

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 19 december 2017 - Openbare zitting

Aanwezig:

Rita Van den Bossche, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus,
Koen Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Frank Creyelman, Bart De Nijn, Ali Salmi, Magda Van
Loon, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel
Geys, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander
Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van den Brande, Farid Bennasser,
Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer,
Patrick Princen, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan
Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne
Delvoye, Bert Delanoelje, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris

46. PREVENTIE. Bekrachtiging drie-partijenovereenkomst 'Project Pleinmaker' tussen de stad Mechelen, Woonpunt Mechelen en de 'pleinmaker'.

De beslissing wordt genomen met 36 stemmen voor (Rita Van den Bossche, Bart Somers, Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus, Koen Anciaux, Frank Nobels, Bart De Nijn, Ali Salmi, Magda Van Loon, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van den Brande, Farid Bennasser, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Bert Delanoelje) en 3 stemmen tegen (Frank Creyelman, Catherine François, Hans Keldermans)

Motivering

Voorgeschiedenis

- 25 november 2016: College keurt een solide plan van aanpak goed in verband met overlast n.a.v. klachten op het Oud Oefenplein en M Gandhi.
- 02 februari 2017: Overleg op het kabinet van de burgemeester waarbij Woonpunt Mechelen (WPM) de stad om ondersteuning vraagt voor de wijk Oud-Oefenplein om daar de leefbaarheidsproblemen samen aan te pakken.
- 04 mei 2017: Goedkeuring van het projectvoorstel voor de wijk Oud-Oefenplein op de Raad van Bestuur van Woonpunt Mechelen.
- 05 mei 2017: Bespreking tussen Woonpunt Mechelen en de stad.
- 24 mei 2017: Het college verdaagt het agendapunt 'Oud-Oefenplein. Aanvraag impulssubsidie voor leefbaarheidsproject' met de vraag naar meer verduidelijking.
- 31 mei 2017: Mail aan de collegeleden met de vraag of de subsidie niet aangevraagd kan worden gezien de deadline voor het indienen van een aanvraag.
- 31 mei 2017: Impulssubsidie voor innovatieve woonprojecten aangevraagd bij de provincie Antwerpen.
- 9 juni 2017: Het college gaat akkoord om een impulssubsidie aan te vragen voor innovatieve woonprojecten voor het project van de Ploanmakers.
- 7 juli 2017: Overleg met de betrokken diensten over de scope van het project.
- 31 augustus 2017: Infosessie voor geïnteresseerde kandidaten.
- 25 en 27 september 2017: Selectiegesprekken met de kandidaat Ploanmakers.
- 2 oktober 2017: Aanvraag van WPM om financiering op te nemen in de begroting van de stad voor 2018 voor een leefbaarheidsmeting binnen de wijk Oud-Oefenplein om de resultaten van het project te kunnen objectiveren.

- 6 oktober 2017: Overleg in aanwezigheid van WPM om de praktische uitwerking van het project te bespreken: vorm van huurovereenkomst, samenwerkingsovereenkomst, vrijwilligersovereenkomst en financiering.
- 9 oktober 2017: Provincie Antwerpen beoordeelt de Impulssubsidie aanvraag van de stad voor het project Ploanmakers.
- 10 oktober 2017: Het college neemt kennis van de vraag van WPM om een leefbaarheidsmeting te financieren voor het project Ploanmakers. Het college verwijst de vraag rond de financiering van een leefbaarheidsmeting naar het budgetconclaf. Het college geeft opdracht aan de afdeling Financiën om de financiële middelen voor de gedeerde huuropbrengsten voor Woonpunt Mechelen over te zetten van de dienst Wonen naar de afdeling Sociaal Beleid.
- 20 oktober 2017, 2 november 2017, 9 november 2017: selectiegesprekken / diepte-interviews.
- 17 november 2017: Het college gaat inzake het project Pleinmakers akkoord met de projectstructuur, toegewezen leden van stuurgroep en operationele werkgroep, timing en communicatiestructuur. Het college gaat akkoord met de benoeming van de 6 vooropgestelde Pleinmakers. Het college gaat akkoord met het voorzien van een maandelijkse toelage van €300,00 t.a.v. Woonpunt bij wijze van schadebeperking bij eventuele leegstand vanaf januari 2018.
- Collegevergadering 24 november 2017 – punt 48: verwijzing naar de gemeenteraad. Het college gaat akkoord met de drie-partijenovereenkomst 'Project Pleinmaker' tussen stad Mechelen, Woonpunt Mechelen en de 'pleinmaker', mits aanpassing van de aanhef van de samenwerkingsovereenkomst als volgt: "... handelend in uitvoering van beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 24 november 2017, onder voorbehoud van bekrachtiging door de gemeenteraad van 19 december 2017". Het college besluit deze overeenkomst reeds te ondertekenen onder voorbehoud van bekrachtiging door de gemeenteraad van 19 december 2017. Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad: bekrachtiging drie-partijenovereenkomst 'Project Pleinmaker' tussen stad Mechelen, Woonpunt Mechelen en de 'pleinmaker'.

