

GEMEENTE GROBBENDONK

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 12 OKTOBER 2021

Dit document is digitaal ondertekend.

Namens de gemeenteraad:

algemeen directeur,

Daan Ceulemans

voorzitter,

Greet Van de Peer

Aanwezig:

Greet Van de Peer, voorzitter

Marianne Verhaert, burgemeester

Ulrik Anthonis, Martine Taelman, Eric Van Meensel, Johan Verhaegen, Brent Wouters, schepenen

Els Beullens, Lut Cateau, Fatima De Smedt, Gert Fransen, Carine Geyselings, Natalie Moens, Gino Van der Elst, Ivan Verbeeck, Maarten Wouters, Philip Ardies, Guy Echelpoels, Bart Wagemans, Johan Struyfs, raadsleden

Daan Ceulemans, algemeen directeur

Verontschuldigd: Peggy Goormans, raadslid

Afwezig:

Staf van de AD: Afbakening werkingsgebied voor de vorming van woonmaatschappij Neteland-Zuiderkempen - goedkeuring

DE GEMEENTERAAD

MOTIVERING

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

Gelet op het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, zoals gewijzigd, in het bijzonder artikel 40 e.v.;

Gelet op het decreet houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen, zoals bekrachtigd en afgekondigd door de Vlaamse Regering op 09 juli 2021 (B.S. 10/09/2021), waarbij een regelgevend kader met betrekking tot de woonmaatschappijen wordt gecreëerd;

Gelet op het schrijven van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed d.d. 23 oktober 2020 en 18 maart 2021 aan alle burgemeesters om een voorstel van werkingsgebied voor de woonmaatschappijen in te dienen tegen 31 oktober 2021;

Gelet op de diverse besprekingen op de Conferentie van Kempense Burgemeesters in 2020 en 2021;

Gelet op de diverse besprekingen in de stuurgroep 'afbakening woonmaatschappij' met een afvaardiging van de 29 Kempense gemeenten en de betrokken woonactoren in 2020 en 2021;

Gelet op de diverse besprekingen tussen lokale besturen onderling en tussen de lokale besturen en de woonactoren op het niveau van het voorliggende werkingsgebied;

Gelet op de bespreking met Wonen-Vlaanderen en een afvaardiging van de agendacommissie van de Conferentie van Kempense Burgemeesters d.d. 13 juli 2021, waar het bestuursmodel zoals toegelicht tijdens de Conferentie van Kempense Burgemeesters d.d. 3 juli 2021 grondig werd besproken;

Gelet op de bespreking van het voorstel tot afbakening van het werkingsgebied van de toekomstige woonmaatschappij tijdens het lokaal woonoverleg d.d. 1 september 2021 en het bovenlokaal woonoverleg van 20 september 2021, dat tijdens dit bovenlokaal woonoverleg ook de adviezen van de betrokken woonactoren besproken werden; dat het verslag van dit bovenlokaal woonoverleg in bijlage is toegevoegd;

Gelet op het voorstel van het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 27 september 2021;

Overwegende dat de Vlaamse overheid met de vorming van de woonmaatschappij de dienstverlening wenst te verhogen, de complementaire werking van het sociaal verhuurkantoor en de sociale huisvestingmaatschappij wenst te verenigen, de transparantie wenst te verhogen en de regierol van het lokaal bestuur wenst te doen primeren en de lokale betrokkenheid en zeggenschap te waarborgen;

Overwegende dat met het voorliggende voorstel van afbakening een geografisch aaneengesloten werkingsgebied ontstaat binnen de referentieregio Kempen met 4.571 sociale huurwoningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, exclusief de 265 woningen die op de private markt worden ingehuurd, de huidige SVK-woningen (data d.d. 31 december 2020) en bijgevolg de minimale grens van 1.000 sociale huurwoningen overschrijdt;

Overwegende dat het bijgevoegde aanvraagformulier en het bijgevoegde verslag van het bovenlokaal woonoverleg aangeven dat voldaan wordt aan de vooropgestelde Vlaamse criteria en dat er consensus is onder de betrokken actoren betreffende het voorliggende voorstel tot afbakening van werkingsgebied;

Overwegende dat de betrokken 11 lokale besturen uit Neteland en Zuiderkempen samen kiezen voor één grote woonactor met een sterke organisatie en een heel lokale en toegankelijke dienstverlening; dat de huurmaatschappijen (Zonnige Kempen, De Woonbrug en Geelse Huisvesting), de koopmaatschappij (KLE Zuiderkempen) en de sociale verhuurkantoren (SVK Zuiderkempen en SVK ISOM) samengebracht worden in 1 sterke woonactor met name de woonmaatschappij Neteland-Zuiderkempen; dat de maatschappelijke uitdagingen rond sociaal wonen enorm zijn (de wachtlijsten voor sociale woningen groeien sterk, de nood aan extra woningen is groot, de renovatie en het klimaatbestendig maken van het bestaande patrimonium is urgent); dat de ambities van de woonmaatschappij daarom groot zijn, met name door het ruimtelijk investeren in de (vernieuw)bouw van woningen, in renoveren en verduurzamen van het woningaanbod, in wijk- en buurtontwikkeling en hierbij zoekend naar innovatieve woonvormen maar ook door het creëren van een sterke vervlechting van het woonbeleid met het sociaal beleid door in te zetten op algemeen welzijn, armoedebestrijding, de beschikbaarheid van voldoende en kwalitatieve sociale woningen, wachtlijsten

aanpakken, activering en gelijke kansen voor iedere inwoner ... en tot slot door het werken aan een sterke organisatie die met veel expertise een heel nabije en toegankelijke dienstverlening nog dichterbij de gemeente en haar inwoners brengt en dit met continu de blik op de belangrijkste stakeholders (de eigen inwoners zelf, de (kandidaat-) huurders, - kopers en ontleners;

