

INTERSTEDELIJKE WERKGROEP AANSTURING SOCIALE WOONPROJECTEN

Vergadering donderdag 1 april 2010 , 10.30-12.30 – VVSG, zaal 4

Verslag

Aanwezigen:

Antwerpen: Laure Aelterman

Brugge: Anne-Marie Dupont

Gent: Kristof Gielen

Turnhout: Hanne Teunckens

Mechelen: Harte Truyens

Aalst: Ann Renneboog

Hasselt: Koen Knevels

Kenniscentrum Vlaamse Steden: Linda Boudry, Annelies Storms

Verontschuldigd:

Genk: Myriam Indenkleef

OCMW Genk: Inge Kelchtermans

Kortrijk: Filip Canfyn

Leuven: Peter Geubels

Kabinet Van den Bossche: Helmer Rooze

1. Goedkeuring verslag van de vergadering d.d. 16/02/2010

Het verslag wordt door de vergadering goedgekeurd.

2. Stand van zaken complexe projecten

Zoals afgesproken licht het Kenniscentrum elke vergadering de stand van zaken van de werkgroep complexe projecten toe.

De geselecteerde complexe projecten zijn inmiddels goed gedocumenteerd en de knelpunten zijn opgelijst. Er zijn afspraken gemaakt tussen het kabinet Van den Bossche, de afdeling Woonbeleid, de VMSW en het KCVS over het verder verloop van de werkgroep:

- Het KCVS maakt een nota die een kader bevat voor complexe projecten. Deze nota is gebaseerd op het verslag van de Commissie Investeringsprojecten o.l.v. Cathy Berx, het verslag van de Commissie Versnelling o.l.v. Johan Sauwens en de studie “Publiek-publieke samenwerking in Vlaamse stadsprojecten” in opdracht van het KCVS.
- Voor de drie proefprojecten worden met de Vlaamse regering afspraken gemaakt die oplossingsporen inhouden voor een aantal knelpunten van de complexe projecten. Dit vormt een leerbasis voor andere projecten en dient om een aantal oplossingen in de praktijk te testen.

- De knelpunten komen op het Overlegforum van mei aan bod, de algemene nota wordt op het Overlegforum van het najaar geagendeerd.

3. Sociale mix – afdwingbaarheid private last

- Gent stelt twee projecten voor waar er een sociale mix wordt nagestreefd:
 - Project Hoge Weg in Sint-Amandsberg:
 - 6 percelen grond in eigendom van vier verschillende SHM's;
 - Daarnaast liggen percelen grond die eigendom zijn van de Stad Gent;
 - Ontwikkeling van deze gronden is voorzien als volgt:
 - 2/3 sociaal: 110 wooneenheden sociale huur, 110 wooneenheden sociale koop
 - 1/3 privaat: 55 private kavels en 55 budgetwoningen
 - AG SOB (Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkelingsbedrijf) zal nu alle gronden overkopen van de SHM's (of ruilen) en dan terug aan de SHM's verkopen. Zo sluiten de gronden beter aan bij elkaar en kan er beter een sociale mix nagestreefd worden.
 - Het is niet echt een goed voorbeeld want er waren ook reeds gronden in eigendom van de Stad en het SOB.
- Turnhout merkt op dat het globaal aankopen van gronden en daarna uitgesplitst doorverko-
pen in verschillende deelzones aan verschillende partijen in één beweging juridisch mogelijk
is. Op papier is de initieel aankopende partij dan in feite enkele luttele momenten eigenaar
geweest van de volledige projectzone. Er worden slechts registratierechten (indien van toe-
passing) geheven op de uiteindelijke definitieve verwerver diezelfde dag (voorwaarde is dus
dat de doorverkopen vlak na elkaar plaatsvinden). Voor een AG is dit mogelijk een realisti-
sche piste, maar niet voor een lokaal bestuur omwille van begrotingstechnische redenen. In-
dien de volledige projectzone immers – zij het slechts enkele minuten – stadseigendom is
geweest om daarna meteen weer door te verkopen, dient het volledige verwervingsbudget
evenwel ingeschreven te worden in de begroting.
- Gent licht ook het tweede project toe:
 - Wolfput in Sint-Amandsberg:
 - De percelen zijn eigendom van 1 SHM
 - Er is een masterplan opgemaakt waarbij de stad 20% private woningen heeft op-
gelegd. De andere woningen zijn sociale huur en sociale koop.
 - Probleem: de gronden waren in de jaren '70 onteigend om op die plek sociale
woningbouw mogelijk te maken overeenkomstig de voorschriften van het BPA. In
principe kan er achteraf dan geen private bouw meer plaatsvinden op die gron-
den. Maar er is een afspraak gemaakt tussen de Stad en het Gewest en de VMSW
dat 20% private ontwikkeling toch toegestaan wordt en dit met het oog op het
bekomen van sociale mix.
- Brugge wijst op de mogelijkheid voor de SHM's om in het kader van sociale mix 20% middel-
grote woningen te voorzien. Deze woningen mogen enkel verkocht worden aan mensen die
geen eigendom hebben.

Brugge heeft een gelijkaardig project als Gent. In het Brugse project is de grond eigendom
van SHM's. Het MB ter goedkeuring van de subsidiëring van het project voorzag in 25% priva-

te invulling. De oplossing die dan met de VMSW is uitgewerkt, bestond erin die 25% private invulling als volgt te realiseren: 20% middelgrote woningen + 5% openbaar verkopen. Het probleem is dat je bij de omweg van de middelgrote woningen niet echt van sociale mix kan spreken.

