

INTERSTEDELIJKE WERKGROEP AANSTURING SOCIALE WOONPROJECTEN

Vergadering donderdag 21 oktober 2010 , 10.00-12.30 – VVSG, zaal 4

Verslag

Aanwezigen:

Aalst: Ann Renneboog

Turnhout: Hanne Teunckens

Mechelen: Caroline Van Steen

Hasselt: Koen Knevels

Antwerpen: Laure Aelterman

Brugge: Anne-Marie Dupont

Gent: Anne Baudewijn, Liselotte Mortier

Kortrijk: Filip Canfyn

VMSW: Hubert Lyben (gedelegeerd bestuurde), Christian Mauroit (afdelingshoofd Planning en Programmatie),

VVSG: Xavier Buijs

Kenniscentrum Vlaamse Steden: Linda Boudry, Annelies Storms

Verontschuldigd:

Genk: Myriam Indenkleef (SHM Nieuw Dak)

Genk: Inge Kelchtermans (OCMW)

Kabinet Van den Bossche: Tinne Op de Beeck

1. Goedkeuring verslag van de vergadering d.d. 8 juni 2010

Het verslag wordt zonder opmerkingen door de vergadering goedgekeurd.

2. Woonbeleidsconvenanten: toelichting en bespreking

2.1 Toelichting

De heer Hubert Lyben en de heer Christian Mauroit van de VMSW lichten aan de hand van een powerpoint presentatie de sociale woonbeleidsconvenanten toe.

Ze verwijzen in eerste instantie naar het plan dat de Vlaamse minister van Wonen op het vlak van sociale huurwoningen voorop heeft gesteld: 43.000 huurwoningen realiseren tegen 2020. Van deze 43.000 sociale huurwoningen zijn er 11.041 woningen nog niet toegewezen. De toewijzing van deze woningen zal gebeuren door middel van de sociale woonbeleidsconvenanten.

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid stelt dat indien een gemeente reeds een sociaal huuraanbod van ten minste 9% aanbiedt en ervoor kiest nog meer sociale huurwoningen te willen realiseren, ze een woonbeleidsconvenant kan afsluiten, met de nadruk op “kan”.

De steden en gemeenten die nu reeds een sociaal huuraanbod van 9% aanbieden en nog projecten lopen hebben boven die 9%, zijn dus woningen aan het bouwen die behoren tot de 11.043 woningen die moeten worden toegewezen via de woonbeleidsconvenanten.

Voor de steden die het sociaal huuraanbod van 9% nog niet hebben behaald, is er een voldoende financieel groeipad voorzien in de meerjarenbegroting. Gemeenten en steden die bv. een sociaal huuraanbod van 8,7% hebben, doen er volgens de heer Lyben goed aan om een sociaal woonbeleidsconvenant af te sluiten om de financiering van hun komende bouwprojecten van sociale huurwoningen veilig te stellen.

De heer Lyben licht toe dat er voor de woonbeleidsconvenanten momenteel geen uitvoeringsbesluit is maar dat er gewerkt wordt met een draaiboek. Op basis van de ervaring met dit draaiboek zullen de modaliteiten definitief worden vastgelegd. Hij licht vervolgens de verschillende stappen in het draaiboek toe. Bij stap III wijst hij erop dat de gemeente de nodige informatie dient te bezorgen aan de VMSW over een tijdspad van drie jaren. Na alle stappen te hebben doorlopen, wordt het convenant jaarlijks opgevolgd en geactualiseerd.

Momenteel zijn er 25 gemeenten die meer dan 9% aan sociaal huuraanbod op hun grondgebied hebben. De VMSW heeft van vier van deze gemeenten een aanvraag ontvangen tot het opstellen van een woonbeleidsconvenant: Antwerpen, Gent, Dendermonde en Zwevegem. Ook van Herenthout dat een sociaal huuraanbod van 8,62% heeft, heeft ze een aanvraag ontvangen.

