



UITTREKSEL
GEMEENTERAAD
DINSDAG 26 OKTOBER 2021

Aanwezig: Sander Geerts, Voorzitter
Eddy Timmermans, Burgemeester
Greta Cochez, Saskia Beeckmans, Rudi Seghers, Schepenen
André De Roubaix, Peter Van Cutsem, Luc Decrick, Patrick Vanbellinghen, René De Vos, Gunther Roobaert, Kristof De Cuyper, Suzanne De Cort, Gerda Claeys, Guy Derijcke, Raadsleden
Leen Deneyer, Algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

In openbare zitting vergaderd,

Betreft: Woonbeleid - Afbakening werkingsgebieden voor de vorming van de toekomstige woonmaatschappij - Beslissing

Aanleiding

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 moet in een uniek, niet-overlappend werkingsgebied opereren. Om deze werkingsgebieden te bepalen, krijgen de lokale besturen een trekkersrol.

Regelgeving

Gelet op artikel 40 e.v. van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017;

Gelet op het decreet van 31 mei 2013 houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen, waarbij een regelgevend kader met betrekking tot de woonmaatschappijen wordt gecreëerd;

Gelet op de brief van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed dd. 23 oktober 2020 en de aanvullende brief van 17 maart 2021 aan alle burgemeesters om een voorstel van werkingsgebied in te dienen.

Gelet op het verslag van het lokaal woonoverleg dd. 3 september 2021.

Gelet op het intergemeentelijk woonoverleg tussen de gemeenten Beersel, Halle, Sint-Pieters-Leeuw, Linkebeek en Drogenbos en Pepingen.

Gelet op het overleg van 14 september 2021 met de gemeenten AMOW-TARL-Dilbeek;

Gelet op de diverse overlegmomenten tijdens het burgemeestersoverleg.

Gelet op het advies van de woonactoren actief in de gemeente Pepingen in bijlage :

-het advies van SVK Zuidkant : Mail van 1 oktober 2021 .

-het advies van Woonpunt Zennevallei: Mail van 1 oktober 2021.

-het advies van de SHM Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting: Mail van 1 oktober 2021.

Gelet op voorstel van het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 5 en 11 oktober 2021.

Feiten en context

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 moet in een uniek, niet-overlappend werkingsgebied opereren. Om deze werkingsgebieden te bepalen, krijgen de lokale besturen een trekkersrol.

Ten laatste op 31 oktober 2021 dienen de lokale besturen een voorstel van werkingsgebied in via woonmaatschappij@vmsw.be. Dit voorstel dient in onderling overleg met andere lokale besturen te zijn bereikt, besproken op het lokale woonoverleg, geadviseerd te worden door de sociale woonactoren en is gedragen door de gemeenteraad.

Criteria werkingsgebieden:

- Er kan maar één woonactor per gemeente zijn, maar een woonactor kan actief zijn in meerdere gemeenten. De woonmaatschappij omhelst de huidige SVK- en SHM-taken.
- Het werkingsgebied telt uiterlijk op 1 januari 2024 minimaal 1.000 sociale huurwoningen, waarbij op de private markt ingehuurde woningen niet worden meegeteld.
- Het werkingsgebied moet de woonmaatschappij in staat stellen om de huidige complementaire expertise van SVK- en SHM-werking te bundelen. Een versterking van de professionalisering en het behoud van de bestaande SHM- en SVK-expertise zijn hierbij noodzakelijke uitgangspunten.
- Het werkingsgebied moet uit geografisch aaneensluitende gemeenten bestaan. Enkel in uitzonderlijke omstandigheden en mits een grondige motivatie vanuit de betrokken lokale besturen bij het voorstel van werkingsgebied is de Vlaamse Regering bereid afwijkingen hieromtrent in overweging te nemen

Verdeling stemrechten:

Lokale besturen moeten samen over minstens 50% plus één van de stemrechten in de woonmaatschappij beschikken. De onderlinge verdeling van de stemrechten tussen die lokale besturen moet gebeuren op basis van objectieve criteria in functie van het sociaal woonbeleid. Indien de betrokken gemeenten geen voorstel indienen, zal de Vlaamse Regering een verdeling bepalen op basis van objectieve criteria.

