

Openbare vergadering van donderdag 28 april 2022

- Aanwezig:** Peter PLESSERS, voorzitter gemeenteraad
Chris SELLESLAGH, burgemeester
William DE BOECK, Tom GAUDAEN, Bart LAEREMANS, Chantal LAUWERS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, schepenen
Manon BAS, Eddie BOELEN, Caroline DENIL, Linda DE PREE, Jelle DE WILDE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Gilbert GOOSSENS, Kirsten HOEFS, Brigitte JANSSENS, Katrien LE ROY, Karima MOKHTAR, Trui OLBRECHTS, Katleen ORINX, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Vincent VAN ACHTER, Gerlant VAN BERLAER, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Patrick VERTONGEN, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Elke WOUTERS, gemeenteraadslid
- Afwezig:** /

VORMING WOONMAATSCHAPPIJ HALLE/VILVOORDE-NOORD - VASTLEGGEN ONDERLINGE STEMVERHOUDING ALGEMENE VERGADERING - GOEDKEURING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Artikel 40 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen, zoals bekrachtigd en afgekondigd door de Vlaamse Regering op 9 juli 2021 (B.S. 10 september 2021), waarbij een regelgevend kader met betrekking tot de woonmaatschappijen wordt gecreëerd.
- Brieven van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed van 23 oktober 2020 en 18 maart 2021 aan alle burgemeesters om een voorstel van werkingsgebied in te dienen tegen 31 oktober 2021.
- Besluit van de gemeenteraad van 28 oktober 2021 inzake afbakening werkingsgebied voor de vorming van de toekomstige woonmaatschappij KASTZE-KLM-Grimbergen - Goedkeuring.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 2 november 2020 inzake kennisname brief van 12 oktober 2020 over een mogelijke fusie tussen SHM Providentia en SHM Gewestelijke Maatschappij Volkshuisvesting.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 19 april 2021 inzake opvolging herstructurering SHM en SVK vanuit Toekomstforum Halle-Vilvoorde: vraag tot invullen vragenlijst - Kennisname en standpuntbepaling.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 14 juni 2021 inzake goedkeuring aanvraag externe facilitator werkingsgebieden woonmaatschappijen door lokale besturen.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 12 juli 2021 inzake de vraag van Levuur als facilitator voor de gesprekken over het werkingsgebied van de woonmaatschappij tussen de gemeenten Kampenhout, Steenokkerzeel, Zemst, Grimbergen, Meise, Kapelle-op-den-Bos en Londerzeel.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 2 augustus 2021 inzake kennisname definitief verslag en presentatie startvergadering van 13 juli 2021.

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 2 augustus 2021 houdende goedkeuring brief aan de Minister tot vraag verlenging termijn indiening werkingsgebieden voor woonmaatschappijen.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 30 augustus 2021 inzake kennisname en standpuntbepaling m.b.t. vervolgesprek tussen de gemeenten KASTZE-KLM-Grimbergen over de afbakening van een werkingsgebied voor de toekomstige woonmaatschappij van 17 augustus 2021.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 30 augustus 2021 inzake kennisname antwoordbrief van Minister Diependaele inzake aanvraag uitstel afbakening werkingsgebied woonmaatschappij (DOSSIERSTUK 5).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 13 september 2021 inzake kennisname van het definitief verslag van het gesprek KASTZE-KLM-Grimbergen met de woonactoren op 2 september 2021.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 27 september 2021.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 4 oktober 2021 inzake kennisname van het definitief verslag van het vervolgesprek KASTZE-KLM-Grimbergen over de afbakening van een werkingsgebied voor de toekomstige woonmaatschappij op 21 september 2021.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 4 oktober 2021 inzake kennisname van het advies WEBRA van 30 september 2021 en van het gezamenlijk advies van PROVIDENTIA en GMV van 1 oktober 2021 inzake afbakening werkingsgebieden Halle-Vilvoorde.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 21 februari 2022 inzake kennisname van de brief van Wonen Vlaanderen van 7 februari 2022 betreffende de beslissing van de Vlaamse Regering over de afbakening van het werkingsgebied van de woonmaatschappij.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 14 maart 2022 inzake kennisname van de brief van Providentia van 8 maart 2022 betreffende het traject van de vorming van de woonmaatschappij.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 21 maart 2022 inzake het vastleggen van de onderlinge stemverhouding voor de AV van de nieuwe woonmaatschappij.
- Vergadering van 8 maart 2022 met de 7 gemeenten die deel uitmaken van het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord.

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

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 Vlaamse Regering heeft op 4 februari 2022 de werkingsgebieden in Vlaanderen definitief vastgelegd. Het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord omvat volgende 7 gemeenten: Grimbergen, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Meise, Steenokkerzeel en Zemst. De lokale besturen konden hiervoor tot 31 oktober 2021 een voorstel indienen.