Het Decreet bepaalt ook dat bij de toewijzing van de additionele woningen de taakstelling wonen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen moet nageleefd worden. Bovendien moet er prioriteit aan stedelijk gebied verleend worden.

De heer Lyben concludeert als volgt:

De steden en gemeenten die sociale huurwoningen willen bouwen, kunnen zo goed als zeker woningen toegewezen krijgen, voor zover de Minister het goedkeurt.

Indien er een concrete aanvraag binnenkomt van een SHM, dan wordt er gekeken naar de financiële draagkracht, zoals dit steeds gebeurt.

Momenteel zijn de gesprekken met Gent het verst gevorderd. Binnen de VMSW zal nu eerst het Uitvoeringsprogramma voor 2011 worden bepaald. Daarna wordt er verder gegaan met het maken van afspraken voor een termijn van drie jaar.

2.2 Bespreking

- Kortrijk heeft het sociaal huuraanbod van 9% nog niet bereikt, wil dit binnenkort bereiken en vraagt wat zij nu best doen.

De heer Lyben wijst erop dat de verdeling van de additionele woningen per provincie zoals in de presentatie meegegeven, enkel geldt voor de steden en gemeenten met een sociaal huuraanbod van meer dan 9%. De steden en gemeenten met een sociaal huuraanbod van minder dan 9% worden aangeraden om toch een woonbeleidsconvenant af te sluiten om zo de financiering van additionele woningen veilig te stellen.

Kortrijk wijst op het verschil in behandeling tussen sociale woningen gebouwd door de OCMW's en de de SHM's.

De OCMW's krijgen in het SBR-systeem een financiering van 60%. Er is evenwel geen zekerheid over de herfinanciering van renovatiewerken.

Bij de SHM's is de financiering lager en bedraagt de subsidiëring afhankelijk van de marktrente ongeveer 45%. De SHM's hebben wel zekerheid over de herfinanciering van renovatiewerken.

De heer Lyben verduidelijkt dat voor de VMSW het nodig is dat er vooraleer er een woonbeleidsconvenant wordt afgesloten, afspraken worden gemaakt tussen de gemeente en de SHM's over wie welke engagementen op zich neemt. Het lokaal woonoverleg speelt dus bij de totstandkoming van een woonbeleidsconvenant een belangrijke rol. Onbekende blijft natuurlijk wat de privé-investeerdere zullen doen.

- Gent vraagt of de cijfers van de nog toe te wijzen woningen per provincie in het decreet vastliggen en hoe de verdeling van de additionele woningen tussen de verschillende gemeenten onderling zal gebeuren.

De heer Lyben bevestigt dat de cijfers vastliggen in het Decreet en geeft de raad om de woningen die een stad wil realiseren als additionele woning, zo snel mogelijk aan te melden bij de VMSW.

- De VVSG vraagt of er sancties worden opgelegd indien de norm van het sociaal woonbeleidsconvenant niet wordt gehaald.

De VMSW zegt dat er geen sancties zijn voorzien.

- De heren Lyben en Mauroit zijn tevreden het sociaal woonbeleidsconvenant toe te lichten voor het KCVS en te luisteren naar de bekommernissen van de leden van de werkgroep. De VMSW vindt het beter om in de beginfase te werken met convenanten dan met regels die in een uitvoeringsbesluit zijn gegoten. In de beginfase is het immers belangrijker om soepel te werken.
- De VVSG vraagt of de steden en gemeenten met een sociaal huuraanbod dat zich situeert tussen 8 en 9% door de VMSW zullen geïnformeerd worden dat ze zich best aanmelden om een woonbeleidsconvenant af te sluiten.

De VMSW zal dit niet doen, het is aan Wonen Vlaanderen om alle informatie te verspreiden. De heer Lyben wijst er nog op dat de gemeenten moeten blijven de gewone procedure van aanmelding volgen. Indien de gemeente een sociaal woonbeleidsconvenant afsluit, dan wordt dit beschouwd als een aanmelding.

