

ZITTING VAN 26 OKTOBER 2021

Aanwezig: Francky De Coster, voorzitter
Simon Lagrange, burgemeester
Sophie Delaere, Michaël Vandemeulebroecke, Natasja De Vos, Olivier Peirs, Linda Detailleur, schepenen
Kathleen Blauwblomme, Tony Boeckart, Sally Cosijns, Catherine De Smet, Marc Devlieger, Hendrik De Waele, Katrien De Waele, Henk Heyerick, Lieven Lippens, Talitha Lossy, Marc Nachtergaele, Fauve Tack, Delphine Vandenbossche, Philippe Van Steenberghe, Steven Van Troys, Pieter Verhalle, Tania Verpraet, Stefanie Vroman, gemeenteraadsleden
Sylvie Bohez, algemeen directeur

GOEDKEUREN WERKINGSGBIED EN AFSPRAKENKADER WOONMAATSCHAPPIJ

Bevoegdheid:

- Artikel 40 van het decreet lokaal bestuur waarin gesteld wordt dat de gemeenteraad over de volheid van bevoegdheid beschikt ten aanzien van de aangelegenheden van gemeentelijk belang en het beleid van de gemeente bepaalt.

Wetten en reglementen:

- Het decreet zoals bekrachtigd en afgekondigd door de Vlaamse Regering op 9 juli 2021 (B.S. 10/09/2021) houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen, waarbij een regelgevend kader met betrekking tot de woonmaatschappijen wordt gecreëerd.
- De brief van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed van 23 oktober 2020 aan alle burgemeesters om een voorstel van werkingsgebied in te dienen.
- Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 9 september 2021 betreffende de afbakening van het werkingsgebied.
- Het verslag van het bovenlokaal woonoverleg van 23 september 2021.

Feiten:

- Tegen 1 januari 2023 moeten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen met maar één speler per gemeente, de woonmaatschappij. Elke woonmaatschappij opereert in een uniek, niet-overlappend en aaneensluitend werkingsgebied binnen de vastgelegde regio en verenigt alle sociale huur- én koopactiviteiten in de gemeente of in een cluster van gemeente.
Met de vorming van de woonmaatschappij wenst de Vlaamse regering de dienstverlening te verhogen, de complementaire werking van het sociaal verhuurkantoor en de sociale huisvestingmaatschappij te verenigen, de transparantie te verhogen, de regierol van het lokaal bestuur te doen primeren en de lokale betrokkenheid en zeggenschap te waarborgen.
- In een eerste stap in het proces tot oprichting van de woonmaatschappij moet het werkingsgebied worden vastgelegd. De Vlaamse regering wenst dat deze nieuwe werkingsgebieden lokaal gedragen zijn en kent een uitdrukkelijke rol toe aan de lokale besturen. De Vlaamse regering roept daarbij lokale besturen op om een voorstel te doen om de werkingsgebieden voor de nieuwe woonmaatschappijen af te bakenen. De keuze van de gemeente voor het werkingsgebied van de woonmaatschappij dient vast te liggen tegen ten laatste 31 oktober 2021.
- Om de gesprekken tussen de besturen te bemiddelen stelde Wonen-Vlaanderen facilitatoren ter beschikking. Vanuit lokaal bestuur Merelbeke werd op 12 april een

aanvraag voor een facilitatieopdracht geïnitieerd die mee werd onderschreven door de lokale besturen van De Pinte, Destelbergen, Deinze, Gavere, Merelbeke, Melle, Nazareth, Sint-Martens-Latem en Zulte. Doorheen de traject sloten ook de gemeenten Aalter en Lievegem aan. Er werd een akkoord gevonden met deze besturen om een werkingsgebied te vormen en de stemmen te verdelen. Dit akkoord werd vormgegeven in een afsprakenkader waar een aantal bijkomende afspraken werden gemaakt waartoe de gemeenten zich gezamenlijk engageren waarbij verwachtingen naar de woonmaatschappij werden geuit:

- De betrokken besturen engageren zich tot het vormen van een ambitieuze maatschappij waarin alle partners meewerken aan een sterk inhoudelijk verhaal dat rekening houdt met de diversiteit binnen de betrokken gemeenten.
 - Een grote woonmaatschappij die efficiënt en performant kan werken en grote toekomstbestendigheid biedt hiertoe heel wat kansen. De lokale besturen vinden het daarom noodzakelijk dat de huidige woonactoren die nu het patrimonium beheren een duidelijke plaats krijgen in de werking van de maatschappij.
 - De lokale besturen engageren zich om in het beleid van de woonmaatschappij het belang van de sociale doelgroep/huurders te laten primeren. De lokale besturen beseffen daarbij dat de noden verder reiken dan de geformuleerde sociale objectieven.
 - Er wordt aandacht gevraagd om bij de vorming, in de werking en in het besturen van de woonmaatschappij dat er voldoende oog is voor beide methodieken (SHMen SVK). Voor beide methodieken moet een sterk verhaal ontwikkeld worden.
 - Ondanks de keuze voor een groter werkingsgebied verwachten de betrokken gemeenten van de nieuwe woonmaatschappij nabijheid in haar werking. De woonmaatschappij moet aanwezig, zichtbaar en aanspreekbaar zijn in alle betrokken gemeenten, zowel voor haar klanten, voor de lokale woon- en welzijnsdiensten, voor de gemeentediensten als voor de lokale besturen zelf.
 - De lokale besturen verwachten dat zowel bij nieuwe projecten als bij renovaties ingezet wordt op het mee realiseren van de klimaatdoelstellingen.
 - Ze wensen de centrale rol van het lokaal bestuur in het vastleggen van haar eigen lokaal woonbeleid te bestendigen, waarbij voorstellen van aankoop van (of voor de vestiging van andere zakelijke rechten op) gronden en gebouwen, de realisatie van bouw- en renovatieprojecten en voorstellen van toewijzingsmodaliteiten (ookbij renovatieprojecten), steeds voor akkoord aan het lokaal bestuur wordt voorgelegd op een lokaal woonoverleg.
 - De betrokken gemeenten kiezen uitdrukkelijk voor een samenwerking als partners. Zo wordt onderling afgesproken om het bestuursorgaan samen te stellen met eerst en vooral vertegenwoordigers van de betrokken gemeenten. Samenwerking en transparantie zijn belangrijke aandachtspunten bij de werking van de woonmaatschappij. Hierbij is een korte communicatielijijn tussen het bestuur van de woonmaatschappij en de gemeente essentieel.
- Met dit voorstel van afbakening ontstaat een werkingsgebied met 2.490 sociale huurwoningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen en 283 woningen die op de private markt worden ingehuurd, de huidige SVK-woningen (data d.d. 31 december 2020) en werden alle andere verwachtingen en randvoorwaarden zoals zijn opgenomen in de brief van de minister vervuld:
 - Het werkingsgebied vormt één aaneensluitend, niet-overlappend geheel.
 - Het werkingsgebied omsluit geen ander werkingsgebied van een andere woonmaatschappij.
 - De woonmaatschappij vervat de huidige SVK- en SHM-taken. De schaalgrootte is voldoende groot om de aanwezige expertise rond koop en huur te waarborgen.
 - Het werkingsgebied is afgestemd op de referentieregio's zoals vooropgesteld door de Vlaamse Regering. Het bevat geen gemeenten die in een andere referentieregio liggen.
 - De regelgeving schrijft voor dat de gemeenten die samen het werkingsgebied vormen over minimaal 50 % +1 van de stemrechten beschikken en dat de overige

stemrechten (= max. 50%-1) worden verdeeld over de publieke (Vlaams gewest, provincie) en private aandeelhouders.

Wat de stemverdeling tussen de gemeenten onderling betreft stellen de betrokken gemeenten een eerder eenvoudig systeem te hanteren.

Hierbij wordt rekening gehouden met het aantal sociale huurwoningen in de gemeenten en met het aantal huishoudens. Aan de eerste indicator (aantal sociale huurwoningen) wordt een gewicht van 50/100ste toegekend, aan de tweede (aantal huishoudens) een gewicht van 50/100ste. Omdat de betrokken gemeenten de woonmaatschappij als een samenwerking van partners-gemeenten beschouwen, wordt in deze onderlinge verdeling van stemrechten de correctie ingebouwd dat een gemeente of stad nooit minder dan 5% van de stemrechten van de publieke sector kan bekomen. In deze situatie wordt dit opgetrokken tot 5%.

Adviezen:

- Op het bovenlokaal woonoverleg van 23 september 2021 werden alle lokale besturen die samen het werkingsgebied zullen vormen, samengebracht en werd advies gevraagd aan de woonactoren met betrekking tot de afbakening van het werkingsgebied. De woonactoren die aanwezig waren en actief zijn op het grondgebied van de gemeente zijn gaven onderstaand advies:
 - SHM Habitare+
Gaf in het bovenlokaal woonoverleg van 23 september 2021 een positief advies rond de afbakening van het werkingsgebied.
 - SHM Volkshaard
Gaf in het bovenlokaal woonoverleg van 23 september 2021 een positief advies rond de afbakening van het werkingsgebied, gevolgd door een schriftelijke bevestiging daarvan.
 - RSVK Waregem
Gaf in het bovenlokaal woonoverleg van 23 september 2021 een positief advies rond de afbakening van het werkingsgebied.

Bespreking:

- Burgemeester Simon Lagrange licht het agendapunt ter zitting toe.
- Raadslid Sally Cosijns stelt dat er enige bezorgdheid is. De meeste gemeenten zitten wel met de neus in dezelfde richting. Streefdatum is januari 2022, dit is op heel korte termijn. Er zal nog veel werk moeten verzet worden.
- Raadslid Marc Devlieger vraagt of alles hetzelfde blijft op vlak van inschrijving. Burgemeester Simon Lagrange antwoordt dat dit in principe op korte termijn hetzelfde blijft. Er zal wel nog gewijzigde regelgeving komen op vlak van voorrangregels. Eén en ander zal nog veranderen, evenwel niet op korte termijn.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Beslissing:

Artikel 1: Het voorstel werkingsgebied van de woonmaatschappij wordt gunstig geadviseerd / goedgekeurd waarbij volgende gemeenten behoren:

- Aalter
- De Pinte
- Deinze
- Destelbergen
- Gavere
- Lievegem
- Melle
- Merelbeke
- Nazareth
- Sint-Martens-Latem

- Zulte

Artikel 2: Het afsprakenkader en het aanvraagformulier, zoals opgenomen in de bijlage, worden goedgekeurd.

Artikel 3: Deze beslissing wordt ter kennis gebracht aan de provinciegouverneur, zoals bepaald in artikel 330 e.v. van het decreet lokaal bestuur.

Voor eensluidend uittreksel:



Sylvie Bohez
algemeen directeur



Francky De Coster
voorzitter