Op maandag 7 februari verstuurde Wonen-Vlaanderen een brief naar alle lokale besturen, met in bijlage de gemotiveerde beslissing van de Vlaamse Regering over het werkingsgebied waartoe ze behoren. In deze brief wordt opgeroepen om een voorstel te doen over de onderlinge verdeling van de stemrechten in het bestuur van de woonmaatschappij.

De brief werd op 14 februari 2022 ontvangen (M2202 1156).

In een volgend besluit moet de Vlaamse Regering de onderlinge stemverhouding vaststellen van de lokale besturen die deel uitmaken van dit werkingsgebied. Dit is vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 4.39/2 §2), die ook bepaalt dat de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen en aandeelhouder zijn van die woonmaatschappij, samen altijd over meer dan 50% van het totale aantal stemrechten beschikken die verbonden zijn aan de aandelen.

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:

- de verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen per gemeente;
- de verhouding tussen het aantal huishoudens per gemeente.

Het besluit voorziet dat de Vlaamse Regering ook rekening kan houden met andere criteria die vermeld zijn in een advies van de gemeenteraad van een of meerdere gemeenten uit het werkingsgebied.

Tijdens de vergadering van 8 maart 2022 gaven de 7 gemeenten die deel uitmaken van het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord aan om naast de twee objectieve criteria ook rekening te willen houden met het criterium: een correctie voor kleine gemeenten.

Raadslid Trui OLBRECHTS krijgt het woord en stelt dat het bestuur een halfjaar geleden heeft besloten tot een kleine maatschappij met zeven gemeenten en 1.600 woningen, ondanks het feit dat Providentia en de Gewestelijke Maatschappij bereid waren om samen te werken en zo de kosten konden verdelen over 5.500 woningen. Een van de argumenten was dat Vlaamse besturen kleinere werkingsgebieden wensten. Inmiddels weet zij dat dit in de praktijk vaak niet het geval is. De fractie CD&V zet vraagtekens bij de financiële gevolgen van het oprichten van een kleine woonmaatschappij, zeker nu duidelijk is dat zelfs grotere maatschappijen verlies draaien. In het besluit van destijds stond dat de gemeente de Vlaamse overheid opriep om een overdrachtsregeling uit te werken "waarbij fusie resp. splitsing van de bestaande woonmaatschappij op billijke wijze kan verlopen, zodat nieuwe woonmaatschappijen over de noodzakelijke werkingsmiddelen kunnen beschikken en niet worden opgezadeld met een schuldsituatie die nadeliger is dan de actuele situatie".

De fractie CD&V hoort graag of het schepencollege inmiddels financiële garanties heeft gekregen en of de situatie niet leidt tot jarenlange stilstand in de sociale woningbouw, omdat er veel tijd gaat zitten in het oprichten van een kleine woonmaatschappij.

Schepen Bart LAEREMANS antwoordt dat het niet de bedoeling is dat alle woningen van Providentia worden overgekocht. Daar hebben de gemeenten geen budget voor en ook de minister heeft uitgesproken dat dit niet de intentie is. Er zal een herverdeling komen via splitsingen en fusies, maar hiervoor liggen er nog verschillende pistes op tafel. Er is echter een positieve wil om samen te werken tussen bestaande woonmaatschappijen en de gemeenten.

Raadslid Trui OLBRECHTS krijgt opnieuw het woord en denkt dat een goede wil tot samenwerking niet voldoende is. Ze vraagt wie er gaat bepalen hoe de werkwijze moet gaan worden. Bepaalt de Vlaamse overheid dat of moeten de woonmaatschappijen dat zelf doen? Volgens haar is er weinig intentie om nieuwe projecten op te starten, omdat veel nog onduidelijk is. Als men zich de komende tijd moet bezighouden met de fusie en overdracht, heeft men geen tijd om nieuwe woningen te bouwen. Ze vraagt welke financiële garanties de gemeente heeft gekregen.

Schepen Bart LAEREMANS benadrukt dat het traject net gestart is. In eerste instantie waren de woonmaatschappijen negatief over de samenwerking, maar inmiddels zijn er verkennende gesprekken gevoerd. Zelf heeft hij gevraagd hoe het gaat met de lopende projecten. Men is absoluut niet terughoudend met het ontwikkelen van nieuwe woningen. Tot aan de zomer zal er veel overlegd worden, zodat er in het najaar een helder beeld is van de situatie.

Raadslid Kirsten HOEFS krijgt het woord en vraagt naar het financiële luik, want dat was de grootste bezorgdheid van de fractie CD&V. Vandaag moet de gemeenteraad spreken over de stemming van aandelen, maar het is volstrekt onduidelijk wat de financiële gevolgen ervan zijn. Ze vraagt of de minister gereageerd heeft op de bezorgdheid over de financiën.

Schepen Bart LAEREMANS repliceert dat het afwachten is hoe de hervorming uitpakt. Het doel is dat de gemeenten meer grip krijgen op het bestuur van de woonmaatschappijen. Hiermee wordt het systeem eenvoudiger en socialer. Het zal erop neerkomen dat de gemeenten 1.700 woningen "erven", inclusief renovatieplicht, sociale ondersteuning et cetera, en inclusief het personeel. Zelf had hij liever gehad dat Vlaanderen alle nieuwe maatschappijen extra had ondersteund om te herstarten, maar dat is niet gebeurd. De minister heeft duidelijk gemaakt dat het niet de bedoeling

is dat de gemeenten er veel geld aan gaan besteden, maar dat het geld moet komen uit de bestaande woonmaatschappijen.

