



Vergadering van 17 september 2020

**2020\_GRMW\_00956 Sluiten van een sociaal woonbeleidsconvenant voor de periode van 1 september 2020 tot en met 31 augustus 2023 - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Tine Heyse

**Juridisch kader**

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

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 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.

**Motivering**

Als gemeente zonder bindend sociaal objectief (d.w.z. met meer dan 9 % sociale huurwoningen t.o.v. huishoudens op 1 januari 2008) moet Stad Gent een sociaal woonbeleidsconvenant sluiten met de Vlaamse Regering opdat de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds en eventuele andere erkende initiatiefnemers aanspraak kunnen maken op Vlaamse financiering voor bijkomende sociale huurwoningen in Gent. Een sociaal woonbeleidsconvenant wordt gesloten voor een periode van drie jaar na een Vlaamse oproep.

Stad Gent beschikte over een eerste convenant tussen 1 januari 2014 en 31 december 2016 en een tweede convenant tussen 1 juli 2017 en 30 juni 2020, goed voor in totaal 1.584 bijkomende sociale huurwoningen (en 417 te vervangen sociale huurwoningen als deel van het eerste convenant). Na afloop van het tweede convenant kon voor 1.683 bijkomende sociale huurwoningen (evenals de 417 te vervangen sociale huurwoningen als deel van het eerste convenant) Vlaamse financiering gegarandeerd worden na opname op de Vlaamse Projectenlijst. Het verschil tussen 1.584 overeengekomen en 1.683 effectieve opnames voor financiering van nieuwbouwwoningen wordt verklaard door de "Ronde van Vlaanderen", een éénmalig initiatief van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen in het najaar van 2017, waarbij de financiering van sociale woonprojecten uitzonderlijk werd geregeld als overgangsmaatregel van het nieuwe Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017.

Van de 1.683 bijkomende sociale huurwoningen waren er eind augustus 2020 314 opgeleverd, 146 in uitvoering, 64 in gunningsfase, 161 in fase uitvoeringsontwerp en 998 in fase schetsontwerp.

De nood aan bijkomende sociale huurwoningen in Gent blijft groot. Bij de meest recente Vlaamse oproep in het voorjaar van 2020 bereidde Dienst Wonen met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen de mogelijkheid voor het sluiten van een derde convenant voor. Het aantal woningen in het convenant moet gebaseerd zijn op projecten die effectief in de pijplijn zitten en in principe minstens een schetsontwerp hebben en niet op de Vlaamse Projectenlijst staan. Een bijkomend aantal woningen op basis van extra inspanningen (oa voorkooprecht, CBO), maar zonder exacte locatie/schetsontwerp, werd om die reden niet weerhouden. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen verklaarde zich inmiddels wel ontvankelijk voor de bijkomende vraag naar financiering van 387 nieuwbouwwoningen met schetsontwerp in Gent en communiceerde op 11 augustus 2020 het ontwerp convenant voor de periode van 1 september 2020 tot en met 31 augustus 2023 ter goedkeuring door de gemeenteraad.

Het sluiten van het sociaal woonbeleidsconvenant met de Vlaamse Regering is nodig als garantie op Vlaamse financiering voor 387 bijkomende sociale huurwoningen die in Gent gebouwd worden door sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds en eventuele andere erkende initiatiefnemers.

Ook voor de woningen uit de vorige convenanten die nog niet zijn opgeleverd (in fase van uitvoering, gunning, ontwerp of schetsontwerp) is de financiering gegarandeerd en worden dus 1.369 bijkomende nieuwbouwwoningen gebouwd.

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 sociaal woonproject (nieuwbouw of renovatie/vervangingsbouw met meer dan 20 % aangroei) vaststellen dat het project past binnen het sociaal woonbeleidsconvenant. Deze beslissing is nodig voor alle projecten die nog niet op de Vlaamse Projectenlijst staan als formele stap van het goedkeuring- en financieringstraject.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- sociaal woonbeleidsconvenant (deel van de beslissing)

### **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

Keurt goed het bij dit besluit gevoegde sociaal woonbeleidsconvenant voor de periode 1 september 2020 tot en met 31 augustus 2023, te sluiten met de Vlaamse Regering als garantie op financiering voor 387 bijkomende sociale huurwoningen in Gent.



# 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 bereiken.

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 die effectief in de pijplijn zitten en in principe minstens een schetsontwerp hebben en niet op de Projectenlijst staan.

Binnen het toegekende aantal bijkomende woningen kan de gemeente later zelf keuzes maken. Dit versterkt de gemeentelijke regisseursrol op het vlak van het lokaal sociaal 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 de gemeenteraad, waarvoor optreden Tine Heyse, schepenen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid en Mieke Hullebroeck, algemeen directeur en die handelen in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van ...../...../.....

Hierna de Stad te noemen, enerzijds,

2. De Vlaamse Regering, voor wie optreedt: Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Hierna de Vlaamse regering te noemen, anderzijds,

## WORDT OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

### 1. VERBINTENIS VAN DE STAD

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 **387** 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 14 juli 2017.

## 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.

## 4. DUUR EN INWERKINGTREDING

Dit convenant heeft uitwerking met ingang van **1 september 2020** en wordt aangegaan voor een periode van **drie jaar** vanaf deze datum.

Opgemaakt 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

Voor de Stad

Matthias Diependaele  
Vlaams minister van Financiën en Begroting,  
Wonen en Onroerend Erfgoed

Mieke Hullebroeck  
Algemeen directeur  
Stad en OCMW Gent

Voor de voorzitter van de  
gemeenteraad,  
bij delegatiebesluit van  
26 november 2019

Tine Heyse  
Schepen van Milieu,  
Klimaat, Wonen en  
Noord-Zuid

