

Gemeenteraad
19 februari 2018

Wonen, leven en ondernemen – sociaal woonbeleidsconvenant

aanwezig Odette VAN HAMME, voorzitter
Koen LOETE - burgemeester;
Freddy DEPUYDT, Christophe DE WAELE, Dirk VAN DE VELDE, Ann VAN DEN DRIESSCHE, Rita DE CONINCK, Bob D'HAESELEER, schepenen;
Danny SMESSAERT, schepen/voorzitter OCMW zonder stemrecht;
Janvier BUYSSE, Marc WINDEY, Luc VANDEVELDE, Lutgarde DE JAEGER, Caroline D'AUBIOUL, Filip LECOMPTE, Wilfried VAN KERREBROECK, Michel DE SUTTER, Gertjan BLOMME, Tineke VERSTRAETE, Rudi DESMET, Paul VERSTRAETE, Filip SMET, Rita GYSELS en Ann EGGERMONT, Hilde LAMPAERT, Peter DE GRAEVE, Sofie VERMEULEN en Janick SMESSAERT, gemeenteraadsleden;
Meike VAN GREMBERGEN, stadssecretaris.

Gelet op het gemeentedecreet, in het bijzonder artikel 42;

Gelet op het decreet Grond- en Pandenbeleid dat op 27 maart 2009 werd bekrachtigd door de Vlaamse Regering en op 1 september 2009 in werking trad;

Overwegende dat het sociaal woonbeleidsconvenant het aantal sociale huurwoningen bevat die een stad of gemeente bovenop het bindend sociaal objectief (BSO) wil realiseren;

Overwegende dat Stad Eeklo zich wil engageren om in totaal 12 sociale huurwoningen meer te realiseren dan opgelegd in het BSO;

Overwegende dat we een sociaal woonbeleidsconvenant nodig hebben om te kunnen rekenen op gesubsidieerde financiering;

Gelet op de besprekingen door het college van burgemeester en schepenen van 24 oktober 2017 en 6 februari 2018;

Gelet op het ontwerpconvenant voor stad Eeklo opgemaakt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen;

BESLUIT:

Enig artikel

De gemeenteraad keurt het ontwerpconvenant zoals in bijlage gevoegd goed.

Meike Van Grembergen
stadssecretaris

Namens de gemeenteraad,

Odette Van Hamme
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
voor de burgemeester,
de stadssecretaris
(art. 126 nieuwe gemeentewet)

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 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 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 Eeklo, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie optreedt Odette Van Hamme, gemeenteraadsvoorzitter en Meike Van Grembergen, secretaris en die handelen ter uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van 19/02/2018.

Hierna de stad 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 EEKLO

De stad 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 **12** 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 beleidstoetsen 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 januari 2018 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
Vlaams minister van Binnenlands Bestuur,
Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen
en Armoedebestrijding

Voor de stad Eeklo,

Odette Van Hamme
Gemeenteraadsvoorzitter

Meike Van Grembergen
Secretaris



SCHEPENCOLLEGE VAN
6 februari 2018

Wonen en leven – huisvesting – sociaal woonbeleidsconvenant 2018-2020.

Het college neemt kennis van de nota van Katrien De Vilder, stafmedewerker huisvesting:

VERANTWOORDING

- Rekening houdend met het decreet Grond- en Pandenbeleid;
- Rekening houdend met de actie A-3.10.11 de stad voert een woonbeleid voor kansengroepen in de meerjarenplanning 2014-2019;
- Rekening houdend met de beslissing van het CBS van 24 oktober 2017 betreffende de goedkeuring voor het afsluiten van een sociaal woonbeleidsconvenant voor de periode 2018 – 2020.

INFORMATIE

Elk lokaal bestuur moet een bepaald percentage sociale woningen realiseren. Dit is het bindend sociaal objectief (BSO). Stad Eeklo heeft na de oplevering van het project Roze – Rabautstraat haar deelobjectief sociale huurwoningen bereikt. Dat deelobjectief bedraagt in absolute cijfers 69 sociale huurwoningen ofwel 9% van het aantal huishoudens in Eeklo op 1 januari 2008.

Nulmeting – situatie op 1 januari 2008 voor stad Eeklo

Aantal huishoudens = 8.937

Aantal sociale woningen = 735 (MBV: 692 – SVK: 43)

= **8.22%**

Op basis hiervan zijn er 69 extra woningen (= deelobjectief) nodig om de 9% te halen.

