

SOCIAAL HUIS MECHELEN
Raad voor Maatschappelijk Welzijn – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 29 juni 2020 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Alexander Vandersmissen, burgemeester - voorzitter vast bureau wd.
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, leden vast bureau
Bart Somers, Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoeyje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, raadsleden
Erik Laga, algemeen directeur

7. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring verkoop van 14 percelen woningen in massa, belast met bijzondere voorwaarden en lasten aan de sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt Mechelen (WPM).

De beslissing wordt genomen met 29 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, Bart Somers, Karel Geys, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Tine Van den Brande, Bert Delanoeyje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Thijs Verbeurgt) en 13 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Hamid Riffi, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Zohra Hadnan)

Motivering

Voorgeschiedenis

- 27.04.2020 Raad voor maatschappelijk welzijn – agendapunt 3: Zorgbedrijf Rivierenland. Aanpassing inbreng. Opheffing beslissing agendapunt 7 van de raad voor maatschappelijk welzijn van 18 december 2017 houdende de verkoop van een aantal panden door de groep Mechelen aan Zorgbedrijf Rivierenland.
- Beslissing vast bureau 18 mei 2020 – agendapunt 4: verwijzing naar raad voor maatschappelijk welzijn.

Feiten en context

Het Zorgbedrijf Rivierenland zal de bejaardenwoningen Mechelen niet meer exploiteren. De reden:

- De verhuur van sociale woningen is geen kerntaak van het Zorgbedrijf. De zorgcomponent is ondergeschikt aan de verhuur.
- De woningen aan de nieuwe normen conform maken, zou te grote investeringen vragen.

Ook voor de stad Mechelen is het beheer van de sociale woningen geen kerntaak. Alle complexen voor ouderen en de sociale verhueringen zijn conform de meerjarenbegroting 2020-2025 opgenomen om op relatief korte termijn over te dragen.

De directie Facilitaire Ondersteuning is op zoek gegaan naar een overnemer die het potentieel heeft deze sociale verhueringen verder te zetten en te voldoen aan alle opgelegde bijzondere

voorwaarden. Hieronder alle over te nemen complexen. Het schattingsverslag met een detail per complex en situatieplan wordt voorgelegd.

Complex nr.	Adres	Aantal wooneenheden
1	Antwerpsesteenweg 37;39-63; 93	28
2	August de Boecklaan 1-32	44
3	Brusselsesteenweg 72	23
4	Guldenbodemstraat 3	10
5	Heembeemd 53 - Kl Begijnhof 16	11
6	Karmelietenstraat 11+13+15	36
7	Korte Schipstraat 14	27
8	Leuvensteenweg 129, 131-137	12
9	Meidoornstraat 25-49	24
10	Ruimtevaartstraat 18	30
11	Sprookjesplein1 -13-Kadodderstr.55-63	22
12	Zelestraat 35-37-39-41-43	12
13	Lange Heergracht 31-33	40
14	Schaalstraat 28	6
	TOTAAL	325

Bijzondere voorwaarden:

- Om het sociaal quotum van stad Mechelen niet in gedrang te brengen, dienen de 325 (zie hoger) wooneenheden steeds beschikbaar te zijn en te voldoen aan de sociale huurwetgeving.
- Alle lopende huurovereenkomsten dienen te worden overgenomen.
- De wachtlijsten met kandidaat-huurders moet worden overgenomen.
- Uitvoeren van alle bijhorende administratieve taken, van toewijzen tot facturatie zoals bepaald in de sociale huurwetgeving.
- Uitvoeren van alle eigenaarsverplichtingen zoals bv. kadaster, verzekeringen, onderhoud, norm verhuuring 2020.
- Organisatie van een technische dienst en call center ter ondersteuning van de bewoners.
- Er moet een blijvende dynamiek zijn, nodige investeringen dienen gedaan te worden om te voldoen aan de nieuwe norm 2020 en toekomstige normen.
- De nodige zalen en lokale dienstencentra (LDC's) die zich in complexen bevinden worden kosteloos ter beschikking gesteld van Zorgbedrijf/stad Mechelen d.m.v. een gebruiksovereenkomst.

Belangrijk:

Alleen een erkende sociale huisvestingsmaatschappij, een erkend sociaal verhuurkantoor en een lokaal bestuur kunnen 'sociaal' verhuren.

Bij verkoop aan particulier/privé onderneming dient de stad Mechelen de panden opnieuw in te huren en het complexe beheer van sociale verhueringen te organiseren.

