

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Dit document is digitaal ondertekend door

Voor eensluidend uittreksel

Julie De Clerck
voorzitter gemeenteraad

Ethel Van den Wijngaert
algemeen directeur

M-team / Lien Tuymans

GR/2021/164

Zitting van 27/10/2021

Aanwezig: Frans Uytterhoeven, plaatsvervangend voorzitter gemeenteraad

Lode Van Looy, burgemeester

Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Pascal Vercammen, Hilde Schueremans, schepenen

Jan Fonderie, Luc De Weerd, Guido Vaganée, Eddy Michiels, Karolien Huibers, Barbara Maes, Annick Van den

Broeck, Wim Van der Donckt, Hilde Smets, Daan Versonnen, Rudi Withaegels, Geert Teughels, Charlotte

Pittevils, Karl Theerens, gemeenteraadsleden

Ethel Van den Wijngaert, algemeen directeur

Afwezig met kennisgeving: Julie De Clerck, voorzitter gemeenteraad

Yves Goovaerts, Marcel Claes, gemeenteraadsleden

Wonen - Afbakening werkingsgebieden voor de vorming van de toekomstige woonmaatschappij: Advies

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

Er wordt voorgesteld de gemeente Bonheiden te laten behoren tot werkingsgebied van een woonmaatschappij met Lier, Duffel en Sint-Katelijne-Waver en Ranst, en voor wat betreft Ranst onder voorbehoud van de goedkeuring van de Vlaamse Regering.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd dit voorstel gunstig te adviseren.

Voorgeschiedenis

- 23/10/2020: Brief van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed aan alle burgemeesters om een voorstel van werkingsgebied in te dienen.
- 25/05/2021: Overlegvergadering omtrent afbakening werkingsgebied woonmaatschappij met de gemeenten in het oosten van het Rivierenland.

- 01/06/2021: Principieel akkoord van het college van burgemeester en schepenen omtrent de verdere verkenning afbakening vorming woonmaatschappij met lokale besturen en betrokken woonactoren.
- 20/09/2021: Lokaal woonoverleg.
- 28/09/2021: Mail Marc Vanden Eynde, Directeur CVBA Lierse Maatschappij voor de Huisvesting om gemeente Ranst mee op te nemen in het werkingsgebied.

Feiten en context

In het Vlaams Regeerakkoord (2019) stond reeds aangekondigd dat er deze legislatuur werk gemaakt zou worden van de samenvoeging van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren en dit tegen 01/01/2023. Dat dient te gebeuren in een context waarbij er nog slechts één (sociale) woonactor per gemeente actief is.

Daarnaast maakt de Vlaamse Minister voor Binnenlands Bestuur (Bart Somers) werk van de afbakening van referentieregio's. De burgemeesters krijgen daarin een belangrijke rol. Vlaams Minister van Wonen (Matthias Diependaele) wil dat de vorming van de woonmaatschappijen zoveel mogelijk gebeurt binnen het kader van die referentieregio's. De nieuwe woonmaatschappij moet niet samenvallen met die regio's, maar moet er wel binnen blijven.

In plaats van af te wachten hebben de voorzitters en de directeurs van drie plaatselijke huisvestingsmaatschappijen al een eerste maal in november 2020 afgetoetst welke mogelijkheden zijzelf haalbaar en wenselijk achten.

Het gaat om volgende huisvestingsmaatschappijen:

- Volkswoningen van Duffel (VVD)
- Huisvesting Kanton Heist-op-den-Berg (HKH)
- Lierse Maatschappij voor de Huisvesting (LMH)

De regio Rivierenland (zie verder) vormt momenteel de referentieregio. Hier stellen zich een aantal knelpunten:

- De werkingsgebieden van deze sociale huisvestingsmaatschappijen vallen niet volledig binnen deze referentieregio.
- Sommige gemeenten die binnen de referentieregio vallen, worden bediend door een andere sociale huisvestingsmaatschappij.
- In sommige gemeenten zijn meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen actief

Gemeenten die vallen in de regio Rivierenland zoals opgesteld door Binnenlands Bestuur:

- VVD Bonheiden – Duffel – Mechelen – Sint-Katelijne-Waver
- HKH Heist-op-den-Berg – Putte
- LMH Lier

Gemeenten die niet binnen deze regio vallen, maar wel deel uitmaken van het werkingsgebied van één van deze sociale huisvestingsmaatschappijen:

- VVD Kontich
- LMH Ranst

Gemeenten die vallen binnen deze regio, maar geen deel uitmaken van één van deze SHM's:

- Nijlen – Berlaar – (Zandhoven I)

Een "holdingstructuur" met daaronder de 3 bestaande SHM's leek de meest voor de hand liggende keuze. Daarvan bleek al snel dat de Vlaamse Overheid hiervoor nooit groen licht zou geven.