De VMSW heeft de bedoeling om zijn ervaring met de woonbeleidsconvenanten om te zetten in een uitvoeringsbesluit.

De leden van de werkgroep besluiten dat de opmaak van dit besluit een goed moment is om de VMSW nog eens uit te nodigen op de vergadering.

3. Sociale mix – afdwingbaarheid private last

3.1 Hasselt: project Tommelen “Sint Kristoffel”: toelichting

Koen Knevels licht toe aan de hand van een kaart dat het project Tommelen 135 woningen omvat. De woningen worden in fasen gebouwd:

- 1° fase: 50 wooneenheden waarvan 10 sociale koopwoningen
- 2° fase: 42 woningen waarvan 24 sociale huurwoningen
- 3° fase: 24 urban villa's
- 4° fase: 19 parkvilla's

Er is een goedgekeurd BPA. De Stad Hasselt is eigenaar van de gronden.

Er is een sociale last van 25% en een last inzake bescheiden wonen van 40%.

1° fase: architectuurwedstrijd

De Stad Hasselt blijft eigenaar van de gronden. Bij de oplevering worden de ontwikkelaars eigenaar.

De geselecteerden van de architectuurwedstrijd dienen een voorontwerp in dat gequoteerd wordt op volgende aspecten:

- Architecturaal: 40%

- Financieel: 30%
- Technische kwaliteiten en duurzaamheid: 30%
- Visie op het pleintje voor de school (de aanleg van het pleintje zal door de stad zelf gebeuren).

De voorwaarden voor de architectuurwedstrijd zijn de volgende:

- Er moeten 10 sociale koopwoningen worden gerealiseerd,
- 30% van het gelijkvloers moet bestaan uit niet-woningen (bv. ruimten voor vrije beroepen)
- Maximum 50 woningen waarvan 1/4 mag afwijken van de opgelegde verkoopprijs
- Ondergrondse parkeerplaatsen 1 op 1, extra parkeerplaatsen worden vrij verkocht
- Recht van opstal geldt voor drie jaar: jaarlijkse vergoeding van 4% van de verkoopwaarde van het grondaandeel
- De verkoopprijs /m² van het grondaandeel is vastgesteld op 125€/m² voor de appartementen en 250€/m² voor de nevenbestemmingen
- Verkoopprijs van het appartement: 100m² = max 150.000€ en verhoudingen afh. Van de oppervlakte 80m² bruto = 120.000€, 120m² bruto = 180.000€
- Verkoopprijs inclusief btw, aansluitkosten, buitenruimte, 1 ondergrondse parking, erelonen ed, basis-pakket keuken + badkamer twv 10.000€ kan geschrapt worden

De voorwaarden voor de koper zijn de volgende:

- De voorwaarden voor de verkoper zijn nog niet bepaald maar zullen gelijkaardig zijn aan voorgaande projecten
- De inkomensgrenzen worden vastgelegd op de VMSW-grenzen voor de koopsector, vermeerderd met 15% (in de praktijk wordt vooral vastgesteld dat de het inkomen van de kopers lager ligt dan de VMSW-grenzen)
- Voor 25% van de kopers mag er worden afgeweken van deze inkomensgrens
- De koper moet 15 jaar eigenaar blijven en de woning zelf bewonen. Vervroegde verkoop kan mits een degressieve investeringsteruggave.
- De koper mag geen andere eigendom hebben

Kortrijk vreest dat deze woningen nogal klein zijn.

Gent wijst op een nieuw BTW-regime dat van toepassing is vanaf 1 januari 2011.

2° fase:

De sociale kavels worden verkocht met toepassing van een puntensysteem.

Hasselt heeft vastgesteld dat het aantal kinderen in het puntensysteem te zwaar doorweegt waardoor alleenstaanden bijna geen kans maken om een sociale kavel aan te kopen. Er zal nog verder worden gesleuteld aan het puntensysteem.

