

## OPSCHRIFT

**Vergadering van** 14 september 2017

**Besluit nummer:** 2017\_GR\_00898

**Onderwerp:**

**Gemeentelijke visie op lokaal sociaal woonbeleid en sluiten van een sociale woonbeleidsconvenant voor de periode van 1 juli 2017 tot en met 30 juni 2020 - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om een gemeentelijke visie op lokaal sociaal woonbeleid goed te keuren in functie van de lokale woontoets bij de bespreking van sociale woonprojecten op het lokaal woonoverleg, én om een tweede sociaal woonbeleidsconvenant met de Vlaamse Regering te sluiten voor de periode van 1 juli 2017 tot en met 30 juni 2020 als garantie op Vlaamse financiering voor bijkomende sociale huurwoningen.

**Bevoegd:** Sven Taeldeman

**Bestemd voor:**

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

---

## DE GEMEENTERAAD

---

## AANHEF

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, § 1.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Decreet betreffende het Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009, artikel 4.1.4, § 3.

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2011 tot bepaling van de nadere regelen voor [de monitoring van het sociaal woonaanbod, de sociale eigendomsverwerving en het aanbod van standplaatsen voor woonwagens, (verv. BVR 2 december 2016, art. 1, l: 3 februari 2017)] en tot bepaling van de methodologie en de criteria voor de uitvoering van een tweejaarlijkse voortgangstoets, artikel 29/1.

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 juli 2017 houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten en houdende wijziging van diverse bepalingen van het Financieringsbesluit van 21 december 2012, artikel 9, § 2.

## Bijgevoegde bijlage(n):

- Sociaal woonbeleidsconvenant

---

## MOTIVERING

1. Ondanks het feit dat Gent reeds geruime tijd de grens van 9% sociale huurwoningen heeft overschreden wensen wij als stadsbestuur bijkomend in te zetten op de bouw van sociale huurwoningen. De nood aan bijkomende sociale woningen blijft immers groot. Als gemeente zonder bindend sociaal objectief (dus met meer dan 9% sociale huurwoningen) moet Stad Gent een **sociaal woonbeleidsconvenant** sluiten met de Vlaamse Regering opdat de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds en eventuele andere erkende initiatiefnemers nog aanspraak kunnen maken op **Vlaamse financiering voor bijkomende sociale huurwoningen** (huidige FS3-leningen).

Een eerste convenant voor de periode 2014-2016 liep af op 31/12/ 2016. De procedure om een nieuw sociaal woonbeleidsconvenant te sluiten heeft heel wat tijd gevegd sinds de Vlaamse oproep in de zomer van 2016. Inhoud en vorm van het nieuwe convenant waren immers afhankelijk van nieuwe besluitvorming zoals het gewijzigde Monitoringbesluit op 2/12/2016 en meer recent het nieuwe Procedurebesluit Wonen van 14/7/2017. Ook zijn er heel wat gemeenten bijgekomen die in de situatie zijn gekomen dat ze een convenant nodig hebben.

Het nieuwe convenant loopt van 1/7/2017 tot en met 30/6/2020 en werd ambtelijk voorbereid tussen Dienst Wonen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) met terugkoppeling op het lokaal woonoverleg. Anders dan het vorige convenant is er geen nominale oplistings van projecten, maar werd een contingent voor **694 bijkomende sociale huurwoningen voor Gent** door Vlaanderen geselecteerd. Het contingent is de optelsom van realiseerbare en geplande sociale huurwoningen in Gent. Enkel nieuwbouwprojecten en projecten voor renovatie of vervangingsbouw met meer dan 20 % aangroei zijn voorwerp van het nieuwe convenant.

2. Met het nieuwe Procedurebesluit Wonen moet de **gemeente een lokale woontoets uitvoeren** voor woonprojecten die moeten besproken worden op het lokaal woonoverleg vanaf 1 november 2017. De lokale woontoets bestaat uit:
  - een toets aan het gemeentelijk beleid (*voor nieuwbouw en voor renovatie of vervangingsbouw waarvoor een verhuiscbeweging, melding of vergunning vereist is*);
  - de vaststelling dat het project past binnen het sociaal woonbeleidsconvenant (*enkel voor nieuwbouw en voor renovatie of vervangingsbouw met meer dan 20 % aangroei*);
  - de verbintenis om de wooninfrastructuur met grond over te nemen in het gemeentelijk openbaar domein (*voor projecten met wooninfrastructuur*).

De lokale woontoets moet gebeuren binnen een periode van 30 kalenderdagen na bespreking van een project op het lokaal woonoverleg. Als de gemeente geen tijdige beslissing neemt wordt het project geacht te passen in het gemeentelijk beleid.

