

Uittreksel gemeenteraad

Zitting van 21 oktober 2021

Aanwezig:	Jan Roets, Voorzitter van de gemeenteraad Franki Van de Moere, Burgemeester Claudine Bonamie, Carlos Bonamie, Hugo Coene, Tom Lacres, Schepenen Patrick De Greve, Franky Cornelis, Luc De Meyere, Kristof Goethals, Johan Francque, Sylvie Bruyninckx, Dirk Hoste, Sylvie Van De Velde, Robert Maenhout, Ingrid De Sutter, Gemeenteraadsleden Linda Turpyn, Algemeen directeur
Verontschuldigd:	Bart Van de Keere, Gemeenteraadslid opleiding beroepsdoeleinden
Afwezig:	/

12. Afbakening werkingsgebied Woonmaatschappij - Goedkeuring. - GRD/2021/122

Juridische overwegingen

- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, in het bijzonder artikel 40 §1 en §2;
- De brief van de Vlaamse minister van Wonen van 23 oktober 2020 (bijlage 1);
- De aanvullende brief van de Vlaamse minister van Wonen van 18 maart 2021;
- Wijzigingsdecreet Wonen d.d. 7 juli 2021;
- Vlaamse Codex Wonen van 2021 (gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020);
- Tweede principiële goedkeuring ontwerpdecreet vorming en erkenning woonmaatschappijen;
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 24 september 2021 betreffende de afbakening van het werkingsgebied.

Feiten, context en argumentatie

Door de heer Tom Lacres, schepen, wordt een toelichting gegeven.

Bijlagen

1. De brief van de Vlaamse minister van Wonen van 23 oktober 2020
2. Het afsprakenkader

3. Het aanvraagformulier
4. Verslag van het bovenlokaal woonoverleg van 22 september 2021
5. Advies van CVBA Wonen
6. Advies van MVB
7. (Advies van Volkshaard/KLE Het volk, zonder bijlage, opgenomen in verslag bovenlokaal woonoverleg)
8. Advies van SVK

Motivering

1. 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.

De eerste stap richting de vorming van een nieuwe woonmaatschappij is de vorming van een werkingsgebied. 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. Bij de afbakening van het werkingsgebied moet rekening gehouden worden met elk van de volgende voorwaarden (zoals vermeld in de brief van de Vlaamse minister van Wonen van 23 oktober 2020 aan alle Vlaamse besturen):

- 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.
- De woonmaatschappij telt minimaal 1000 sociale huurwoningen (hierbij wordt geen rekening gehouden met de woningen in huur genomen op de private huurmarkt met het oog op onderverhuur overeenkomstig de reglementering inzake het sociaal huurstelsel – de SVK-woningen). Dit is nu ook de minimale schaal voor een sociale huisvestingsmaatschappij.
- De huidige complementaire expertise moet gegarandeerd blijven in de nieuw te vormen woonmaatschappij: een verdere versterking van professionalisering is essentieel. Het behoud van de SVK-expertise is noodzakelijk bij de afbakening van de werkingsgebieden.
- 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 kan de Vlaamse Regering afwijkingen in overweging te nemen. Geografische aaneensluitende gemeenten komt de transparantie van de organisatie van de sociale huisvesting ten goede; het ontbreken ervan kan verhinderen om sommige efficiëntiewinsten en schaalvoordelen te behalen.
- Het werkingsgebied van de woonmaatschappij moet vallen binnen of samenvallen met de referentieregio. Een tijdelijk uitstel of definitieve afwijking voor een specifiek samenwerkingsverband kan enkel als een gemotiveerd voorstel wordt ingediend dat de Vlaamse Regering goedkeurt. Dergelijke afwijkingen zullen slechts in uitzonderlijke situaties worden toegestaan.

Om de werkingsgebieden te bepalen, krijgen de lokale besturen een trekkersrol. Ten laatste op 31 oktober 2021 moeten de lokale besturen door middel van een aanvraagformulier (bijlage 3) een voorstel tot vorming van een werkingsgebied richten aan de bevoegde minister via woonmaatschappij@vmsw.be. Dit voorstel dient bekrachtigd te zijn door de gemeenteraad nadat de sociale woonactoren die actief zijn op het grondgebied van het lokaal bestuur een advies hebben uitgebracht over het voorstel.

Bij voorkeur wordt een voorstel tot afbakening van het werkingsgebied in onderling overleg bepaald met de verschillende besturen die willen samenwerken in één werkingsgebied. Lokale besturen konden tot en met 18 juni 2021 begeleiding aanvragen bij Wonen-Vlaanderen voor deze afbakeningsoefening. Wonen-Vlaanderen kon een facilitator aanduiden voor de begeleiding van de gesprekken tussen de verschillende besturen.

