

Aanwezig	Tom Kestens, voorzitter Greet Geypen, schepen Fabienne Blavier, Kristof Calvo, Bert Delanoeyje, Anne Delvoye, Zineb El Boussaadani, Catherine François, Karel Geys, Zohra Hadnan, Kerstin Hopf, Elisabet Okmen, Arthur Orlians, Yves Selleslagh, Jan Verbergt, Mats Walschaers, commissieleden Dirk Tuypens, waarnemer
Aanwezig niet-commissieleden (raadsleden)	Thijs Verbeurgt en Stefaan Deleus, raadsleden
Verslaggever:	Caroline Van Steen
Ambtenaren:	Caroline Van Steen
Externen:	/
Verontschuldigd	Marina De Bie, Frank Creyelman, Pia Indigne, Charles Leclef, commissieleden
Datum	5 februari 2020 – van 20.00u tot 21.30 uur

1. Goedkeuring verslag commissie 4 december 2019.

Geen opmerkingen op het voorgaande verslag.

2. Sociaal Woonaanbod. (toelichting door Caroline Van Steen - afdelingshoofd Wonen, Arthur Orlians - Woonpunt Mechelen en Elisabet Okmen - Sociaal Verhuurkantoor)

De commissie krijgt een toelichting van wat de toekomstplannen zijn rond sociale woningen in Mechelen. Stad Mechelen presenteert een overzicht van wat de toekomst brengt voor de kleinere maatschappijen actief in Mechelen, zowel de huur- als de koopmaatschappijen.

Daarna presenteert Woonpunt haar planning voor de komende jaren. SVK Mechelen rond af met een toelichting over haar werking en toekomstplannen.

De presentaties gaan als bijlage.

Arthur Orlians licht de toekomstplannen van WPM toe.

Woonpunt wordt becomplementeerd over het werk dat ze de afgelopen jaren verricht heeft. Tien jaar geleden had de maatschappij te maken met veel leegstand en het woningaanbod dat in gebruik was, was dringend aan renovatie toe. De laatste jaren is de maatschappij non-stop aan het renoveren. Ondertussen zoekt ze ook naar opportuniteiten om haar patrimonium uit te breiden. De commissie pleit er voor om jaarlijks een commissie aan dit onderwerp te wijden.

Op basis van de vragen van de gemeenteraadsleden wordt volgende informatie meegedeeld.

Het aantal sociale huurwoningen voor grote gezinnen is beperkt. In totaal heeft Woonpunt 21 grote woningen.

De leden van de commissie zijn geïnteresseerd in de samenstelling van de huurders. De huurderssamenstelling is terug te vinden op slide 8. Het merendeel van de populatie van de bewoners zijn alleenstaand. Wanneer de wachtlijst van Woonpunt bekeken wordt, is vast te stellen dat we ook hier te maken hebben met een hele ruime populatie aan alleenstaanden. Hiermee wordt rekening gehouden bij het realiseren van nieuwe woningen. Vraag en aanbod worden op elkaar afgestemd en daarbij wordt ook rekening gehouden met de bouwlocatie. Er wordt gerenoveerd en gebouwd op maat van de draagkracht van de wijk. Een presentatie over de wachtlijsten van Woonpunt, na de laatste actualisatie, wordt toegevoegd aan het verslag.

De maatschappij en het bestuur zijn transparant. Er is namelijk deze legislatuur voor gekozen om een Raad van Bestuur samen te stellen over meerderheid en oppositie heen. Deze inclusieve manier van werken is uniek.

Het aantal mensen op de wachtlijst daalt zeer beperkt en dit is te wijten aan de grote renovatiegolf binnen WPM. De huidige bewoners moeten vaak eerst geherhuisvest worden in functie van de renovatiewerken. Een vlotte toewijzing van nieuwe kandidaten zal pas echt terug goed op gang komen wanneer de grootste renovaties achter de rug zijn.