3.2 Bespreking

- Turnhout verwijst naar een project met 48 bouw kavels, het gaat om bescheiden kavels. 15% is bestemd voor sociale woningbouw, er zijn echter nog maar voor acht kavels inschrijvingen binnen gekomen. Turnhout heeft geen idee waaraan de lage interesse voor deze kavels is te wijten.
- Kortrijk verwijst naar een case in Kortrijk waar 5 bouwmaatschappijen het plan hadden opgevat om sociale kavels in te planten van 650 m², gelegen tussen tuinvijken en bestemd voor 4-gevelwoningen. De Stad kon daar niet mee akkoord gaan en heeft aangedrongen op kleinere kavels van 300 m² met daarop een woning met een hogere energieprestatie.

- Hasselt repliceert dat ze twee verkavelingen van stadsgronden hebben, ongeveer identiek. In de ene wijk loopt alles op wieltes, in de andere wijk zijn er leefbaarheidsproblemen.
- Het KCVS verwijst naar een onderzoek dat in Nederland is uitgevoerd door VROM naar de voorkeuren in stedelijke context van gezinnen: "De smaak van de stad". De studie wordt met het verslag rondgestuurd. De Vlaamse minister van Wonen en Stedenbeleid is van plan om een gelijkaardig onderzoek in Vlaanderen te laten uitvoeren.
- Brugge vraagt zich af waarom de voorwaarden voor de kopers steeds vermelden dat ze geen eigenaar mogen zijn. Sommige starters hebben immers al een kleine woning gekocht en willen na verloop van tijd een iets betere woning aankopen. Zij stoten dan op die eigendomsvoorwaarde.
- In Gent is dat in het kavelproject opgelost door de potentiële koper te vragen zich ertoe te verbinden om binnen een bepaalde termijn hun woning te verkopen. Gent stuurt de voorwaarden door (bijgevoegd bij verslag).
- Ook Turnhout heeft een oplossing gevonden: vanaf het betalen van het voorschot ontstaat er een koop-verkoopbelofte. Een half jaar later wordt de verkoopakte verleden. Op het moment van het verlijden van de akte, moet de koper een compromis van verkoop van de eigen woning voorleggen. Deze manier van werken laat zes maanden ruimte om de eigen woning nog te verkopen maar weerhoudt soms ook potentiële kopers.
- Het KCVS stelt voor dat het misschien wel interessant is om te bekijken welke voorwaarden nodig zijn om potentiële kopers te overtuigen om tot aankoop over te gaan.

4. Complexe projecten: stand van zaken

Het KCVS licht de stand van zaken van de complexe projecten toe.

De basis van de werkzaamheden rond de complexe projecten wordt gevormd door de rapporten van de Commissie Sauwens en de Commissie Berx en de studie over publiek-publieke samenwerking in stadsprojecten, gemaakt in opdracht van het KCVS.

Inmiddels heeft Linda Boudry samen gezeten met ervaren projectleiders (Philippe Van Weesenbeeck (Gent), Hardwin De Wever (Antwerpen) en Tom Coppens (Antwerpen)).

Er is beslist de complexe projecten op te delen in vijf fasen:

- Informeel voortraject-voorverkenning
- Verkenningsfase
- Planuitwerkingsfase
- Realisatiefase
- Beheer

Er zijn ook zes publicaties geselecteerd die de basis vormen om deze vijf fasen te stofferen.

Elke fase wordt bekeken op volgende aspecten:

- Projectmanagement
- Procesmanagement
- Instrumentarium
- Interne projectorganisatie
- Private partijen

Per fase wordt er een draaiboek gemaakt.

Van december 2010 tot maart 2011 vinden er vijf workshops plaats met telkens een 6-tal projectleiders-specialisten van de steden. De projectleiders krijgen op voorhand het eerste ontwerp van draaiboek toegestuurd, ze geven opmerkingen en commentaar die dan verwerkt wordt.

