

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 13 februari 2014**

**Besluit nummer:** 2014\_GR\_00120

**Onderwerp:**

**Sluiten van een sociale woonbeleidsconvenant 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 sociale woonbeleidsconvenant - met bijhorende 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 COMMISSIE OPENBARE WERKEN, MOBILITEIT EN STEDENBOUW

---

## 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 Vlaamse regering - stad Gent
- sociale woonbeleidsconvenant - bijlage

---

## MOTIVERING

**Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:**

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 steden/gemeenten, waar volgens de resultaten van de meest recente voortgangstoets (2012) een sociaal huuraanbod van ten minste negen procent van het in de nulmeting vermelde aantal huishoudens voorhanden is, geldt er geen verplichte toenameregeling. In Gent bedraagt dit 13,22 %. Deze steden/gemeenten kunnen zich engageren om een bepaald aantal sociale huurwoningen te realiseren door een sociale woonbeleidsconvenant af te sluiten. Bij het afsluiten van dergelijk sociale woonbeleidsconvenant doet de Vlaamse regering toezeggingen over de financiering van dat sociaal huuraanbod.

Stad Gent engageerde zich begin 2010 als één van de eerste gemeenten in Vlaanderen om een sociale woonbeleidsconvenant af te sluiten, en vatte hiervoor diverse besprekingen aan met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de bevoegde minister van Wonen. De Vlaamse regering keurde echter 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).

Er dient hierbij wel rekening te worden gehouden met de gevolgen van de vernietiging op 7 november 2013 en de bijkomende vernietiging op 18 december 2013 door het Grondwettelijk Hof van de bepalingen m.b.t. de sociale last zoals opgenomen in het Decreet Grond- en Pandenbeleid.

Beide arresten impliceren dat de garanties dat er in private projecten nog 20 % sociale woningen zullen gerealiseerd worden, sterk verminderen, aangezien de Stad dit niet meer kan verplichten en dat er zelfs retroactief op reeds vergunde sociale woningen kan teruggekomen worden.

**Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:**

Om middelen te vrijwaren op de Vlaamse begroting om bijkomende sociale huurwoningen te kunnen bouwen, moet Stad Gent een sociale woonbeleidsconvenant afsluiten met de Vlaamse regering. Dit convenant treedt in werking op 01/01/2014 en wordt aangegaan voor een periode van 3 jaar vanaf deze datum.

De termijn van de sociale woonbeleidsconvenant behelst de drie begrotingsjaren 2014, 2015 en 2016. Enkel de projecten van sociale huurwoningen waarvan de opstart of gunning van de bouwwerken voorzien is in één van deze drie jaren, en die dus opgenomen dienen te worden in de uitvoeringsprogramma's van die jaren, komen in aanmerking voor de sociale woonbeleidsconvenant. In de Gentse programmatie, afgestemd met de sociale woonactoren op het lokaal woonoverleg, komen maximaal 1.307 sociale huurwoningen hiervoor in aanmerking.

Indien het Vlaams Parlement ter vervanging van de vernietigde bepalingen van het Grond- en Pandendecreet geen nieuwe verplichting tot realisatie van sociale woningen in private woonontwikkelingsprojecten voorziet, zal het in de praktijk niet mogelijk zijn deze allemaal te realiseren.

---

**Beslist het volgende:**

---

**VOORSTEL**

**Artikel 1:**

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

---

#### **BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

**Ruimtelijke Planning, Mobiliteit en Openbaar Domein — Wonen**

**Dit besluit kadert in volgende activiteit:** *AC34321 Programmaregie Wonen*

**Visum van de financieel beheerder:**

Het visum is niet van toepassing

---

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

- sociale woonbeleidsconvenant Vlaamse regering - stad Gent

<b>SOCIALE WOONBELEIDSCONVENANT</b>
-------------------------------------

**Ten geleide**

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 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 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 sociale woonbeleidsconvenant af te sluiten. Bij het afsluiten van dergelijk sociale 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 de gemeenteraad, voor wie optreedt Tom Balthazar, schep en van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen (bij delegatiebesluit van 3 januari 2013), en Paul Teerlinck, stadssecretaris, en die handelen ter uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van dd/mm/jjjj

De Vlaamse regering, voor wie optreedt: Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie.

**Wordt overeengekomen als volgt:****1. Verbintenissen van de stad Gent**

De stad Gent verbindt zich ertoe geconcerteerde acties te ondernemen opdat, binnen de geldigheidsduur van deze overeenkomst, de uitvoering of gunningsprocedure opgestart wordt van de verrichtingen die zijn opgenomen op de lijst in de bijlage bij deze overeenkomst. De regelmatige uitvoering van de voornoemde verrichtingen resulteert in de terbeschikkingstelling van 1.307 bijkomende sociale huurwoningen aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. De stad verbindt zich ertoe 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.

**2. Toezegging door de Vlaamse regering over de financiering**

De Vlaamse Regering voorziet in "Het besluit van de Vlaamse regering van 19.07.2013 houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten", een voorrang, voor de verrichtingen die zijn opgenomen op de lijst in de bijlage bij deze overeenkomst, met betrekking tot de programmatie (= de opname op de meerjarenplanning en korte termijnsplanning) 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 beleidsdomein wonen. De procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van sociale woonprojecten is opgenomen in "Het besluit van de

Vlaamse regering van 19.07.2013 houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten”.

### **3. Coördinatie en evaluatie**

Beide partijen zullen telkens de omstandigheden dit vereisen, en minstens 1 keer per jaar, de uitvoering van deze overeenkomst evalueren en, in voorkomend geval, bijsturen op een overleg waarbij de VMSW optreedt als ondersteunende entiteit. De stad brengt bij die gelegenheid schriftelijk verslag uit van de ondernomen acties in het kader van dit convenant en geeft een overzicht van de uitvoeringsaspecten. Een verslag van dit overleg wordt, samen met de budgettaire weerslag, door de VMSW aan beide partijen ter beschikking gesteld.

### **4. Duur en inwerkingtreding**

Dit convenant treedt in werking op 01/01/2014 en wordt aangegaan voor een periode van 3 jaar vanaf deze datum.

Opgemaakt te Brussel op dd/mm/jjjj 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,**

Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie

Freya Van den Bossche

**Voor de stad Gent,**

Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen  
(bij delegatiebesluit van 3 januari 2013)

Tom Balthazar

De stadssecretaris

Paul Teerlinck

