
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: Woonmaatschappij - overdracht beheer sociale woningen - beheersovereenkomst.
Beslissing

Aanleiding

De sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) en het sociale verhuurkantoor (SVK) vormen samen de woonmaatschappij Zennevallei, één woonactor als enige speler per gemeente. Elke woonmaatschappij moet in een uniek, niet-overlappend werkingsgebied opereren. Om deze werkingsgebieden te bepalen, krijgen de lokale besturen een trekkersrol. Het OCMW heeft 10 sociale wooneenheden in eigendom, die door de diensten ook zelf worden beheerd : project Kerkstraat (vanaf 2006) en Heikruis (vanaf 2015).

Regelgeving

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur
Vlaams Decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
Vlaamse Codex Wonen 2021

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 26/10/2022 geadviseerd 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.

Op 17 december 2021 keurde de Vlaamse regering definitief het besluit goed dat de regelgeving inzake sociale huur grondig wijzigt. Zo worden vanaf 1 januari 2023 onder andere een nieuw toewijzingsmodel voor sociale woningen, een centraal inschrijvingsregister en een toewijzingsraad ingevoerd op het niveau van de woonmaatschappij. Ondertussen werd de startdatum verschoven naar 1 januari 2024.

Feiten en context

De sociale huurwetgeving is complex. De auditdiensten van het Agentschap Wonen Vlaanderen adviseren met aandrang om minstens het beheer van de woningen over te dragen aan de woonmaatschappij, die over de nodige expertise beschikt.

De Vlaamse Overheid en VMSW hanteren de visie om alle activiteit rond de sociale huisvestingsmarkt te centraliseren en digitaliseren op een hoger niveau, tevens vanuit het oogpunt van het 'één sociale woonspeler per gemeente'. De toezichthouder communiceert dit reeds regelmatig in de contacten met de besturen.

Deze centralisering en digitalisering maakt een verder zetting van het beheer van de sociale woningen zeer moeilijk en hierdoor vallen de voordelen voor eigen beheer grotendeels weg :

- Herkenbaarheid van het OCMW als sociale huisvestingsactor vermindert : geen eigen inschrijvingsregister, het toewijsmodel en toewijzingsraden op niveau van de woonmaatschappij.
- Het bijhouden van het register in eigen beheer valt weg. Daarnaast zal er moeten geïnvesteerd worden in de aankoop van de nodige software. De kostprijs is niet motiveerbaar, gezien het lage aantal woningen in beheer. Anderzijds zal de dienst dan niet kunnen beschikken over de tool om op een correct wettelijke manier een kandidatenlijst te trekken in kader van een toewijzingsprocedure,... en zal blijven aanmodderen (omslachtigheid troef). Dit zal zeker de dienstverlening niet ten goede komen.
- De wetgeving rond sociale huisvesting is zeer complex en uitgebreid : het voordeel van de aangeboden softwaretools wordt steeds belangrijker.
- De huurprijs zal op een andere manier dienen berekend te worden, zonder software ook problematisch.
- Door de oprichting van een toewijzingsraad en een toewijsmodel op niveau van de woonmaatschappij valt de autonomie grotendeels weg.
- Een overdracht betekent niet dat er geen samenwerking zal zijn tussen de woonmaatschappij en het OCMW. Het OCMW zal altijd een belangrijke partner blijven : kandidaten inschrijven, huurders begeleiden, zorgen voor budgetbeheer indien nodig,... Het OCMW zal zich beter kunnen focussen op zijn basistaken, wat de dienstverlening ten goede kan komen. De dubbele rol (eigenaar - sociale begeleiding) verdwijnt.

Het vast bureau stelt in zijn principesbeslissing van 16 oktober 2023 voor het beheer van de sociale wooneenheden over te dragen aan de Woonmaatschappij. Hiertoe dient een beheersovereenkomst opgemaakt te worden. De grote lijnen van de overeenkomst:

Woonpunt staat in voor:

- Opvolging verhuring
 - Opvolging betaling
 - Woonbegeleiding
 - Juridische opvolging
- Doorstorting van de huur aan het lokaal bestuur
- Opvolging technische meldingen en technisch onderhoud woningen
 - Kosten voor onderhoud en technische interventies worden steeds doorgerekend aan het lokaal bestuur
 - Bij kosten boven de 500 euro wordt eerst de toestemming gevraagd aan het lokaal bestuur
 - Alle herstellingen onder de 500 worden zonder voorafgaande toestemming uitgevoerd

De jaarlijkse kostprijs voor het beheer bedraagt €10.164 per jaar + de herstellingskosten.

Bij het louter in beheer geven blijft het lokaal bestuur verantwoordelijk voor de eigenaarsverplichtingen, dus ook renovaties. Renovatiekosten ten laste van het lokaal bestuur kunnen niet worden gesubsidieerd bij het verder zetten van het eigen beheer, ook niet wanneer de woning in beheer werd gegeven aan de woonmaatschappij. Enkel wanneer de woonmaatschappij erfpacht- of eigenaarsrechten bezit, kan zij voor renovatiekosten beroep doen op gesubsidieerde financiering.

Met 9 stemmen voor (Eddy Timmermans, Greta Cochez, Saskia Beeckmans, Rudi Seghers, René De Vos, Gunther Roobaert, Gerda Claeys, Sander Geerts, Guy Derijcke), 6 onthoudingen (André De Roubaix, Peter Van Cutsem, Luc Decrick, Patrick Vanbellinghen, Kristof De Cuyper, Suzanne De Cort)

BESLUIT

Artikel 1: De OCMW-raad beslist het beheer van 10 sociale woningen (Kerkstraat - Molenhofstraat) over te dragen aan Woonpunt Zennevallei bv vanaf 01/01/2024.

Artikel 2: De OCMW-raad keurt de beheersovereenkomst, die afgesloten wordt tussen het lokaal bestuur en Woonpunt goed volgens de tekst in bijlage gevoegd van de beslissing (bijlage 1 OR 231024 beheersovereenkomst).

Artikel 3: Dit besluit wordt medegedeeld aan de directie van Woonpunt Zennevallei bv.

Namens de Raad,

(g) Leen Deneyer
Algemeen directeur

(g) Sander Geerts
Voorzitter

Voor eensluidend afschrift,

Leen Deneyer
Algemeen directeur

Sander Geerts
Voorzitter