De deelnemers aan de workshops worden gerecruteerd onder de deelnemers aan de Masterclasses, ook andere projectleiders die de masterclass niet volgden, komen in aanmerking.

Tijdens de workshops zal ook bovenlokale regelgeving aan bod komen.

De resultaten die met de workshops worden beoogd zijn enerzijds een online draaiboek en anderzijds aanbevelingen aan de Vlaamse overheid.

Gelijktijdig met de werkzaamheden van het KCVS loopt er een project bij de Vlaamse overheid tot versnelling van de investeringsprojecten. De Vlaamse Regering heeft op 15 oktober in een Mededeling aan de Vlaamse Regering de visienota Versnellen van investeringsprojecten goedgekeurd. In de visienota komen niet enkel de grote Vlaamse projecten aan bod maar ook stadsontwikkelingsprojecten. De stadsontwikkelingsprojecten worden begrepen onder de aanbodgedreven/gebiedsgerichte processen. In de visienota wordt aangegeven dat in een latere nota verder op deze processen zal worden ingegaan. Niettemin kunnen de principes van de visienota ook de basis zijn voor de aanbodgedreven/gebiedsgerichte processen.

Het kabinet van de Vlaamse minister van Wonen en Stedenbeleid heeft in de Mededeling aan de Vlaamse regering laten toevoegen dat er een afstemming moet komen tussen de werkzaamheden van het KCVS en de werkzaamheden van de Vlaamse administratie. De visienota vermeldt als actie: *“We onderzoeken voor deze complexe gebiedsgerichte projecten de mogelijke afstemming van het “Draaiboek complexe projecten” met de voorstellen die uit deze visienota en de verdere werking rond “Versnelling Investeringsprojecten” komen.*

Het KCVS roept de leden van de werkgroep op om namen van (ervaren) projectleiders door te geven om deel te nemen aan de workshops. Het Kenniscentrum Publiek-Private Samenwerking zal in elke workshop van het KCVS een vertegenwoordiger afvaardigen.

5. Opmaak woonrooster stedelijke instrumenten op het vlak van wonen

Het Dagelijks Bestuur van het KCVS heeft gevraagd om een woonrooster te maken waarin per centrumstad terug te vinden is welke instrumenten zij aanwenden in hun lokaal woonbeleid. Het ontwerp van woonrooster is ter zitting uitgedeeld en wordt kort toegelicht. Het is opgebouwd rond de thema's: lokaal beleid coördineren, klantgerichte dienstverlening, onderbouwd en efficiënt besturen, aanbod betaalbare woningen verhogen, kwaliteitsvol wonen en bouwen, duurzaam wonen en bouwen, wonen en welzijn. Het is de bedoeling om dit woonrooster verder uit te werken en uit te bouwen in een online databank. Eenmaal een volledig rooster is opgesteld, zal aan de steden gevraagd worden om hun instrumenten in deze databank in te brengen.

De werkgroep beslist om op een volgende werkgroepvergadering dieper in te gaan op het woonrooster.

Inmiddels is er een gezamenlijke vergadering van alle werkgroepen vastgelegd op 18 november van 13 tot 15 uur waarop het woonrooster uitgebreid zal besproken worden.

6. Varia

- Brugge kaart de problematiek aan van het afstemmen van het bouwen van sociale woningen en het aanleggen van de omgevingsinfrastructuur. Dit was toch een prioriteit van het kabinet Van den Bossche. Brugge wil graag de stand van zaken kennen.
- Brugge stelt ook vast dat het convenant dat was afgesloten tussen de SHM De Brugse en de VMSW niet wordt nageleefd. Dit convenant was een voorloper van de enveloppefinanciering en had tot doel als proefuitvoering te gelden om de termijnen verbonden aan bepaalde technische uitvoeringsaspecten, te doen naleven. Brugge is geen betrokken partij bij dit convenant maar heeft de indruk dat dit convenant niet wordt nageleefd. Volgens Mechelen is dit convenant afgevoerd.