Ontvangen subsidies Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen (VMSW)

De VMSW bevestigde dat bijna alle woongelegenheden vrij overgedragen kunnen worden behalve de complexen in onderstaande tabel.

Deze zijn belast met:

- Subsidie voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen (SBR): dit zijn ontvangen subsidies voor de realisatie van sociale tussenkomst in woonprojecten.
- Alternatieve financiering: ontvangen subsidies voor creëren van bijkomende sociale huurwoningen.

Adres	Toegekende subsidie
Complex Antwerpsesteenweg 39-63	SBR: 1.976.109,75 euro Oneindige verbintenissentermijn
Complex August De Boecklaan 1-32	SBR: 1.976.109,75 euro Oneindige verbintenissentermijn
Karmelietenstraat 11	Alternatieve financiering Verbintenissentermijn loopt af op: 31 juli 2024 Na deze datum kan het vrij overgedragen worden.

De complexen met SBR subsidie kunnen in principe niet verkocht worden. Doet men dit toch, dan moet de initiatiefnemer de verkregen subsidies en interesten terugbetalen.

De VMSW geeft de volgende mogelijkheden tot verkoop van woonegelegenheden met SBR subsidie:

• A. Bij overdracht aan particulier/privé onderneming

Bij verkoop aan particulier/privé onderneming zal het OCMW Mechelen de ontvangen SBR subsidies plus de wettelijke interesten moeten terugbetalen aan het Vlaams gewest. Dit bedrag is op 31 december 2019 geraamd op 5.357.218,74 euro.

• B. Bij overdracht aan een erkende sociale huisvestingsmaatschappij

Als de woonegelegenheden verkocht worden aan een sociale huisvestingsmaatschappij dan heeft men de keuze uit twee mogelijkheden:

- Ofwel verkoopt men de woningen tegen de bruto kostprijs. Dit is de prijs die men betaalde voor de verwerving van de grond, de bouw van de woning, de financieringskosten, de eventuele sloop, ...
In dit geval betaalt het OCMW Mechelen de ontvangen subsidies en de wettelijke interesten (min.5.357.218,74 euro) terug aan het Vlaams gewest;
- Ofwel verkoopt men de woningen tegen maximum netto schattingsprijs. Dit is de schattingsprijs verminderd met de ontvangen subsidies.
In dit geval betaalt men geen ontvangen subsidies terug aan het Vlaams Gewest maar is de verkoopprijs wel maximum gelijk aan de schattingsprijs verminderd met de ontvangen subsidies.(4.132.024,48 euro) en moeten er geen interesten betaald worden.

Besluit

Voor de overdracht van het totaalpakket van 325 sociale woonegelegenheden is het aangewezen te verkopen aan één rechthebbende die erkend is om sociaal te verhuren en alle voorwaarden kan volbrengen.

De stad Mechelen heeft met partner de sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt Mechelen (WPM) de meest geschikte kandidaat voor de overname van de 325 wooneenheden.

Woonpunt Mechelen (WPM) biedt vele voordelen:

- Het beheer en organisatie van sociale verhuring is hun kerntaak.
- Ze zijn vertrouwd met de complexiteit van sociaal verhuren.
- De sociale verhuringen komen onder één verhuurkantorenplatform.
- Dit schept duidelijkheid voor de belanghebbende.
- Elk dossier en traject belanghebbende zal op dezelfde manier behandeld worden.

Waardering van de complexen

Het schattingsverslag van 17.04.2020, opgesteld door beëdigd landmeterexpert Marc Hennau, wordt voorgelegd. De landmeter-expert heeft de 14 percelen die als één ondeelbaar geheel beschouwd worden en onderhevig zijn aan voorwaarden en lasten opgelegd door verkoper geschat op 16.330.000,00 euro.

Om reden dat sommige belast zijn met subsidies heeft de landmeter-expert een theoretische opsplitsing gemaakt.

Verzoek tot overdracht aan Woonpunt Mechelen (WPM)

Een erkende sociale huisvestingsmaatschappij voldoet aan alle voorwaarden en heeft de competentie om het totaal pakket over nemen.

Onder leiding van de Directie Facilitaire Ondersteuning zijn besprekingen doorgestaan met de sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt Mechelen (WPM).