Schepen Philip ROOSEN krijgt het woord en voegt eraan toe dat de gemeente normaliter in september moet weten welke woonmaatschappij in het werkingsgebied gaat werken. Dat zal nu niet haalbaar zijn. Daarom zal verzocht worden om dit met zes maanden uit te stellen. Tegen 2028 moet alles herverkaveld zijn. De minister reikt hiertoe vier scenario's aan, waaronder het opkopen van aandelen en het opkopen van de woningen, waardoor men van circa 100 naar 42 werkingsgebieden teruggaat, daarbij in acht nemend dat elke woonmaatschappij slechts voor één werkingsgebied kan werken.

Raadslid Kirsten HOEFS krijgt opnieuw het woord en benadrukt dat de fractie CD&V achter het voorstel staat, maar dat de herverkaveling van eigendommen slechts één aspect is van het dossier. Haar bezorgdheid gaat over de vraag hoe de gemeenten de werkingskosten van de woonmaatschappijen gaan dragen. Er zijn momenteel diverse woonmaatschappijen met circa 1.600 woningen die het financieel zeer moeilijk hebben. Ze is heel benieuwd welke oplossingen daarvoor bedacht zijn. Ze vraagt wat de meerwaarde is van de aparte opstelling van de zeven gemeenten. De fractie CD&V had liever gezien dat er met de overige gemeenten uit de regio werd samengewerkt.

Raadslid Jean DEWIT krijgt het woord en verwijst naar 1997/1998 toen het toenmalige gemeentekrediet bepaalde leningen met enorme rendementen aan gemeenten probeerden te slijten. Hij adviseert om eerst goed naar het kostenplaatje te kijken, vooraleer men een bepaalde doelstelling probeert te bereiken.

Schepen Bart LAEREMANS krijg het woord en vindt de redenering van mevrouw HOEFS wat theoretisch. De gemeente heeft echter een rationeel besluit genomen over de samenwerking. Ook elders wilde men graag kleinere samenwerkingen aangaan, zodat de sociale woningbouw weer in handen van de politiek zou komen. Bovendien is er al besloten over de samenwerking tussen de zeven gemeenten, dus dat staat nu niet ter discussie.

Raadslid Isabel GAISBAUER krijgt het woord en heeft begrepen dat twee woonmaatschappijen geen nieuwe projecten meer aannemen, terwijl de herverkaveling nog tot 2028 gaat duren. Ze vraagt wat de impact is op het woonbeleid tot nu toe en voor de komende jaren.

Schepen Bart LAEREMANS antwoordt dat de hervorming inderdaad voor vertraging heeft gezorgd, maar dat de uiteindelijke situatie eenvoudiger en beter zal zijn. Inmiddels hebben de woonmaatschappijen de garantie gegeven dat ze niets on hold zetten en weer vooruitgaan.

Raadslid Trui OLBRECHTS krijgt wederom het woord en hoopt dat de bekommernis van de fractie CD&V in het dossier wordt meegenomen. Ze hoort graag op welke manier de gemeenteraad op de hoogte gehouden wordt van de ontwikkelingen.

Schepen Bart LAEREMANS verklaart dat de verslagen van de vergaderingen ter kennis wordt gebracht aan de gemeenteraad.

Bijkomende informatie:

/

Stemming:

Met 17 stemmen voor (Chris SELLESLAGH, William DE BOECK, Tom GAUDAEN, Bart LAEREMANS, Chantal LAUWERS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, Manon BAS, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Rudi VAN HOVE, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN), 9 stemmen tegen (Jelle DE WILDE, Jean DEWIT, Kirsten HOEFS, Karima MOKHTAR, Trui OLBRECHTS, Katleen ORINX, Gerlant VAN BERLAER, Bart VAN HUMBEECK, Patrick VERTONGEN), 6 onthoudingen (Eddie BOELEN, Caroline DENIL, Linda DE PREE, Isabel GAISBAUER, Katrien LE ROY, Vincent VAN ACHTER)

BESLUIT:

Artikel 1.

De volgende objectieve criteria, voor de stemrechtenverdeling tussen de betrokken gemeenten in de Algemene Vergadering, goed te keuren:

- het aantal sociale huurwoningen voor 65%;
- het aantal huishoudens voor 25%;
- correctie voor kleine gemeenten voor 10%.

Art. 2.

Voor te stellen dat een kleine gemeente minder dan 7.500 huishoudens telt en vanaf 7.500 huishoudens er sprake is van een grote gemeente.

Art. 3.

Een afschrift van dit besluit over te maken aan de VMSW via woonmaatschappij@vmsw.be.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 3 juni 2022

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter gemeenteraad