Feiten en context

- Het proefproject Pleinmakers wil 6 sterke sociale profielen huisvesten in wijk Oud Oefenplein om een aantal uitdagingen aan te gaan: leefbaarheidsproblemen, maatschappelijk kwetsbare bewoners, taal – en cultuurverschillen etc. De Pleinmaker vervult een voorbeeldfunctie, neemt actief sociaal engagement op en wordt zo een hefboomfiguur naar een sterker sociaal weefsel. In ruil voor dit engagement woont de Pleinmaker aan een voordeeltarief in de wijk.
- Timing. Er werden 6 sterke profielen geselecteerd. Intrek is voorzien op 1 januari 2018. Op 29 november 2017 krijgen de Pleinmakers de kans om de beschikbare woningen te bezoeken. Aansluitend wordt de samenwerkingsovereenkomst mondeling toegelicht (modaliteiten sociaal engagement, inhoud + monitoring, simulatie huurtoelage). Indien nodig krijgen de Pleinmakers ondersteuning bij opzeg van lopende huurovereenkomst om de intrek te faciliteren.
- Monitoring engagement Pleinmakers. De Pleinmakers krijgen een toelage van maximum € 300,00 in ruil voor actief sociaal engagement. Hiertoe wordt een monitorstructuur uitgebouwd. Van een Pleinmaker wordt verwacht dat hij zich engageert door deelname of organisatie aan/van minimum 2 activiteiten/week. De Pleinmaker rapporteert hier schriftelijk over en maakt melding van de tijd die hij hieraan besteed heeft. Twee terreincoaches (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen & stad Mechelen) zijn afwisselend op weekavonden beschikbaar (minimaal 5 avonden per maand). Er worden zowel verplichte als optionele inloopdagen en teamcoaching georganiseerd. Wat betreft 2018 worden er maandelijkse intervisies gehouden en vinden trimesteriele en jaarlijkse evaluatiegesprekken plaats. Vanaf 2019 wordt gewerkt met een 'persoonlijk en maatschappelijk ontwikkelingsplan'.
- Juridisch-financieel: op dinsdag 21 november 2017 gaat de stuurgroep akkoord met het ontwerp van de drie-partijenovereenkomst. Het luik "sociaal engagement" wordt hierin uitgetekend door de stad. Woonpunt tekent de huurmodaliteiten als volgt uit: gewone 3/6/9 met opzegmodaliteit na jaar 1 en na jaar 2 wanneer de Pleinmaker zijn engagement niet opneemt. De terugvordering van de maximale toelage bedraagt €300,00/Pleinmaker. De Pleinmaker huurt aan regulier markttarief. De toelage varieert per Pleinmaker, rekening houdend met de minimale huurprijs en het inkomen. De stad betaalt de toelage

aan Woonpunt, Woonpunt zorgt ervoor dat deze terugvloeit naar de Pleinmaker. Bovenop de drie-partijenovereenkomst sluit Woonpunt het huurcontract rechtstreeks af met de pleinmaker.

- Op vrijdag 24 november 2017 komt de operationele werkgroep samen om een effectieve opstart voor te bereiden.

Juridische grond

Het college van 24 november 2018 gaat akkoord met de samenwerkingsovereenkomst en telkens deze onder voorbehoud van bekrachtiging door de gemeenteraad. Tegentekening door Woonpunt wordt ingepland na akkoord GR op 20 december 2018.

Bovenop de drie-partijenovereenkomst sluit Woonpunt Mechelen het huurcontract rechtstreeks af met de pleinmaker.