De situatie op 1 januari 2016 voor Eeklo geeft:

Aantal huishoudens = 9.320

Aantal sociale woningen = 809 (802 + 7 Roze – Rabautstraat)

= **8.68%** (we halen de opgelegde 9% nog niet)

Momenteel heeft de MBV 758 woningen in Eeklo en SVK 51.

Het bereiken van het deelobjectief heeft onder meer gevolgen voor de (eventuele) toekomstige sociale huurwoningen die bovenop het objectief kunnen gerealiseerd worden (het objectief gebaseerd op de cijfers van de nulmeting – situatie 1 januari 2008). Om de financiering daarvan te verzekeren, is het nodig dat die projecten worden opgenomen in een sociaal woonbeleidsconvenant. Alleen projecten van sociale huurwoningen die voldoende ver gevorderd zijn (waarvoor reeds een schetsontwerp bestaat) en waarvan de financiering nog niet verzekerd is, komen in aanmerking voor opname in een sociaal woonbeleidsconvenant.

Voortaan zullen er jaarlijks twee oproepen gelanceerd worden om een sociaal woonbeleidsconvenant af te sluiten: in de maand september, voor convenanten die op 1 januari van het volgende jaar van kracht worden en in de maand maart, voor convenanten die op 1 juli van hetzelfde jaar van kracht worden. Een nieuw convenant kan pas afgesloten worden indien ofwel de geldigheidsduur van het lopende convenant verstreken is ofwel indien het contingent is opgebruikt.

In zitting van 24 oktober 2017 hechtte het college zijn goedkeuring aan het voorstel om voor de periode 2018-2020 een sociaal woonbeleidsconvenant af te sluiten voor het nieuwbouwproject Oostveldstraat – Lekestraat (18 huurwoningen) en voor het project Cocquytstraat (12 huurappartementen);

Op 16 januari 2018 kregen we bericht van VMSW: na evaluatie door Wonen-Vlaanderen en de VMSW werd het volgende beslist:

- **Project Oostveldstraat – Lekestraat:** dit project stond reeds aangemeld op de projectenlijst en is daar weerhouden waardoor de financiering voor dit project verzekerd is (wordt dus niet opgenomen in dit convenant).

- **Project Cocquytstraat ('t Koerke):** hiervoor kan een convenant afgesloten worden voor 12 bijkomende sociale huurwoningen. Het convenant gaat in op 1 januari 2018 voor een duur van 3 jaar (= 31 december 2020).

Verder verloop:

- * het convenant dient te worden goedgekeurd op de gemeenteraad van 19 februari 2018;
- * na goedkeuring door de gemeenteraad wordt het convenant aan de minister van Wonen voorgelegd ter ondertekening.

BESLUIT:

Het sociaal woonbeleidsconvenant voor 12 bijkomende huurwoningen zal ter goedkeuring aan de gemeenteraad van 19 februari 2018 worden voorgelegd.

Schepen De Waele keurt dit dossier goed onder voorbehoud dat duidelijk met cijfers aangetoond wordt dat we onze decretale limiet nog niet bereikt hebben.



SCHEPENCOLLEGE VAN
24 oktober 2017

BL ①

Wonen en leven – huisvesting – sociaal woonbeleidsconvenant 2018-2020.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van volgende nota van Katrien De Vilder, stafmedewerker huisvesting:

VERANTWOORDING

- Rekening houdend met het decreet Grond- en Pandenbeleid;
- Rekening houdend met de actie A-3.10.11 de stad voert een woonbeleid voor kansengroepen in de meerjarenplanning 2014-2019;
- Rekening houdend met de bespreking op het lokaal woonoverleg van 20 juni 2017;

INFORMATIE

Elk lokaal bestuur moet een bepaald percentage sociale woningen realiseren. Dit is het bindend sociaal objectief (BSO). Stad Eeklo heeft na de oplevering van het project Roze – Rabautstraat haar deelobjectief sociale huurwoningen bereikt. Dat deelobjectief bedraagt in absolute cijfers 69 sociale huurwoningen ofwel 9% van het aantal huishoudens in Eeklo op 1 januari 2008.

Nulmeting – situatie op 1 januari 2008 voor stad Eeklo

Aantal huishoudens = 8.937

Aantal sociale woningen = 735 (MBV: 692 – SVK: 43)

= **8.22%**

Op basis hiervan zijn er 69 extra woningen (= deelobjectief) nodig om de 9% te halen.

De situatie op 1 januari 2016 voor Eeklo geeft:

Aantal huishoudens = 9.320

Aantal sociale woningen = 809 (802 + 7 Roze – Rabautstraat)

= **8.68%** (we halen de opgelegde 9% nog niet)

Momenteel heeft de MBV 758 woningen in Eeklo en SVK 51.