Al vlug bleek uit de eerste verkennende gesprekken met de "Huisvesting Kanton Heist-op-den-Berg" dat de gemeenten Nijlen, Berlaar en Heist-op-den-Berg reserve hadden bij de tot

stand gekomen regiovorming “Rivierenland” omwille van verschillende praktische en politieke redenen. De regio Kempen genoot hun voorkeur.

Daarnaast stelde men een expliciete vraag/motivatienota op vanuit de betrokken gemeenten om de regio Rivierenland te verlaten. Er was geen animo om de drie werkgebieden van de drie SHM's te laten samensmelten.

Mede hierdoor, samen met de problemen rond volwaardige vertegenwoordiging van de gemeenten in raad van bestuur en algemene vergadering, nauwelijks geschiedenis van bestaande samenwerking en de eerder ingewikkelde constructie van deelbesturen werd de piste van het voorgestelde werkgebied (zie sneuvelnota 20-11-2020) verlaten.

In het huidige voorstel wordt rekening gehouden met reeds bestaande goede samenwerking tussen gemeenten en huisvestingsmaatschappijen, met nabijheid voor het doelpubliek, en de mogelijkheid om te werken met een gedragen en werkbaar vertegenwoordiging van een raad van bestuur zonder deelbesturen.

Daarnaast liggen op initiatief van de facilitator (Levuur) drie scenario's voor om te komen tot een woonmaatschappij m.n.

- Een woonmaatschappij voor Lier, Duffel, Bonheiden, Sint-Katelijne-Waver, Putte, Heist-op-den-Berg, Berlaar en Nijlen
- Twee woonmaatschappijen (scenario 5/3) met enerzijds Lier, Duffel, Bonheiden, Sint-Katelijne-Waver, Putte en anderzijds Heist-op-den-Berg, Berlaar en Nijlen
- Twee woonmaatschappijen (scenario 4/4) met enerzijds Lier, Duffel, Bonheiden en Sint-Katelijne-Waver en anderzijds Heist-op-den-Berg, Berlaar, Nijlen en Putte

Voorlopig werden de sociale verhuurkantoren beperkt betrokken in de besprekingen, aangestuurd door de facilitator.

Het is belangrijk dat, om degelijk werk te maken van de inkanteling van de SVK's in de nieuwe op te richten woonmaatschappij en dus met hen het gesprek hieromtrent aan te gaan. Conform het Vlaams Regeerakkoord is dit één van de volgende stappen.

Hoewel de ingeschreven doelstelling één woonmaatschappij per gemeente behelst, is het duidelijk dat het doel van de Vlaamse Overheid duidelijk verder reikt. Er is een duidelijke tendens naar schaalvergroting en verdere professionalisering naar de toekomst toe.

In die context werd deze oefening van de twee (Volkswoningen van Duffel en Lierse Maatschappij voor de Huisvesting) sociale huisvestingsmaatschappijen uitgewerkt.

De aaneensluitende werkgebieden, diverse gelijklopende kenmerken, zowel wat beheer als financiële toestand betreft, zijn hierbij belangrijke elementen.

Hieronder wordt de denkpiste geschetst die gevolgd gaat worden om te komen tot het voorstel dat erin bestaat om in te stappen in het Vlaams perspectief;

De BODUKAP gemeenten (Bonheiden, Duffel, Sint-Katelijne-Waver en Putte) werken reeds jaren erg goed samen op verschillende domeinen. Denk aan de politiezone Bodukap, intercommunale IGEMO, Wonen langs Dijle en Nete, projecten rond Ruimtelijke Ordening en Natuur,...). Ook tussen de ambtenaren van deze gemeenten is regelmatig contact. Op gebied van sociale context is er cohesie en is deze cluster ook duidelijk verschillend van de Mechelse stedelijke sociale context.

Recent werd ook de regiobib Rivierenland, een intergemeentelijke samenwerking tussen Lier, Duffel, Sint-Katelijne-Waver, Bonheiden en Putte in de steigers gezet. De samenwerking tussen deze vijf gemeenten en steden wordt daarmee ook op andere maatschappelijke terreinen onderstreept.

Om die redenen en in die context lijkt is het dan ook logisch dat de gemeente Putte zich zou aansluiten bij het nieuwe werkgebied zoals supra geschetst.