2. Begeleidingsproces

In het burgemeestersoverleg Meetjesland van 21 mei 2021, georganiseerd door interlokale vereniging Veneco, werd beslist dat Evergem als “trekkende gemeente” een aanvraag tot het aanstellen van een facilitator zou indienen bij Wonen Vlaanderen. Op 8 juni 2021 werd door gemeente Evergem een aanvraag ingediend die werd onderschreven door de lokale besturen van Assenede, Eeklo, Evergem, Kaprijke, Lievegem, Maldegem, Sint-Laureins, Wachtebeke en Zelzate.

Van bij de aanstelling van de facilitator (Peter De Greef, Levuur) werd een intensief traject afgelegd. Naast de informele toetsingen, bilaterale gesprekken en terugkoppeling naar besturen, werden ook verschillende formele gesprekken georganiseerd door de facilitator om te komen tot één gecoördineerd voorstel.

Hieronder een kort overzicht van de verschillende vergaderingen die plaatsvonden met telkens de belangrijkste krachtlijnen uit de vergadering.

Vrijdag 9 juli 2021: eerste intergemeentelijk overleg met facilitator (Lievegem).

- Eerste kennismaking en toelichting van regelgevend kader,
- Voorstel van scenario's voor afbakening van werkingsgebieden,
- Rondvraag aan besturen over de belangrijkste elementen in de werking van een nieuwe woonmaatschappij,
- Rondvraag aan besturen over voorwaarden en obstakels bij afbakening van een werkingsgebied,
- Vraag tot terugkoppeling naar de verschillende besturen na eerste kennismaking en rondvraag.

Woensdag 18 augustus 2021: tweede intergemeentelijk overleg (Eeklo).

- Wachtebeke sluit de optie tot samenwerking met enkel Assenede en Zelzate uit. Zelzate spreekt zich expliciet uit voor verdere toenadering tot het Meetjesland.
- Bezorgdheid wordt geuit rond overdrachten van patrimonium, het ontwikkelen van nieuwe projecten en het verderzetten van begeleidingsopdracht door woonactoren bij verregaande fusieoperaties. De woonactoren worden in een volgend overleg uitgenodigd.

- In de vergadering wordt afgesproken om een gecoördineerde besluitvorming (afsprakenkader) op te maken die in alle besturen dezelfde zal zijn.

Donderdag 26 augustus 2021: derde intergemeentelijk overleg samen met alle woonactoren (Evergem)

- Sociale woonactoren komen aan het woord.
- Bezorgdheid rond financiële slagkracht van nieuw te vormen maatschappijen wordt weggenomen. Bezorgdheid rond financiële impact voor de lokale besturen wordt weggenomen.
- Lievegem, Evergem en Wachtebeke moeten nog een keuze maken.

31 augustus 2021 : vierde intergemeentelijk overleg (Maldegem)

- Afsprakenkader wordt toegelicht.
- Wachtebeke neemt niet deel aan het overleg. Het bestuur heeft zich uitgesproken voor het werkingsgebied Laarne, Lochristi, Wachtebeke en Wetteren.
- Lievegem maakt beslissing van het college bekend op het overleg. Na beraadslaging beslist Lievegem niet verder deel te nemen aan het overleg en aan te sluiten bij het werkingsgebied dat in het zuidwesten van referentieregio Gent gevormd wordt.
- Evergem dient een beslissing te nemen in het college van 6 september 2021.

7 september 2021: vijfde intergemeentelijk overleg (online)

- Evergem beslist om aan te sluiten bij het werkingsgebied van het Meetjesland. Het werkingsgebied krijgt hiermee een definitieve vorm.
- De besturen gaan akkoord met een stemverdeling die rekening houdt met het aantal sociale huurwoningen in de gemeenten én met het aantal huishoudens.
- Het bestuur van Evergem brengt een 7 puntenplan mee naar de vergaderingen. Het 7 puntenplan wordt als voorwaarde gesteld voor de keuze voor het werkingsgebied. Aan de andere besturen wordt ook de mogelijkheid gegeven om krachtlijnen af te toetsen binnen de respectievelijke besturen en in een laatste overleg op 22 september wordt een definitieve tekst opgemaakt.

22 september 2021: Bovenlokaal Woonoverleg en intergemeentelijk overleg

- De woonactoren worden opnieuw uitgenodigd om advies te kunnen uitbrengen over de definitieve vorm van het werkingsgebied.
- Aansluitend volgt een laatste intergemeentelijk overleg om het afsprakenkader inhoudelijk af te werken zodat alle betrokken gemeenteraden vóór 31 oktober 2021 op basis van een gecoördineerde tekst een beslissing kunnen nemen.

3. Het werkingsgebied

Er werd op 7 september 2021 tijdens het intergemeentelijk overleg een akkoord gevonden om met de besturen van Assenede, Eeklo, Evergem, Kaprijke, Maldegem, Sint-Laureins en Zelzate een

werkingsgebied te vormen. Met dit voorstel van afbakening ontstaat een werkingsgebied met 2561 sociale huurwoningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen en 154 woningen die op de private markt worden ingehuurd. Cijfergegevens zijn gebaseerd op de cijfers zoals gekend bij de start van de begeleiding door de facilitator en zijn afkomstig van de Vlaamse Maatschappij voor sociaal Wonen op datum van 31/12/2019. De cijfers in het aanvraagformulier zijn de recentere cijfers (31/12/2020). Ook alle andere randvoorwaarden zoals opgenomen in de brief van de minister van Wonen van 23 oktober 2020 worden vervuld (Zie boven onder titel 1 "context").