Over volgende projecten werden concrete vragen gesteld:

De renovatie van de Gandhi blokken is in drie fasen opgedeeld. Elke fase heeft ook zijn eigen architectuur meegekregen. Elke fase is opnieuw in delen opgedeeld die apart opgeleverd worden. De randen wordt eerst aangepakt en stelselmatig wordt er naar binnen toe verder gewerkt. Momenteel wordt deel een van fase twee toegewezen. De eerste bewoners kunnen hun intrek nemen.

Voor de vernieuwbouw aan de Ankerstraat werd, zoals altijd, rekening gehouden met de locatie, tussen de vaart, Battelsesteenweg en E19. In functie van geluid en waterhuishouding wordt er bijvoorbeeld gewerkt met groendaken. Het openbaar domein krijgt een face-lift.

Elisabet Okmen licht daarna de werking van SVK Mechelen toe.

De presentatie gaat als bijlage.

De commissie vraagt zich af of de wachtlijsten van WPM en SVK op dezelfde manier opgesteld worden. Het antwoord is neen. Een SVK werkt met een puntensysteem. Zij met de hoogste woonnood krijgen het snelst een woning toegewezen. Een huisvestingsmaatschappij volgt eerder de chronologie van de wachtlijst.

Er is momenteel ook een doelgroepenplan in opmaak in het kader van het lokaal toewijzingsreglement. Precaire doelgroepen hebben nood aan begeleiding. Via het doelgroepenplan brengen we deze begeleiding de sociale huisvesting in en zorgen we voor de leefbaarheid binnen sociale huisvesting.

Eigenaars die verhuren aan een SVK krijgen een huurprijs die ongeveer 10% - 20% onder de marktprijs ligt. De maximale huurprijs die het SVK momenteel betaalt voor een huurwoning is tussen de 640 – 650 €. Dit is een huurprijs voor een woning met drie tot vier slaapkamers. De huurders kunnen hiervoor een huursubsidie aanvragen bij de Vlaamse overheid. Een gemiddelde huurprijs wil het SVK niet benoemen omdat dit misleidend zou zijn: de prijzen van studio's zijn namelijk niet af te zetten tegen woningen met drie of meer slaapkamers.

SVK Mechelen licht de samenwerking met Inclusio toe. Het SVK zal op termijn 139 huurwoningen in beheer nemen. De panden staan er al en zijn momenteel verhuurd. Wanneer de huurovereenkomsten aflopen, kan SVK de woningen aan haar doelgroep toewijzen. Het gaat voornamelijk om appartementen met een of twee slaapkamers.

SVK is steeds op zoek naar nieuwe woningen en wil eigenaars aanspreken om via hen te verhuren. Mechelen zal daarom ook de piste van SVK Pro bewandelen waarbij investeerders mee het bad ingetrokken worden.

Er is nog geen centraal aanmeldingsregister voor kandidaat sociale huurders. We kunnen dit niet op lokaal niveau organiseren omdat de toewijzingsregels voor een sociale

huisvestingsmaatschappij niet dezelfde zijn als die voor een SVK. Dit moet op Vlaams niveau aangepast worden.

Omdat de nood aan een (sociale) woning hoog is, de wachtlijsten tonen dit aan, stel SP.a voor om naast het bouwen en renoveren, kandidaat-huurders ook te begeleiden op de private huurmarkt. Naar het voorbeeld van Kortrijk willen ze een Woonclub organiseren in de schoot van het Woonloket. Vrijwilligers begeleiden kandidaat-huurders bij hun zoektocht naar een huurwoningen.

Schepen Geypen countert dit voorstel door te zeggen dat de 'return on investment' eerder beperkt is bij zulke acties. Er moet vooral ingezet worden op de aanbodzijde van de huurmarkt, verder werk gemaakt worden van preventieve huurbegeleiding, alternatieve woonvormen mogelijk gemaakt worden en discriminatie tegengaan. Dit vraagt een brede inzet waarbij we vernieuwend te werk moeten durven gaan, trends moeten durven volgen en daarbij rekening houden met de draagkracht en de aard van de wijk.

Verslaggever: Caroline Van Steen