Het bereiken van het deelobjectief heeft onder meer gevolgen voor de (eventuele) toekomstige sociale huurwoningen die bovenop het objectief kunnen gerealiseerd worden (het objectief gebaseerd op de cijfers van de nulmeting – situatie 1 januari 2008). Om de financiering daarvan te verzekeren, is het nodig dat die projecten worden opgenomen in een sociaal woonbeleidsconvenant. Alleen projecten van sociale huurwoningen die voldoende ver gevorderd zijn (waarvoor reeds een schetsontwerp bestaat) en waarvan de financiering nog niet verzekerd is, komen in aanmerking voor opname in een sociaal woonbeleidsconvenant.

Voortaan zullen er jaarlijks twee oproepen gelanceerd worden om een sociaal woonbeleidsconvenant af te sluiten: in de maand september, voor convenanten die op 1 januari van het volgende jaar van kracht worden en in de maand maart, voor convenanten die op 1 juli van hetzelfde jaar van kracht worden. Een nieuw convenant kan pas afgesloten worden indien ofwel de geldigheidsduur van het lopende convenant verstreken is ofwel indien het contingent is opgebruikt.

Tegen 31 oktober 2017 dienen we aan de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) een voorstel te doen betreffende het aantal sociale huurwoningen die we willen realiseren bovenop het BSO (op basis van de nulmeting). De VMSW zal ons voorstel onderzoeken en eventueel een tegenvoorstel doen of akkoord gaan met de door ons gevraagde aantallen. Nadien dient dit door de gemeenteraad te worden goedgekeurd.

Objectieven sociale huisvesting

Op basis van de nulmeting op datum van 31/12/2007 is het deelobjectief huur per gemeente bepaald in het decreet Grond- en Pandenbeleid. Hierbij wordt rekening gehouden met het aantal huishoudens die een gemeente op haar grondgebied had op 1/1/2008. Een gemeente met 9% sociale huurwoningen op haar grondgebied kreeg geen deelobjectief huur.

Nulmeting – situatie op 1 januari 2008 voor stad Eeklo

Aantal huishoudens = 8.937

Aantal sociale woningen = 735 (MBV: 692 – SVK: 43)
= **8.22%**

Op basis hiervan zijn er 69 extra woningen (= deelobjectief) nodig om de 9% te halen.

De evolutie van het sociaal woonaanbod wordt door de Vlaamse overheid in kaart gebracht door middel van een voortgangstoets. De laatste voortgangstoets dateert van 2016 en beschrijft de situatie op 31 december 2015. Daaruit bleek dat stad Eeklo haar objectief voor sociale huurwoningen bereikt had. De voortgangstoets baseert zich nog op de cijfers van de nulmeting maar het aantal huishoudens in Eeklo is sinds eind 2007 toegenomen:

De situatie op 1 januari 2016 voor Eeklo geeft:

Aantal huishoudens = 9.320

Aantal sociale woningen = 809 (802 + 7 Roze – Rabbautstraat)
= **8.68%** (we halen de opgelegde 9% nog niet)

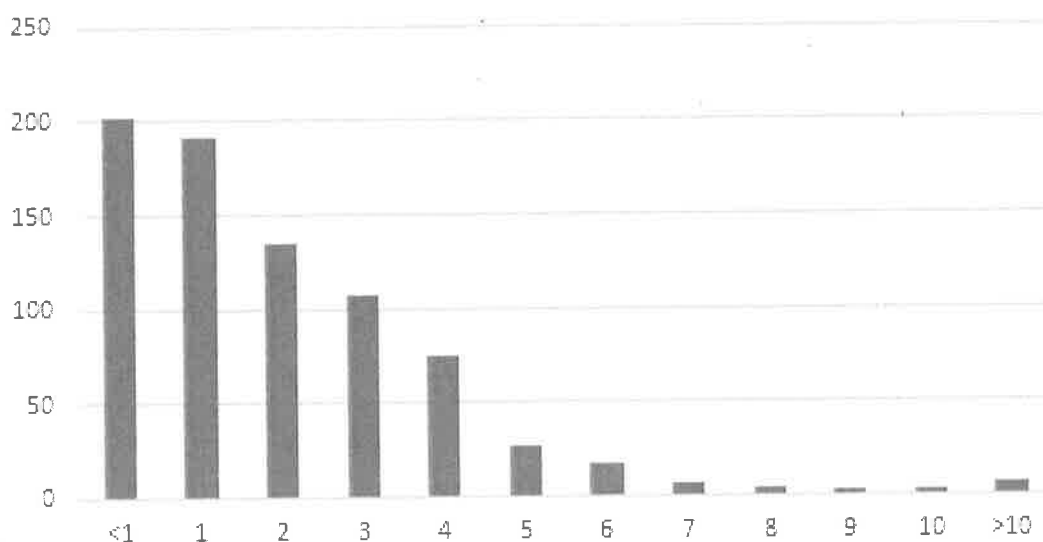
De inspanningen op vlak van sociale huisvesting dienen dan ook te worden aangehouden.