In principe is het college van burgemeester en schepenen hiervoor bevoegd, maar hij kan de uitvoering van en de beslissing over deze lokale woontoets delegeren naar een lid van het college of naar één of meer personeelsleden van de gemeente. Een delegatie kan enkel als de gemeente beschikt over een goedgekeurde **visie op lokaal sociaal woonbeleid**.

### **Visie op lokaal sociaal woonbeleid.**

Met de grote uitdaging om over voldoende aanbod aan betaalbare - in essentie sociale - huurwoningen te beschikken is de visie op lokaal sociaal woonbeleid sinds jaren de volgende: een **beleid waarbij Groep Gent faciliteert** in het mogelijk maken van

- enerzijds een **significante aanbodverruiming** van de sociale huurmarkt waartoe in beginsel elke opportuniteit of bouwproject van of voor een sociale verhuurder bijdraagt, en
- anderzijds de **kwaliteitsverbetering van het bestaande patrimonium** waartoe in beginsel elk initiatief of renovatie- of vervangingsbouwproject van een sociale verhuurder bijdraagt.

Een gestage langetermijngroei op basis van de huidige programmatie kan het reguliere sociale huuraanbod maximaal laten aangroeien van de huidige ca. 15.300 entiteiten tot ca. 17.000 entiteiten tegen pakweg 2030. Rekening houdend met demografische evoluties komt dit neer op een groei van 1 % ten opzichte van de huidige verhouding van 12,5 % sociale huurwoningen in vergelijking met het aantal huishoudens.

Het huidige bestuursakkoord beoogt **20 % sociale verhuringen op termijn**. Elk initiatief dat dit op een haalbare wijze mogelijk maakt past dus in het gemeentelijk beleid en kan voor zover nodig en haalbaar rekenen op een faciliterende houding binnen Groep Gent. Deze houding kan diverse vormen aannemen, zoals het ter beschikking stellen van (eigen) gronden en ontwikkelingsformules, regelgeving op maat, ruimtelijke initiatieven en mogelijkheden voor optimalisatie van ontwerpen en sites, procesbegeleiding, stimuli, ondersteuning, e.a.

1. Het sluiten van een sociaal woonbeleidsconvenant met de Vlaamse Regering is nodig als garantie op Vlaamse financiering voor 694 bijkomende sociale huurwoningen die in Gent gebouwd worden door sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds en eventuele andere erkende initiatiefnemers.

Met dit convenant kan de Stad in haar decretale regisseursrol bij de uitvoering van de lokale woontoets naar aanleiding van de bespreking op het lokaal woonoverleg van een nieuwbouwproject of een project voor renovatie of vervangingsbouw met meer dan 20 % aangroei vaststellen dat dit project past binnen het sociaal woonbeleidsconvenant. Deze beslissing is nodig voor alle projecten die nog niet op de Vlaamse projectenlijst staan voor opstart van het financieringstraject.

2. Aansluitend op de veelvuldige voorbesprekingen, stadsinterne aftoetsing en stedelijke programmatie en monitoring van sociale woonprojecten in regie van de Dienst Wonen vindt sinds 2009 een aan de lokale woontoets verwante afweging plaats, eveneens gerelateerd aan de huidige beleidstoets wonen van het Agentschap Wonen-Vlaanderen (cfr. huidige Procedurebesluit Wonen, nog in voege tot 1 november 2017). Deze afweging of een project past binnen het gemeentelijk beleid evenals het principiële akkoord voor overname van de wooninfrastructuur wordt geregisseerd door de Dienst Wonen in afstemming met de betrokken schepenen en kabinetten. Met de formalisering van de uitvoering van een lokale woontoets in het nieuwe Procedurebesluit Wonen is een delegatie van het college van burgemeester en schepenen naar de Dienst Wonen vereist om dit te blijven doen. Om deze delegatie mogelijk te maken is een goedgekeurde gemeentelijke visie op het lokale sociale woonbeleid vereist.

Diverse beleidsdocumenten waaronder het bestuursakkoord en de beleidsnota wonen bestendigen voornoemde gemeentelijke visie op lokaal sociaal woonbeleid. In onderliggend raadsbesluit zal dit expliciet bevestigd worden.

---

**Beslist het volgende:**

---

**Artikel 1:**

Keurt goed de gemeentelijke visie op lokaal sociaal woonbeleid zoals gemotiveerd in dit besluit.

**Artikel 2:**

Keurt goed het bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakend sociaal woonbeleidsconvenant voor de periode 1 juli 2017 tot en met 30 juni 2020, te sluiten met de Vlaamse Regering als garantie op financiering voor 694 bijkomende sociale huurwoningen.