- De VVSG meldt dat de problematiek van de omgevingsaanleg aan bod is gekomen op een gesprek tussen de VVSG en de VMSW. Volgens de VMSW zouden enkele gemeenten het openbaar domein niet willen overnemen van de SHM's. Daarover verscheen eveneens een artikel in het laatste nummer van Woonwoord.

Volgens Mechelen is de problematiek van gebrek aan afstemming tussen het bouwen van de sociale woningen en het aanleggen van de omgevingsinfrastructuur gerelateerd aan het tekort aan personeel en het tekort aan financiële middelen. Hoewel het personeel van AGI nu samengevoegd is met dat van de VMSW, blijven de financiële middelen voor de omgevingsaanleg nog zitten bij het Ministerie en is er dus een akkoord van IF nodig (wat de nodige tijd vraagt). De middelen overdragen naar de VMSW heeft gevolgen voor het budget van de Vlaamse overheid.

Het KCVS engageert zich om bij het kabinet na te gaan wat de laatste stand van zaken is in de afstemming tussen het bouwen van sociale woningen en de omgevingsaanleg.

Inmiddels heeft het kabinet Van den Bossche het volgende laten weten:

De analyse doorlooptijden van de VMSW zou tegen het einde van het jaar afgerond worden. De hervorming van de diensten bij VMSW is al een feit, de afstemming van infrastructuurwerken met woningbouw op het uitvoeringsprogramma moet in de loop van volgend jaar bekeken worden maar zal ten vroegste in 2012 effect hebben.

- Gent vraagt of ook de knelpunten in de financiering van de infrastructuur kunnen aangekaart worden, zoals bv. de discussie rond de aanleg van parkeerplaatsen. De SHM's willen die liefst op het openbaar domein aangelegd zien terwijl de stad vindt dat de parkeerplaatsen eerder voor privaat gebruik zijn en door de SHM moeten aangelegd worden.
- Turnhout kaart de problematiek van de parkeergarages aan die de privé-ontwikkelaar wil bouwen. De SHM wil geen mede-eigenaar zijn van ondergrondse parkeergarages. Vaak krijgt de SHM deze parkeerplaatsen niet verhuurd. Omgekeerd vindt de private ontwikkelaar het mede-eigenaarschap niet interessant omdat er dan bv. openbare aanbestedingen moeten gedaan worden voor het onderhoud van de garages.
- Gent merkt op dat de Stad per project een samenwerkingsovereenkomst afsluit tussen de VMSW, AGI, de stad en TMVW. Er wordt voor de omgevingsaanleg gewerkt met een vast draaiboek. Deze werkwijze kan eventueel eens aan bod komen in de werkgroep.
- Aalst wil graag aan de werkgroep meegeven dat zij plannen hebben om boven een school sociale koopwoningen op te trekken. Ze zijn reeds op werkbezoek geweest in Brasschaat. Er is reeds contact met AGION (Agentschap Infrastructuur voor het Onderwijs) en een SHM. Aalst vermoedt dat dit een complex project zal worden.
- Het KCVS wijst erop dat in het proefproject Gasmetersite wonen boven een crèche aan de orde is. De crèche valt onder de VIPA-regeling waar andere regels gelden dan in de regelgeving die van toepassing is op sociale huisvesting. Het KCVS vraagt dat per stad zou opgelijst worden welke functiecombinaties er zijn in complexe projecten tussen enerzijds wonen en anderzijds bv. sport (sporthallen), onderwijs (scholen), kinderopvang (crèche), ...
- Datum volgende vergadering: 11 januari van 10 uur tot 12.30 uur bij VVSG in zaal 4
Thema's: één van bovenvermelde thema's, moet nog bepaald worden