Argumentatie

- De intrek van de Pleinmakers is voorzien op 1 januari 2018. Op 29 november 2017 krijgen de Pleinmakers de mogelijkheid hun woning te bezoeken. Het is wenselijk hen dan de samenwerkingsovereenkomst te laten ondertekenen.
- Er wordt gekozen voor een drie-partijenovereenkomst tussen Stad, Woonpunt en Pleinmaker waarin de basis-huurmodaliteiten, het sociaal engagement/monitoring hiervan, en de modaliteiten van uitbetaling toelage van Stad t.a.v. Woonpunt, bepaald worden. Deze overeenkomst werd goedgekeurd door Woonpunt op het stuurgroepoverleg van 21 november 2017. Bovenop de drie-partijenovereenkomst sluit Woonpunt het huurcontract rechtstreeks af met de pleinmaker.

Financiële gevolgen

Actie: 2017140255

Raming: 2017002410

Een jaarlijks bedrag van €14.400,00 (t.e.m. 2020) is ingeschreven in de strategische meerjarenplanning (SMJP).

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad bekrachtigt de drie-partijenovereenkomst 'Project Pleinmakers' tussen stad Mechelen, Woonpunt Mechelen en de 'pleinmaker'.

(bijlage)

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Rita Van den Bossche

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga

stadssecretaris



Mechelen, 21 december 2017

Rita Van den Bossche

voorzitter



Samenwerkingsovereenkomst "Project Pleinmakers"

Handelend in uitvoering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 24 november 2017 onder voorbehoud van bekrachtiging door de gemeenteraad van 19 december 2017.

voor de periode 01-01-2018 en 31-12-2020

Tussen enerzijds

STAD MECHELEN, Grote Markt 21 te 2800 Mechelen met ondernemingsnummer 0207.499.430 hier vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, voor wie optreden de heer Bart SOMERS, Burgemeester en de heer Erik LAGA, Stadssecretaris, handelend in uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing van 19 december 2017,

Hierna genoemd de 'stad'

En anderzijds

WOONPUNT MECHELEN, Lijsterstraat 6 te 2800 Mechelen met ondernemingsnummer 0403.607.397 hier vertegenwoordigd door de raad van bestuur, voor wie optreden

Hierna genoemd 'woonpunt'

En ten slotte

De heer en/of mevrouw met rijksregisternummer

Hierna genoemd de 'pleinmaker'

Wordt overeengekomen wat volgt:

I. Verbintenissen en beoogde resultaten:

Artikel 1. De pleinmaker neemt actief zijn verantwoordelijkheid op in de wijk. Hij is een rolmodel en vervult via een actief sociaal engagement samen met zijn familie een voorbeeldfunctie voor de andere bewoners.

Artikel 2. Hiertoe wordt met ingang van 1 januari 2018 door woonpunt een woning te ... verhuurd aan de pleinmaker tegen een regulier markttarief.

Artikel 3. De pleinmaker verbindt zich er uitdrukkelijk om een minimum engagement op te nemen met als richtlijn deelname aan 2 activiteiten per week. Hij rapporteert hierover schriftelijk aan de coach. Het activiteitenverslag maakt melding van de tijd en inhoud van de activiteiten.

Artikel 4. De pleinmaker verbindt zich er uitdrukkelijk toe te participeren bij volgende verplichte activiteiten: inloopmoment professionele wijkwerkers, maandelijkse intervisie (coach), maandelijkse teamcoaching (wijkwerkers), trimestriële en jaarlijkse evaluatie. Andere verplichte aanwezigheden worden tijdig aangekondigd.

Artikel 5. De pleinmaker bakt tegen ten laatste 1 maart 2018 een werkingsschaal af. Hij onderzoekt d.m.v. participerende observatie of deze werkingsschaal aansluit bij zijn ambities, vaardigheden en verwachtingen. De werkingsschaal wordt samen met de coach/wijkwerkers overlopen en opgevolgd. Een herziening van de werkingsschaal is mogelijk.

Aan de hand van trimestriële evaluatiegesprekken wordt het engagement van de pleinmaker gemeten. De coach maakt hier een schriftelijk verslag van, dat voorgelegd wordt aan de stuurgroep. Op basis hiervan wordt teruggekoppeld aan de pleinmaker, bijgestuurd waar nodig.

