
OPSCHRIFT

Vergadering van 4 februari 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00128

Onderwerp:

Sluiten van een gewijzigde sociale woonbeleidsconvenant 2014-2016 met de Vlaamse regering voor de bouw van sociale huurwoningen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het sluiten met de Vlaamse regering van een gewijzigde sociale woonbeleidsconvenant 2014-2016 - met bijhorende gewijzigde projectenlijst, opdat de nodige middelen op de Vlaamse begroting worden voorzien voor de bouw van bijkomende sociale huurwoningen in Gent.

Bevoegd: Tom Balthazar

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.

Bijgevoegde bijlage(n):

- sociale woonbeleidsconvenant - wijziging
- sociale woonbeleidsconvenant - gewijzigde projectenlijst

MOTIVERING

Op 27 maart 2009 bekrachtigde de Vlaamse regering het Decreet Grond- en Pandenbeleid dat vanaf 1 september 2009 in werking trad. Artikel 4.1.4 bevat het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen. In dit artikel wordt aangegeven hoe 43.440 bijkomende sociale huurwoningen over Vlaanderen worden verspreid. Het Decreet verdeelt – via de reguliere inspanning voor de periode 2009-2023 en de specifieke inhaalbeweging 2013-2025 – 35.233 sociale huurwoningen tot op het niveau van de Vlaamse gemeenten. De overige 8.207 woningen kunnen worden ingevuld via de woonbeleidsconvenanten.

Voor gemeenten waar volgens de resultaten van de meest recente voortgangstoets een sociaal huuraanbod van ten minste negen procent van het in de nulmeting vermelde aantal huishoudens voorhanden is, geldt er geen verplichte toenameregeling. Enkel deze gemeenten kunnen een sociale woonbeleidsconvenant afsluiten. In Gent bedraagt dit percentage 12,95 % volgens de meest recente toets van 2014, en is dit sinds de nulmeting in 2008 steeds meer dan negen procent geweest.

De Vlaamse regering keurde pas op 20 december 2013 de woonbeleidsconvenanten goed en stemde dit inhoudelijk af op het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013 (gepubliceerd op 14 januari 2014). Bij het sluiten van een sociale woonbeleidsconvenant doet de Vlaamse regering toezeggingen over de financiering van dat sociaal huuraanbod indien daartoe aanvragen kunnen ingediend worden door de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Om bijkomende sociale huurwoningen te kunnen laten bouwen door de Gentse sociale huisvestingsmaatschappijen, sloot Stad Gent op 13 mei 2014 een sociale woonbeleidsconvenant met de Vlaamse regering. Het convenant trad in werking op 1 januari 2014 en werd aangegaan voor een periode van 3 jaar vanaf deze datum. De projecten opgenomen in de projectenlijst bij het convenant krijgen bovendien prioriteit in het Vlaamse financieringstraject en worden geacht ten laatste op 31 december 2016 opgestart of gegund te zijn.

De projectenlijst komt overeen met 1.307 sociale huurwoningen (nieuwbouw en vervangingsbouw) voor een totale investering van 182.696.380,47 euro.

Aangezien niet alle projecten van de projectenlijst binnen de gestelde termijn zullen kunnen opgestart of gegund worden, heeft de Vlaamse regering voorzien dat wijzigingen aan de projectenlijst kunnen aangebracht worden, zonder daarbij het investeringsbedrag te overschrijden. Zo kunnen nieuwe projecten worden toegevoegd of lopende projecten worden aangepast.

Na bespreking op het lokaal woonoverleg van 7 oktober 2015 en evaluatie van de projecten en de stedelijke programmatie werd een gewijzigde projectenlijst voorgesteld aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Om te vermijden dat enkele (kleinere) projecten geen recht zouden hebben op Vlaamse financiering, werden deze toegevoegd aan de gewijzigde projectenlijst. Anderzijds werden enkele projecten geschrapt of gefaseerd. Dit resulteert in eenzelfde aantal van 1.307 sociale huurwoningen (nieuwbouw en vervangingsbouw) voor een totale investering van 182.696.380,47 euro.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende gewijzigde sociale woonbeleidsconvenant 2014-2016 - met bijhorende gewijzigde projectenlijst - voor de bouw van sociale huurwoningen, te sluiten met de Vlaamse regering.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen - Dienst Wonen

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34321 Programmaregie Wonen

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- sociale woonbeleidsconvenant - wijziging

WIJZIGING SOCIAAL WOONBELEIDSCONVENANT 2014-2016

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 DGPB bevat de regeling voor het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen. In dit artikel wordt aangegeven hoe de 43.440 sociale huurwoningen over Vlaanderen worden verspreid. Het decreet verdeelt - via de reguliere inspanning 2009-2023 en de specifieke inhaalbeweging 2013-2025 - 35.233 sociale huurwoningen tot op het niveau van de Vlaamse gemeenten. De overige 8.207 woningen kunnen worden ingevuld via de sociaal woonbeleidsconvenanten.