Overwegende dat de regelgeving voorschrijft dat de lokale besturen die samen het werkingsgebied vormen over minimaal 50 % +1 van de stemrechten beschikken; dat de overige stemrechten (= max. 50%-1) worden verdeeld over de publieke (Vlaams gewest, provincie) en private aandeelhouders; dat de gemeenten gevraagd worden om bij hun voorstel tot afbakening van de toekomstige woonmaatschappij ook reeds in te gaan op de verdeling van de stemrechten tussen de lokale besturen en dit op basis van objectieve criteria in functie van het sociaal woonbeleid; dat onder de betrokken lokale besturen en woonactoren consensus is om het aantal sociale huurwoningen en het aantal huishoudens te hanteren als objectieve criteria, volgens een **50% - 50%** verhouding en om de stemmenverdeling bij de start en halfweg de legislatuur te actualiseren, zoals opgenomen in het aanvraagformulier in bijlage;

Overwegende dat vanuit de betrokken lokale besturen en woonactoren een visietekst werd uitgeschreven met betrekking tot de gemeenschappelijke principes voor de toekomstige woonmaatschappij die minimaal nagestreefd zullen worden, zoals opgenomen in bijlage;

Overwegende de toelichting en het debat in de gemeenteraad.

Bijkomende motivering

Bijlagen bij de gemeenteraadsbeslissing:

- Aanvraagformulier Vlaamse overheid
- Verslag bovenlokaal woonoverleg 20 september 2021
- Ambitie- en governance- visietekst voor woonmaatschappij Neteland-Zuiderkempen

BESLUIT

Goedgekeurd met 18 stemmen voor (8 GIB, 4 N-VA, 2 CD&V, 1 Vlaams Belang, Carine Geyselings, Natalie Moens en Johan Struyfs) en 2 onthoudingen (1 De Lokale Lijst en Ivan Verbeeck).

Artikel 1: Het lokaal bestuur wenst aan te sluiten bij een werkingsgebied van de toekomstige woonmaatschappij samen met volgende 10 gemeenten: Geel, Herentals, Herenthout, Herselt, Hulshout, Laakdal, Meerhout, Olen, Vorselaar en Westerlo.

Artikel 2: Het lokaal bestuur neemt akte van de positief geformuleerde adviezen van de betrokken woonactoren en sluit zich aan bij de geformuleerde aandachtspunten, met name:

- Een pragmatische uitvoering van het voorgestelde bestuursmodel;
- Voldoende tijd voor de vorming van de woonmaatschappij (specifieke vraag naar de Vlaamse Regering);
- Ruime aandacht en middelen voor innovatie, groeimogelijkheden, samenwerking en zelfontwikkeling;
- Voldoende aandacht voor samenwerking en synergie op niveau van de zones in de vorm van toereikende personeelsequipe en middelen;
- Voldoende middelen om op niveau van de zones een sterke SVK-werking te garanderen;
- Opnemen van welzijns- of armoedeorganisaties in het bestuursschema van de woonactor;
- Een sociale aanpak van de kwetsbare huurders en voor ambitieuze doelstellingen inzake aangroei van de sociale woningen (SVK-werking);
- Efficiënte werking;
- De specifieke lokale context moet meegenomen kunnen worden in de besluitvorming;
- Brede en heldere communicatie;
- Nabijheid van de woonmaatschappij voor de klanten;
- Vernieuwing patrimonium (duurzaamheid);
- Vervlechting lokaal woonbeleid met het sociaal beleid

Artikel 3: Het lokaal bestuur gaat ermee akkoord dat het aantal sociale huurwoningen en het aantal huishoudens per gemeente zullen worden gehanteerd als objectieve criteria voor de stemrechtenverdeling tussen de betrokken gemeenten in de Algemene Vergadering en dit in een 50%-50% verhouding.

De stemrechtenverdeling zal worden geactualiseerd bij het begin (en halfweg) de legislatuur. De gemeente zal deze afspraken van stemrechtenverdeling opnemen in het aanvraagformulier.

Artikel 4: Dit voorstel van werkingsgebied en stemmenverdeling zal overgemaakt worden via woonmaatschappij@vmsw.be, samen met het aanvraagformulier en het verslag van het bovenlokaal woonoverleg (d.d. 20 september 2021).

Artikel 5: Deze beslissing wordt eveneens ter kennis gebracht van de provinciegouverneur, zoals bepaald in artikel 330 e.v. van het decreet lokaal bestuur.