Rekening houdend met bovenstaande criteria wordt er een voorkeur van afbakening voorgelegd waarbij de volgende gemeenten een werkingsgebied vormt: Sint-Pieters-Leeuw, Beersel, Halle, Linkebeek, Sint-Genesius-Rode, Drogenbos en Pepingen.

Deze schaal is voldoende groot maar blijft nog hanteerbaar in de zin van nabijheid en lokale betrokkenheid. Dit werkingsgebied valt bovendien voor een groot deel samen met het intergemeentelijk samenwerkingsverband Woonbeleid Zennevallei.

Tijdens gesprekken met de verschillende lokale woonactoren kwam naar voor dat Woonpunt Zennevallei heel veel belang hecht aan de kleinschaligheid, nabijheid en begeleiding van de huurders, wat wij als lokaal bestuur belangrijke factoren vinden.

Er wordt voorgesteld aan de gemeenteraad om de afbakening met voornoemde gemeenten goed te keuren.

Het was de wens van het college om samen met de andere Pajotse gemeenten deel uit te maken van dezelfde woonmaatschappij gelet ook op de goede samenwerking in de woonwinkel Pajottenland. Het zou niet onlogisch zijn dat ook de 5 Pajotse gemeenten aansluiting zouden zoeken bij dit samenwerkingsverband temeer omdat de Pajotse gemeenten nooit aan de voorwaarde van 1000 sociale huurwoningen kunnen voldoen zelfs niet in een samenwerking met de TARL-gemeenten (Ternat, Affligem, Roosdaal, Liedekerke).

Bovendien bestaan er nu reeds samenwerkingsverbanden in het kader van cultuurregio Pajottenland en Zennevallei, Opgewekt Pajottenland, regionaal landschap Pajottenland en Zennevallei, regiobib Pajottenland en Zennevallei, eerstelijnszone Zennevallei (Pepingen).

Als kleine gemeente terechtkomen in een woonmaatschappij bestaande uit 25 gemeenten zoals huisvestingsmaatschappijen Providentia en de Gewestelijke huisvestingsmaatschappij voorstellen, is in ieder geval geen optie voor de gemeente Pepingen. Nabijheid, maatwerk, kleinschaligheid,

huurdersbegeleiding zijn voor de gemeente Pepingen belangrijke voorwaarden waaraan een woonmaatschappij moet voldoen.

Deze visie vinden we terug bij Woonpunt Zennevallei. Bovendien bewijzen zij dat zij ook de rol van facilitator opnemen in verband met initiatieven waarbij **solidariteit en duurzaamheid** centraal staan met de bedoeling de levenskwaliteit binnen de buurten te verhogen.

Woonpunt Zennevallei is momenteel de enige actieve huisvestingsmaatschappij op het grondgebied van de gemeente Pepingen en staat ook in voor de toekomstige sociale huisvestingsprojecten (Kam, Bogaarden). Dit zijn belangrijke projecten voor Pepingen en een efficiënte en tijdige uitvoering zijn dan ook aangewezen. De onderbouw van Woonpunt Zennevallei oogt solide en vergt weinig herstructureringen. Voor wat het sociaal verhuurkantoor betreft werkt Pepingen nu reeds goed samen met Halle, Sint-Pieters-Leeuw en Gooik binnen de vzw SVK Zuidkant.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT

Artikel 1. - De gemeenteraad adviseert om de gemeente Pepingen tot een werkingsgebied met volgende gemeenten te laten behoren: Beersel, Halle, Sint-Pieters-Leeuw, Sint-Genesius-Rode, Linkebeek en Drogenbos met de optie uit te breiden met de Pajotse gemeenten.

Artikel 2. - Deze beslissing heeft geen invloed op toekomstige intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Het feit dat Pepingen een landelijke gemeente is en het landelijk karakter een gemeenschappelijk kenmerk is van de Pajotse gemeenten zal namelijk in grote mate de samenstelling van toekomstige samenwerkingsverbanden blijven bepalen.

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

Namens de Raad,

(g) Leen Deneyer
Algemeen directeur

(g) Sander Geerts
Voorzitter

Voor eensluidend afschrift,

Leen Deneyer

Sander Geerts

Algemeen directeur

Voorzitter