Artikel 6. De pleinmaker stelt tegen ten laatste 1 januari 2019 een 'persoonlijk en maatschappelijk ontwikkelingsplan' op. Hierbij wordt verwacht dat de pleinmaker overgaat tot concrete acties. Deze acties kunnen verschillende vormen aannemen:

- ✓ Ondersteuning bestaande projecten. Evaluatie gebeurt door de professionele verantwoordelijke voor desbetreffend project.
- ✓ Lancering nieuwe acties/projecten/evenementen. De inhoud en doelstellingen worden steeds vooraf voorgelegd aan de coach. Hij zorgt voor de nodige ondersteuning en doorverwijzing.

Artikel 7. De pleinmaker kan hiertoe rekenen op een professionele omkadering en coaching:

- ✓ Coach VMSW: de coach werkt wijkoverschrijdend en inspireert de pleinmaker met praktijkvoorbeelden. De coach organiseert de maandelijkse intervisies en trimestriële evaluatiegesprekken.
- ✓ Maatschappelijk werkster woonpunt;
- ✓ Wijkwerkers stad: de opbouwwerker en consulent dienst preventie en veiligheid voorzien maandelijkse teamcoaching en zijn HET aanspreekpunt voor wijkgerichte initiatieven.
- ✓ Operationele werkgroep: de coach en de wijkwerkers evalueren het traject van de pleinmaker, vooropgestelde doelstellingen en verloop van de pleinmaker

Artikel 8. De pleinmaker rapporteert maandelijks aan de coach in de vorm van een activiteitenverslag.

Artikel 9. Het engagement van de pleinmaker wordt gemeten dmv van mondelingen én schriftelijke rapportage op vastgestelde intervallen: maandelijkse intervisie, trimesteriele en jaarlijkse evaluatie (2018) en een persoonlijk en maatschappelijk ontwikkelingsplan (2019).

Artikel 10. De communicatie over het project naar externen dient op een eenduidige en transparante manier te gebeuren. De Pleinmakers vertegenwoordigd hierbij de visie van stad Mechelen en Woonpunt.

II. Toelage. Uitbetaling. Modaliteiten.

Artikel 11. De pleinmaker betaalt minimum uit eigen middelen: de minimale huurprijs. De minimale huurprijs wordt bepaald volgens het kaderbesluit sociale huur, artikel 32 als volgt: voor een woning met marktwaarde lager dan of gelijk aan 250 euro is de minimale huurprijs gelijk aan 100 euro. Voor een woning met marktwaarde hoger dan of gelijk aan 650 euro is de minimale huurprijs gelijk aan het dubbele van de minimale huurprijs die geldt voor een woning met een marktwaarde lager dan of gelijk aan 250 euro. Voor woningen met andere marktwaarden varieert de minimale huurprijs recht evenredig met de marktwaarde en is de minimale huurprijs gelijk aan het resultaat van de volgende formule, afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal :
$$\text{minimale huurprijs} = 100 \text{ euro} + ((\text{marktwaarde} - 250 \text{ euro}) / (650 \text{ euro} - 250 \text{ euro}) \times 100 \text{ euro})$$
Voor het gedeelte van de maandelijkse huurprijs boven de minimale huurprijs zoals hierboven bepaald, is de stad bereid een maandelijkse huurtoelage, met een maximum van 300 euro, te verlenen aan de pleinmaker tot 31 december 2020.

Artikel 12. De stad betaalt een eventuele huurtoelage in naam van de pleinmaker rechtstreeks aan Woonpunt na ontvangst van een factuur. De betaalde huurtoelage wordt door woonpunt in mindering gebracht van de verschuldigde huurprijs in hoofde van de pleinmaker.

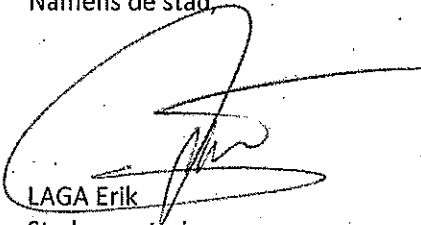
Artikel 13. De stad komt niet tussen in andere kosten die rechtstreeks of onrechtstreeks het gevolg zijn van de uitvoering van het programma.

III. Algemene bepalingen.

Artikel 14. De partijen onderschrijven het principe van non-discriminatie en vertrouwelijkheid en geheimhouding omtrent de vrijgave van persoonlijke gegevens.

Opgemaakt te Mechelen op 19 december 2017

Namens de stad


LAGA Erik
Stadssecretaris


SOMERS Bart
Burgemeester

Namens woonpunt,