- Turnhout meent dat de SHM die wenst gebruik te maken van de mogelijkheid van middelgrote woningen een aparte boekhouding moet bijhouden. Er worden ook subsidies voor infrastructuur toegekend voor realisatie van deze middelgrote woningen (die niet onder de toepassing van het sociaal huurstelsel vallen), ook al worden die door SHM verwezenlijkt. Dit is enkel mogelijk indien het aantal middelgrote koopwoningen maximaal 20 % van het totaal aantal woningen omvat.
- Brugge bevestigt dat er op de facturen van de aannemers een duidelijk onderscheid moet zijn tussen de kosten van de middelgrote woningen en de sociale woningen. Het voordeel is dat er ook subsidies worden toegekend voor de wegenissen verbonden aan de middelgrote woningen indien die voldoende gemixt zitten in het ganse project. Brugge wijst erop dat het systeem van de middelgrote woningen kan gebruikt worden om bescheiden woningen te bouwen.
- Hasselt licht ook een project toe met sociale mix:
 - De grond is 100% eigendom van de SHM: 210 woningen waarvan 1/3 huurwoningen, 1/3 koopwoningen en 1/3 sociale kavels. Deze verdeling zal niet lukken wegens de verdeling die de provincie moet maken in het kader van het grond- en pandendeccreet. 1/3 sociale kavels zal waarschijnlijk door de stad worden overgenomen om verkocht te worden met toepassing van het reglement.
- Turnhout kaart hun ervaring met sociale kavels aan. In de sociale woonwijk Den Brand geraaken de sociale kavels niet verkocht, waarschijnlijk omdat de mensen die aanmerking komen om sociale kavels te kopen verkiezen om niet in een sociale woonwijk wonen.
- Hasselt kent ook die gevoeligheid en heeft de sociale koopwoningen via aparte wegenissen afgescheiden van de sociale huurwoningen.
- Brugge legt in zijn reglement een private last op: een verkaveling die groter is dan 1 hectare krijgt een private last van 15% opgelegd. Anne-Marie Dupont bezorgt dit reglement aan het KCVS.
- Gent haalt aan dat Kaat Tavernier nog een nota heeft gemaakt over de manier waarop een stad een private last kan afdwingen.
- Brugge pleit ervoor om in de mogelijkheid te voorzien om bij projecten private lasten aan de SHM op te leggen. Momenteel zou het knelpunt zich vooral bij de VMSW situeren.
- Turnhout licht de ontwikkeling van het stadsdeel Schorvoort toe:
 - De stad laat momenteel een startnota opmaken ten behoeve van stedenbouwkundig ontwerper. Het resultaat wordt verwacht in september 2010.
 - Het OCMW wil zorgwoningen bouwen in Schorvoort.

- Het project bestaat uit twee grote zones. Tussen de twee zones ligt een sociale woonwijk en een “chique” wijk.
- De ene zone is eigendom van privé-eigenaars en het OCMW en de andere zone is eigendom van een SHM. De stad wil de twee zones gemengd ontwikkelen, wat met de huidige eigendomsstructuur niet mogelijk is. Turnhout onthoudt daarbij de goede raad dat er zeker contact moet genomen worden met de VMSW.
- Hasselt illustreert hoe er op een andere manier sociale mix kan bereikt worden. Hasselt heeft de bedoeling om een woonproject te realiseren op stadsgrond voor de groep die net niet in aanmerking komt voor een sociale woning (marge van 30%). Daarvoor heeft de stad een wedstrijd uitgeschreven om een architect en ontwerper aan te duiden. De woning zal gerealiseerd worden via het recht van opstal. Het is de bedoeling om de woningen te verkopen aan mensen die in aanmerking komen voor een sociale koopwoning. Via een puntensysteem vervat in een reglement worden de kopers geselecteerd.
- Het KCVS formuleert de drie deelaspecten van het thema sociale mix:
 - Visie op sociale mix?
 - Welke instrumenten hanteren om het doel te bereiken?
 - Welke knelpunten wegwerken ?
- Brugge stelt vast dat elke centrumstad inzet op betaalbaar wonen. Volgens haar betekent sociale mix dat je niet ziet dat er een sociale woning staat. Het belang van architectuur is daarbij groot.
- Het KCVS wijst erop dat het probleem van de architectuur in de sociale huisvesting samen hangt met de complexiteit van de procedures en de regelgeving. Dat schrikt jonge architecten af. Ook verzetten de SHM's zelf zich tegen vernieuwende architectuur. Brugge is ervan overtuigd dat een SHM wel degelijk voortrekker kan zijn in vernieuwende architectuur.
- Het KCVS meent dat het lokaal woonoverleg van primordiaal belang is om plannen af te stemmen en prioriteiten te bepalen. Het spreiden van sociale huurwoningen in verschillende wijken en straten kan ook leiden tot sociale mix. Sommige SHM's weigeren dit om reden van hogere beheerskosten en hogere bouwkosten. Andere SHM's vinden dit juist een opportuniteit.
- De werkgroep komt tot volgende afspraken:
 - De steden leveren instrumenten aan die zij gebruiken om op de sociale mix te wegen (nota van Kaat Tavernier opvragen)
 - Korte beschrijving van het project met plattegrond en ambitie van de stad
 - Definities van sociale mix oplijsten.

4. Varia

- Datum volgende vergadering: 8 juni van 10.30 uur tot 12.30 uur bij VVSG Paviljoenstraat 9 in zaal 4