Woonpunt Mechelen wil meewerken aan een overdacht van de wooncomplexen. Het is voor hen een kerntaak en kunnen zo hun rentabiliteit verhogen. Voor hen is het belangrijk om voor de financiering een FS3 lening te kunnen afsluiten bij de VMSW. Een FS3 lening is een financieringssysteem van de VMSW dat uit een marktconforme lening bestaat aan een sociale woonactor met een jaarlijkse tussenkomst van de Vlaamse overheid, via de VMSW, gekoppeld aan de VMSW-lening. (ook -1% lening genoemd).

De lokalen (zalen, LCD's...) die niet als woning gebruikt worden kosteloos overdragen aan Woonpunt Mechelen (WPM). Dit omdat Woonpunt Mechelen (WPM) hiervoor geen FS3 lening kan verkrijgen, hier ook geen huuropbrengst heeft en tevens wordt gevraagd om bepaalde locaties gratis ter beschikking te stellen van het Zorgbedrijf Rivierenland en Stad Mechelen.

Voorstel

Het OCMW Mechelen verkoopt, 14 percelen met woningen in een ondeelbaar geheel die belast zijn met bijzondere voorwaarden en lasten, aan de sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt Mechelen (WPM) tegen de prijs van 11.527.975,52 euro.

Dit is de schattingsprijs (16.330.000 euro) verminderd met de door het OCMW Mechelen ontvangen SBR subsidies (4.132.024,48 euro) en verminderd met zalen (670.000 euro) die kosteloos worden overgedragen.

De verkoop van de Karmelietenstraat 11 (810.000,00 euro), belast met alternatieve subsidies, zal na het verstrijken van de verbintenistermijn 31/07/2024 doorgaan. De overdracht van het beheer Karmelietenstraat 11 zal samen met de algemene verkoop plaatsvinden.

Juridische grond

Artikel 78 artikel, tweede lid, 11° van het Decreet Lokaal Bestuur: de raad voor maatschappelijk welzijn is bevoegd voor daden van beschikking over onroerende goederen.

Financiële gevolgen

1.	Initieel geplande opbrengsten	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal	
		4.000.000,00 €					3.000.000,00 €	7.000.000,00 €	MJP 005131
		- 813.194,00 €						813.194,00 €	MJP 005541
								7.813.194,00 €	
2.	Opbrengsten overdracht woningen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal	
		10.717.975,00 €				810.000,00 €		11.527.975,52 €	

Er worden meer gebouwen opgenomen in deze overdracht dan aanvankelijk voorzien. (Verschil tussen 1. en 2. in het overzicht)

In deze transactie worden alle sociaal gerelateerde woningcomplexen van het OCMW overgedragen aan een sociale huisvestingsmaatschappij.

De transactie betreft een ondeelbaar geheel van woningcomplexen, dat overgedragen wordt onder voorwaarden (o.a. overname van alle huurcontracten en wachtlijsten, verhuringen regelen, technische ondersteuning,...), aan een sociale huisvestingsmaatschappij.

Er is een oplossing gevonden m.b.t. de ontvangen subsidies binnen deze transactie. Dit heeft als bijkomend voordeel dat het verkoopproces geen verdere vertragingen oploopt.

De sociale functie van de zalen wordt bestendig binnen deze transactie en het Zorgbedrijf Rivierenland kan de 2 betrokken Lokale Dienstencentra blijvend inzetten.

Besluit:

Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn keurt de rechtstreekse verkoop goed van 14 percelen woningen in één ondeelbaar geheel belast met bijzondere voorwaarden en lasten, aan de sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt Mechelen (WPM) tegen de prijs van 11.527.975,52 euro.

Artikel 2

De raad voor maatschappelijk welzijn keurt de rechtstreekse verkoop goed van het perceel Karmelietenstraat 11 aan de sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt Mechelen (WPM), die doorgaat na het verstrijken van de verbintenistermijn alternatieve financiering op 31/07/2024. Dit voor de prijs van 810.000,00 euro en ook belast met bijzondere voorwaarden en lasten.

Artikel 3

De raad voor maatschappelijk welzijn keurt de overdracht goed van het beheer Karmelietenstraat 11, gelijktijdig met de andere woningen.

Artikel 4

De raad voor maatschappelijk welzijn verleent volmacht aan de voorzitter van de OCMW-raad en de algemeen directeur (of bij afwezigheid hun aangestelde) om de authentieke akte van verkoop te ondertekenen namens het OCMW Mechelen.

Namens de Raad voor Maatschappelijk Welzijn:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN:

Bij verordening:



Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 30 juni 2020



Fabienne Blavier
voorzitter