De Lierse Maatschappij voor de Huisvesting en SHM Volkswoningen van Duffel werken

eveneens reeds geruime tijd samen. Zo zijn er gezamenlijke aanbestedingen (vb groenonderhoud) en kwam een nieuwe website tot stand door gezamenlijke inspanningen. Beide maatschappijen behoren qua financiële gezondheid tot de top in Vlaanderen, ze hebben een gelijkaardige beleidsvisie en beiden hebben een patrimonium dat nagenoeg even groot is. Dit is erg belangrijk om nieuwe uitdagingen te kunnen aangaan, actief te blijven en verder te professionaliseren.

De regiovorming en de keuze van het samengaan met Lier – Bodukap heeft haar impact op het bestaande patrimonium van de SHM's:

- Er worden woonentiteiten overgedragen:
De woonentiteiten in Mechelen (146) en Kontich (148) die eigendom zijn van de Duffelse Volkswoningen zullen worden overgedragen aan Woonpunt Mechelen en de Ideale Woning/nieuwe op te richten woonmaatschappij in de Zuidrand van Antwerpen.
De woonentiteiten in Ranst (26) die eigendom zijn van de Lierse huisvestingsmaatschappij worden overgedragen aan de Ideale Woning/nieuwe op te richten woonmaatschappij in de Zuidrand van Antwerpen.
- Er worden woningentiteiten overgenomen:
De 266 woonentiteiten - eigendom van Huisvesting Kanton Heist-op-den-Berg - die gelegen zijn in Putte worden, indien Putte mee instapt, overgenomen door de nieuwe SHM.

De SVK's de Woonkans (Lier, Nijlen, Ranst en Zandhoven) en Onderdak (Heist-op-den-Berg, Putte, Duffel, Berlaar, Bonheiden, Sint-Katelijne-Waver) zullen noodgedwongen opgesplitst moeten worden. Voor SVK de Woonkans geldt dit voor ieder scenario.

De gemeente Putte en de werkingsgebieden van de twee sociale huisvestingsmaatschappij en delen van de werkgebieden van de twee sociale verhuurkantoren zullen vallen binnen de nieuwe woonmaatschappij.

Dit betekent dat de sociale huisvestingsmaatschappijen:

- Volkswoningen van Duffel
- Lierse Maatschappij voor de Huisvesting

en delen van de sociale verhuurkantoren:

- SVK de Woonkans
- SVK Onderdak

integreren in één sociale woonmaatschappij waarbij beide bestaande kantoren (Lier, Duffel) blijven bestaan vanuit klantgerichtheid.

Het werkingsgebied laat immers toe extra zorg te dragen voor de nabijheid van zowel de betrokken doelgroep 2 als de deelnemende besturen;

- Voor de doelgroep: de gemeenten Bonheiden, Sint-Katelijne-Waver en Duffel kunnen net als nu bediend worden vanuit Duffel. Lier kan bediend blijven vanuit Lier. Extra lokale zitdagen kunnen zorgen voor een nog betere bereikbaarheid.
- Voor het lokaal bestuur: met 15 mandaten is er ruimte om alle deelnemende besturen voldoende mandaten toe te kennen en alvast op die manier stevige betrokkenheid en draagvlak te behouden bij de ontwikkeling van sociaal wonen in de eigen gemeente. Hoe meer gemeenten, hoe dunner de spoeling. Het alternatief bestaat uit de installatie van allerlei comités die taken en verantwoordelijkheden opnemen. De Vlaamse regelgeving voorziet momenteel geen sluitend kader om dit zonder meer te implementeren.

Het SVK de Woonkans is momenteel actief in Lier, Nijlen, Ranst en Zandhoven en beheert +/- 230 woningen. Het SVK Onderdak is momenteel actief in Bonheiden, Duffel, Sint-

Katelijne-Waver, Putte, Berlaar en Heist o/d Berg en beheert +/- 200 woningen.

Het volledige SVK luik voor de nieuwe woonmaatschappij met de vier/vijf gemeenten van de nieuwe woonmaatschappij omvat 216/241 woningen. Dat wil zeggen dat de huidige expertise volledig kan worden mee overgenomen.

De schaalgrootte is zowel in het scenario met 4 gemeenten als in het scenario met 5 gemeenten (incl. Putte) ideaal. Het gaat om 2.216/2.482 woonentiteiten vanuit de SHM's en 216/241 woonentiteiten vanuit de SVK's. In totaal 2.432/2.723 woningen. Daarnaast zitten er bij beide SHM's samen nog bouwprojecten in de pipeline voor 236 woningen in de nabije toekomst. Dit brengt het totaal binnen enkele jaren op 2.768/2.959 woonentiteiten.