---

**BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

**Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen - Dienst Wonen**

---

**BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT**

- Sociaal woonbeleidsconvenant

# SOCIAAL WOONBELEIDSCONVENANT

## TEN GELEIDE

Op 27 maart 2009 bekrachtigde de Vlaamse Regering het Decreet Grond- en pandenbeleid dat op 1 september 2009 in werking trad. Artikel 4.1.4 regelt het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen. Dit artikel geeft aan hoe het gewestelijke objectief van 50.000 bijkomende sociale huurwoningen wordt verdeeld. Het decreet verdeelt - via de reguliere inspanning 2009-2025 en de specifieke inhaalbeweging 2013-2025 - 35.233 sociale huurwoningen tot op het niveau van de Vlaamse gemeenten. De overige 14.767 woningen kunnen worden ingevuld via de sociaal woonbeleidsconvenanten en door bijkomende inhuurnames van sociaal verhuurkantoren in gemeenten die hun bindend sociaal objectief bereikten.

Het sociaal woonbeleidsconvenant bevat het aantal sociale huurwoningen in uw gemeente bovenop het bindend sociaal objectief waarvan de realisatie de komende 3 jaar kan opstarten en waarvoor een financiering wordt aangevraagd bij de VMSW. Het aantal woningen in het convenant is gebaseerd op de projecten/verrichtingen die effectief in de pijplijn zitten en minstens een schetsontwerp hebben.

Binnen het toegekende aantal bijkomende woningen kan de gemeente later zelf keuzes maken. Dit versterkt de gemeentelijke regisseursrol van het lokaal woonbeleid en biedt de gemeente de mogelijkheid in te spelen op opportuniteiten die zich kunnen aanbieden tijdens de looptijd van het convenant.

Beide partijen hebben een gezamenlijk belang om te komen tot een voldoende en aangepast aantal sociale huurwoningen en maken daartoe de hieronder beschreven afspraken.

## TUSSEN PARTIJEN:

1. De Stad Gent, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, voor wie optreden Sven Taeldeman, schepenen van Stadsontwikkeling, Ruimtelijke Planning en Wonen, en Mieke Hullebroeck, stadssecretaris, en die handelen ter uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van ...../...../......

Hierna de Stad Gent te noemen, enerzijds,

2. De Vlaamse Regering, voor wie optreedt: Liesbeth Homans, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Hierna de Vlaamse Regering te noemen, anderzijds,

## **WORDT OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**

### **1. VERBINTENIS VAN DE STAD GENT**

De Stad Gent verbindt zich ertoe acties te ondernemen opdat, binnen de geldigheidsduur van dit convenant, de uitvoering of gunningsprocedure opstart van projecten die resulteren in de terbeschikkingstelling van 694 bijkomende sociale huurwoningen. Minstens spreekt zij met de initiatiefnemers af dat zij op het lokaal woonoverleg rapporteren over de voortgang van de projecten in kwestie.

De procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van sociale woonprojecten is opgenomen in het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013 of zijn opvolger.

### **2. TOEZEGGING DOOR DE VLAAMSE REGERING OVER DE FINANCIERING**

De Vlaamse Regering stelt een gesubsidieerde financiering conform het Financieringsbesluit van 21 december 2012 ter beschikking voor de realisatie van het onder punt 1 vermelde aantal sociale huurwoningen op voorwaarde dat de projecten binnen de geldigheidsduur van dit convenant de beleidstoets succesvol doorlopen en als gevolg daarvan op de Projectenlijst worden opgenomen, en dat er voldoende middelen beschikbaar zijn op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap op de desbetreffende begrotingsartikels van het beleidsveld wonen.

### **3. EVALUATIE**

Elke initiatiefnemer kan, via de beslissingen van de Beoordelingscommissie, de opname van de verrichtingen in de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning opvolgen. Daarnaast geeft het Projectportaal het saldo van het overeengekomen aantal bijkomende sociale huurwoningen weer.

In opdracht van de Vlaamse Regering kunnen Wonen-Vlaanderen en de VMSW de uitvoering van dit convenant evalueren en, in voorkomend geval, bijsturen op een overleg met de Stad Gent.

### **4. DUUR EN INWERKINGTREDDING**

Dit convenant heeft uitwerking met ingang van 1 juli 2017 en wordt aangegaan voor een periode van drie jaar vanaf deze datum.

Opgemaakt te Brussel op ...../...../..... in evenveel exemplaren als er partijen zijn, en waarvan elke partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen. Partijen verbinden zich ertoe een afschrift van dit convenant te bezorgen aan de VMSW.

Voor de Vlaamse Regering,

Liesbeth Homans

Voor de Stad Gent,

bij delegatiebesluit van 21  
februari 2017,

Sven Taeldeman

Vlaams minister van Binnenlands  
Bestuur, Inburgering, Wonen,  
Gelijke Kansen en Armoede-  
bestrijding

Schepen van Stadsontwikkeling,  
Ruimtelijke Planning en Wonen

Mieke Hullebroeck

De stadssecretaris