4. De stemverdeling

De regelgeving bepaalt dat de gemeenten die samen het werkingsgebied vormen over minimaal 50% + 1 van de stemrechten beschikken. Zo verankert de nieuwe regelgeving de gemeenten en steden in de lokale woonmaatschappij en erkent ze de regierol van de lokale besturen. Daarbij vraagt de Vlaamse regering aan de betrokken gemeenten om samen een voorstel van onderlinge stemverhouding te formuleren. De Vlaamse regering zal de concrete stemrechtverdeling vaststellen op het moment van de goedkeuring van de werkingsgebieden.

De betrokken gemeenten stellen voor om voor de onderlinge verdeling van de stemrechten een eerder eenvoudig systeem te hanteren. Hierbij worden enkel rekening gehouden met het aantal sociale huurwoningen in de gemeenten én met het aantal huishoudens. Aan de eerste indicator wordt een gewicht van 50/100ste toegekend, aan de tweede eveneens een gewicht van 50/100ste. Elke start van de legislatuur worden de stemrechten herberekend op basis van de meest actuele beschikbare gegevens.

5. Het afsprakenkader

Dit voorstel tot afbakenen van het werkingsgebied voor de nieuwe woonactor werd mogelijk gemaakt door de gelijke grond die de besturen vonden en verder hebben vormgegeven in het afsprakenkader (bijlage 2) op 22 september 2021. De gezamenlijke inhoudelijke punten die de besturen belangrijk vinden bij de vorming van de nieuwe woonactor (fase volgend op de vorming van het werkingsgebied) worden in het afsprakenkader opgenomen. Daarnaast wordt in het afsprakenkader ook sterk de nadruk gelegd op het belang van gemeentelijke autonomie in de werking van en bij de besluitvorming binnen de nieuwe woonactor.

6. Advies van de Woonactoren

Op het bovenlokaal woonoverleg van 22 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. Het verslag van het bovenlokaal woonoverleg met de adviezen van de betrokken actoren wordt in bijlage toegevoegd (bijlagen 4 t/m 7).

De voorzitter vraagt de stemming voor het agendapunt: "Afbakening werkingsgebied Woonmaatschappij - Goedkeuring."

Met 15 stemmen voor (Jan Roets, Franki Van de Moere, Claudine Bonamie, Carlos Bonamie, Hugo Coene, Tom Lacroes, Patrick De Greve, Franky Cornelis, Luc De Meyere, Kristof Goethals, Sylvie Bruyninckx, Dirk Hoste, Sylvie Van De Velde, Robert Maenhout, Ingrid De Sutter), 1 onthouding (Johan Francque)

Besluit

Art. 1- De gemeenteraad adviseert een werkingsgebied met de besturen van Assenede, Eeklo, Evergem, Kaprijke, Maldegem, Sint-Laureins en Zelzate, voor de vorming van een nieuwe woonmaatschappij.

Art. 2- De gemeenteraad gaat akkoord met de relatieve stemverdeling op basis van het aantal sociale huurwoningen in de gemeenten (50/100) én het aantal huishoudens (50/100), met herberekening van de stemrechten bij het begin van een nieuwe legislatuur op basis van de meest actuele beschikbare gegevens.

Art. 3- Het afsprakenkader, zoals opgenomen in de bijlage, wordt goedgekeurd.

Art. 4- Het aanvraagformulier, zoals opgenomen in de bijlage, wordt goedgekeurd. Het formulier wordt aan de bevoegde minister bezorgd via woonmaatschappij@vmsw.be.

Art. 5- Deze beslissing wordt ter kennis gebracht aan de provinciegouverneur, zoals bepaald in artikel 330 e.v. van het decreet lokaal bestuur.

Bijlagen:

01_20201023_Brief_burgemeesters_kabinetWonen_def.pdf, 02_20210929 - WM Meetjesland - afsprakenkader.pdf, 03_aanvraagformulier_voorstel_werkingsgebied_ingevuld.pdf, 04_20210922 - Bovenlokaal Woonoverleg adviezen Sociale Woonactoren.pdf, 05_CVBA Wonen_advies_werkingsgebied woonmaatschappij.pdf, 06_Advies_MBV_DEF.pdf, 07_advies werkingengebieden SVK Meetjesland - WM Meetjesland def.pdf, 8580-CBS_Afbakening werkingengebied woonmaatschappij.pdf

Namens de gemeenteraad

Algemeen directeur,
Linda Turpyn

Voorzitter van de gemeenteraad,
Jan Roets

Voor eensluidend afschrift,
Sint-Laureins, 26 oktober 2021

Algemeen directeur,
Linda Turpyn

Voorzitter van de gemeenteraad,
Jan Roets