Voor steden/gemeenten, waar volgens de resultaten van de meest recente voortgangstoets een sociaal huuraanbod van ten minste negen procent van het in de nulmeting vermelde aantal huishoudens voorhanden is, geldt er geen verplichte toenameregeling. Deze steden/gemeenten kunnen zich engageren om een bepaald aantal sociale huurwoningen te realiseren door een sociaal woonbeleidsconvenant af te sluiten. Bij het afsluiten van dergelijk sociaal woonbeleidsconvenant doet de Vlaamse Regering toezeggingen over de financiering van dat sociaal huuraanbod.

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:

De stad Gent, vertegenwoordigd door haar gemeenteraad waarvoor optreden: Tom Balthazar, schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen (bij delegatiebesluit van 16 juni 2014), en Paul Teerlinck, stadssecretaris, en die handelen ter uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van / / .

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

Overwegende dat:

1. De Vlaamse regering op 20 december 2013 in kennis werd gesteld van het voornemen van de Vlaamse minister van Wonen om met de stad Gent een sociaal woonbeleidsconvenant te sluiten. In de mededeling aan de Vlaamse regering werd meer in het bijzonder gesteld dat het convenant met de stad Gent 45 projecten omvat voor in totaal 1.307 bijkomende sociale huurwoningen, waarvoor de benodigde financiering werd geraamd op 182.696.380,47 euro.

2. Partijen op 13 mei 2014 een sociaal woonbeleidsconvenant in de zin van artikel 4.1.4, §3, van het decreet Grond- en Pandenbeleid hebben gesloten.

* In dat convenant heeft de stad Gent zich ertoe verbonden geconcerteerde acties te ondernemen opdat, binnen de periode 2014-2016, de uitvoering of gunningsprocedure opgestart wordt van de verrichtingen die zijn opgenomen op de lijst in de bijlage bij dat convenant. De regelmatige uitvoering van de voornoemde verrichtingen resulteert in de terbeschikkingstelling van 1.307 bijkomende sociale huurwoningen aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.

* De stad Gent heeft zich er bovendien toe verbonden erop toe te zien dat de bij de VMSW aangemelde projecten en de verrichtingen die er deel van uitmaken, gerealiseerd worden volgens de op het lokaal woonoverleg gemaakte afspraken.

* De Vlaamse regering voorziet op haar beurt voor de verrichtingen die zijn opgenomen op de lijst in de bijlage bij dat convenant, een voorrang met betrekking tot de programmatie (= de opname in de meerjarenplanning en in de kortetermijnplanning), in functie van de aangevraagde gesubsidieerde financiering, voor zover het dossier tijdig ontwikkeld wordt en er voldoende middelen beschikbaar

zijn op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap op de desbetreffende begrotingsartikelen van het beleidsveld wonen. De procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten is opgenomen in het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013.

3. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (de VMSW) in het voorjaar van 2015 alle steden/gemeenten met een sociaal woonbeleidsconvenant heeft bevroegd naar de stand van uitvoering van hun convenant. Hen werd meegedeeld dat verrichtingen die zijn opgenomen op de lijst in de bijlage bij het convenant, gewisseld kunnen worden met andere, nog niet in de lijst opgenomen verrichtingen, als blijkt dat voor de eerstgenoemde verrichtingen de uitvoering of gunningsprocedure niet binnen de periode 2014-2016 opgestart kan worden. Vereist is wel dat de aangepaste lijst het vooropgestelde totale financieringsbedrag van het oorspronkelijke convenant niet overschrijdt.

Wordt overeengekomen als volgt:

1. Wijziging projectenlijst

De projectenlijst die is gevoegd als bijlage bij het sociaal woonbeleidsconvenant dat op 13 mei 2014 is gesloten tussen de Vlaamse regering en de stad Gent, wordt vervangen door de projectenlijst die als bijlage bij deze overeenkomst is gevoegd.

2. Duur en inwerkingtreding

Deze overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening ervan en geldt tot 31 december 2016.

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 en aan Wonen-Vlaanderen.

Voor de Vlaamse Regering,

Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en
Armoedebestrijding,

Liesbeth Homans

Voor de stad Gent,

Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen,
(bij delegatiebesluit van 16 juni 2014)

Tom Balthazar

De stadssecretaris,

Paul Teerlinck