Een korte analyse van de wachtlijst van kandidaat-huurders bij de Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen (MBV) leert ons dat er momenteel 774 mensen op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning en dat het overgrote deel van die mensen tussen de 0 en 4 jaar staat ingeschreven alvorens toewijzing.

Wachtlijst en huurders Eeklo

Overzicht wachtlijst	Leeftijdscategorie				Totaal
	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	
Gezinssamenstelling					
Alleenstaande	78	185	93	55	411
Alleenstaande + 1 kind	16	55	8	2	81
Alleenstaande + 2 kinderen	6	42	2		50
Alleenstaande + 3 kinderen	4	17	2		23
Alleenstaande + 4 of meer kinderen		12			12
Koppel zonder kind	4	16	16	23	59
Koppel + 1 kind	13	17	4	3	37
Koppel + 2 kinderen	5	32	2		39
Koppel + 3 kinderen	5	26	2		33
Koppel + 4 of meer kinderen	3	22	4		29
Totaal	134	424	133	83	774

Wachtijd/n K-H



Op de wachtlijst van het Sociaal Verhuurkantoor (SVK) staan momenteel 800 kandidaten ingeschreven (voor het volledige werkingsgebied van SVK). Van die 800 mensen wonen er 248 in Eeklo waarvan willen er 232 mensen via het SVK een woning in Eeklo huren.

De periode dat mensen op de wachtlijst staan, geeft voor het SVK minder duiding dan bij de MBV. Bij een sociale huisvestingsmaatschappij kan je op die manier zien hoe lang kandidaten moeten wachten alvorens een sociale woning toegewezen te krijgen. Bij het SVK worden de woningen toegewezen op basis van hoogdringendheid. Hierdoor is de termijn dat kandidaten al ingeschreven zijn niet representatief voor de periode dat ze moeten wachten.

Inhoud van het convenant

Nieuwbouwproject **Oostveldstraat – Lekestraat** – 18 huurwoningen.

Cocquytstraat ('Koerke'): nummers 52 tem 68 (behalve nummer 56) is eigendom van MBV en hier wenst MBV de woningen te slopen en te vervangen door 12 huurappartementen. De woning met huisnummer 56 werd in het verleden weliswaar aangekocht door de bewoner en zou nu moeten teruggekocht worden (onteigend), zonder convenant is dit niet mogelijk.

Situatie na realisatie van de 2 bovenstaande projecten

Aantal huishoudens = 9.320

Aantal sociale woningen = 809 + 30 = 839

= **9.00%**

Project Hartwijk: het doel van het project Hartwijk is een duurzaam stadsvernieuwingsproject te realiseren met aandacht voor groen, water, autoluwe mobiliteit, fietsers, vernieuwende woonvormen, erfgoed en energie. Omdat verschillende doelgroepen binnen het project een plaats moeten krijgen wordt opgelegd dat er 40 sociale woningen of zorgwoningen of bescheiden woningen moeten gerealiseerd worden. De inzet van dit project is een gevarieerd woonaanbod dat streeft naar een goede sociale mix. Een aantal sociale huurwoningen (naast sociale koopwoningen) kan hiertoe bijdragen. Om dit te realiseren is een sociaal woonbeleidsconvenant nodig maar dit kan later eventueel nog worden afgesloten.

In het sociaal woonbeleidsconvenant zal het aantal woningen niet gekoppeld worden aan projecten, waardoor er kan geschoven worden naar eventuele andere opportuniteiten.

BESLUIT

Het college van burgemeester en schepenen hecht zijn goedkeuring aan het voorstel om voor de periode 2018-2020 een sociaal woonbeleidsconvenant af te sluiten voor het nieuwbouwproject Oostveldstraat – Lekestraat (18 huurwoningen) en voor het project Cocquytstraat (12 huurappartementen).

Schetsontwerp project Coquytstraat ('t Koerke)