Bovendien geeft de Vlaamse overheid nergens het signaal dat een woonmaatschappij van deze schaal niet voldoende potentieel zou hebben. Momenteel is er enkel de minimale norm van 1.000 woningen.

Er is geen enkele nood voor het maken van deelbesturen, hetgeen het besturen eenvoudig en transparant houdt.

De mandaten in de Raad van Bestuur worden verdeeld onder vertegenwoordigers van Lier, Duffel, Bonheiden, Sint-Katelijne-Waver en Putte.

Tenslotte kan worden gesteld dat beide SHM's beschikken over voldoende eigen expertise voor de realisatie van sociale koopwoningen doch hieromtrent zal aan tafel gezeten worden met KLEMO, de sociale koopmaatschappij die momenteel o.a. actief is in het in deze nota voorgestelde werkingsgebied.

De Vlaamse overheid heeft een aantal ambities met deze geplande operatie (één woonmaatschappij per gemeente). Niettemin zijn er belangrijke criteria voor de verdere uitbouw van een woonmaatschappij waarmee de woonmaatschappijen tegemoet komen met huidig advies:

- De bereikbaarheid en nabijheid voor de doelgroep
- Eén duidelijk aanspreekpunt voor de doelgroep, diensten en partners
- De betrokkenheid en autonomie van de lokale besturen zowel inzake woonbeleid als inzake uitbouw / beheer van de vennootschap
- Zicht op lokale ontwikkelingsmogelijkheden
- Respect voor de bestaande diversiteit
- Een transparante structuur
- Een aaneensluitend werkingsgebied dat logisch is voor de gebruiker / congruentie van het nieuwe werkingsgebied
- Geen revolutie, maar een evolutie
- Dergelijke operatie moet kosten besparend zijn / niet kosten genererend
- Blijven gaan voor kwaliteitsvol wonen – actieve maatschappijen

Deze adviesnota gaat uit van een scenario met vier gemeenten doch verwijst regelmatig naar een scenario met vijf gemeenten, inclusief Putte. De piste met vijf gemeenten is er gekomen nadat in de loop van de besprekingen vanuit Putte er signalen kwamen dat ze zich onvoldoende betrokkenen wisten bij de besprekingen in Heist-op-den-Berg, Berlaar en Nijlen.

Er zijn diverse argumenten voor de gemeente Putte in deze adviesnota aangehaald (zie supra) om aan te sluiten bij het werkingsgebied van de 4 voormelde gemeenten. Indien de gemeente Putte interesse heeft om aan te sluiten, is men meer dan welkom.

Een woonmaatschappij met de gemeenten Lier, Duffel, Sint-Katelijne-Waver, Bonheiden en eventueel Putte biedt alle garanties voor een professionele woonactor met voldoende verbinding met de deelnemende besturen en haar bewoners.

Ook de gemeente Ranst zal in haar beslissing voor het werkingsgebied opteren voor een integratie in de woonmaatschappij Bonheiden, Duffel, Lier, en Sint-Katelijne-Waver. Ze rekenen op een afwijking van de referentieregio's.

Advies

20/09/2021: Positief advies lokaal woonoverleg.

Juridische grond

Het Decreet over het lokaal bestuur.

Bijzonderheden bij de besluitvorming

De meerderheidspartijen wensen dit agendapunt te amenderen als volgt:

“Er wordt voorgesteld de gemeente Bonheiden te laten behoren tot werkingsgebied van een woonmaatschappij met Lier, Duffel en Sint-Katelijne-Waver en Ranst, en voor wat betreft Ranst onder voorbehoud van de goedkeuring van de Vlaamse Regering”.

Met eenparigheid van stemmen
wordt het amendement aangenomen.

Stemming

Met 15 stemmen voor (Lode Van Looy, Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Frans Uytterhoeven, Pascal Vercammen, Hilde Schueremans, Jan Fonderie, Luc De Weerd, Eddy Michiels, Barbara Maes, Annick Van den Broeck, Hilde Smets, Daan Versonnen, Rudi Withaegels, Charlotte Pittevels), 5 onthoudingen (Guido Vaganée, Karolien Huibers, Wim Van der Donck, Geert Teughels, Karl Theerens)

Besluit:

Artikel 1 - Adviseert de gemeente Bonheiden tot een werkingsgebied met volgende gemeenten te laten behoren: Lier, Duffel en Sint-Katelijne-Waver en Ranst, en voor wat betreft Ranst onder voorbehoud van de goedkeuring van de Vlaamse Regering.

Artikel 2 - Brengt deze beslissing ter kennis aan de provinciegouverneur, zoals bepaald in artikel 330 e.v. van het Decreet over het lokaal bestuur.