



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Provincie Vlaams-Brabant  
GEMEENTE 1547 BEVER

ZITTING VAN: 19 oktober 2021

<u>Aanwezig:</u>	Burgemeester :	Willem Dirk
	Schepenen :	Cattie Kristof
		Vanholder Maxime
		Durieux Cindy
	Algemeen directeur	Sevenoo Ann

**Betreft : WOONBELEID - Afbakening werkingsgebieden voor de vorming van de toekomstige woonmaatschappij**

Het schepencollege,

Aanleiding en doel

De Vlaamse regering heeft bepaald dat tegen 1 januari 2023 de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren één woonactor moeten vormen. Er kan slechts één woonmaatschappij per gemeente actief zijn en moet in een uniek, niet-overlappend werkingsgebied opereren. Om deze werkingsgebieden te bepalen, krijgt het lokale bestuur een trekkersrol (regie). De oprichting van deze 'woonmaatschappij' heeft als doel de groei van het aantal sociale huurwoningen te versnellen en de sociale huurder meer centraal te stellen. De belangrijkste criteria bij de bepaling van een werkingsgebied voor een woonmaatschappij zijn:

- Er dient rekening gehouden te worden met de referentieregio's die Vlaanderen zal vastleggen en waartoe er momenteel een bevraging loopt bij de lokale besturen. Voor de provincie Vlaams-Brabant is hierbij een opsplitsing in twee regio's nl. Halle-Vilvoorde en Oost-Brabant. Het werkingsgebied van de woonmaatschappijen dient binnen de referentieregio te vallen.
- Er kan maar 1 woonactor zijn per gemeente, maar een woonactor kan actief zijn in meerdere gemeenten.
- De woonmaatschappij telt minimaal 1000 sociale huurwoningen (woningen van het SVK die in huur genomen worden op de private huurmarkt tellen hierbij niet mee).
- Het behoud van SVK-expertise is noodzakelijk bij het afbakenen van de werkingsgebieden.
- Er is één aansluitend, niet overlappend werkingsgebied per woonmaatschappij. Een werkingsgebied mag geen ander werkingsgebied omsluiten, tenzij dat omsloten werkingsgebied bestaat uit meerdere gemeenten.

In eerste instantie nam het Toekomstforum Halle-Vilvoorde de taak op zich om het overleg tussen 18 gemeenten op te starten en de mogelijkheden tot samenwerking te verkennen. Op de burgemeestersconferentie van 23/6/2021 werd het ontwerpverslag met 4 mogelijke pistes besproken (zie bijlage). Enkel versie 3 en 4 voldoen aan alle wettelijke voorwaarden. Op het burgemeestersoverleg van 23/6/2021 kwam geen eenduidig standpunt naar voren.

Uit de verdere onderhandelingen tussen de gemeenten blijken 2 concrete samenwerkingsverbanden vorm te krijgen:

- Noord: Roosdaal, Ternat, Liedekerke, Affligem, Dilbeek, Asse, Wemmel, Merchtem, Opwijk
- Oost: Halle, Sint-Pieters-Leeuw, Beersel, Drogenbos, Linkebeek, Sint-Genesius-Rode

In het bovenlokaal woonoverleg van 3/9/2021 met de 6 Pajotse gemeenten (Gooik, Lennik, Pepingen, Galmaarden, Herne en Bever), de lokale woonactoren, Woonwinkel Pajottenland en Wonen Vlaanderen worden beide mogelijkheden afgetoetst bij de gemeenten en wordt advies gegeven door de lokale woonactoren. Daar de 6 Pajotse gemeenten onderling geen nieuwe woonactor kunnen oprichten die voldoet aan de wettelijke voorwaarden, adviseert Wonen Vlaanderen om in een gemeenteraadsbeslissing gemotiveerd te kiezen voor aansluiting bij 1 van de 2 hogergenoemde samenwerkingsverbanden.

Op 14/9/2021 vond nog een overleg plaats tussen de 6 Pajotse gemeenten en de gemeenten van samenwerkingsverband Noord, doch daar kwam geen concreet resultaat uit voort

Het ideale scenario voor onze gemeente is om een overkoepelende woonmaatschappij te hebben voor de volledige regio Halle-Vilvoorde, die vooral als backoffice fungeert (gespecialiseerd personeels- en databeheer, ICT-toepassingen, financiën, Europese subsidies, ...). Het beleid rond sociaal wonen kan dan vormgegeven worden via de comités die verantwoordelijk zijn voor deelgebieden waarin alle betreffende gemeenten ook vertegenwoordigd kunnen zijn. Het gaat dan om de inplanting, de toewijzing, BSO, huurdersbegeleiding, etc.

Dat mechanisme, dat ook expliciet voorzien is in het decreet, laat toe om de schaalvoordelen van een grote regio te combineren met de voordelen van een toegankelijke en nabije dienstverlening aangepast aan de eigenheid van de deelgebieden. Het vermijdt ook dat de vorming van de woonmaatschappij tot verdere versnippering zou leiden in plaats van schaalvergroting, hetgeen haaks zou staan op de doelstellingen van het decreet en op operationeel niveau van bv projectontwikkeling tot problemen zou kunnen leiden.

#### Juridische gronden

Gelet op artikel 40 e.v. van het decreet lokaal bestuur;

Gelet op het decreet houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen, waarbij een regelgevend kader met betrekking tot de woonmaatschappijen wordt gecreëerd;

Gelet op de brief van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed dd. 23 oktober 2020 aan alle burgemeesters om een voorstel van werkingsgebied in te dienen en de aanvullende brief van 18 maart 2021;

Gelet op het burgemeestersoverleg (Toekomstforum Halle-Vilvoorde) dd. 23/6/2021 (zie bijlage);

Gelet op het verslag van het bovenlokaal woonoverleg dd. 3/9/2021 (zie bijlage);

Gelet op de adviezen van de woonactoren (zie bijlage);

#### Advies

De dienst adviseert bij voorkeur te evolueren naar één grote woonmaatschappij voor de regio Halle-Vilvoorde, die ruimte laat voor verdere afbakeningen in deelgebieden. Om, indien die eerste optie niet gevolgd kan worden, aan de Minister te adviseren aan te sluiten bij samenwerkingsverband Noord (Roosdaal, Ternat, Liedekerke,

Affligem, Dilbeek, Asse, Wemmel, Merchtem, Opwijk) met de uitdrukkelijke wens om die aansluiting te realiseren samen met de andere 5 Pajotse gemeenten behorende tot de Woonwinkel Pajottenland.

#### Motivering advies

- het advies van de woonactoren Providentia en Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting inzake 'werking in deelgebieden met lokale antenneposten' sluit nauw aan bij de vraag van kleinere, afgelegen gemeenten naar behoud van kleinschaligheid, nabijheid en begeleiding van de huurders;
- het werkingsgebied van de huidige huisvestingsmaatschappijen werkzaam op het grondgebied van Bever (Providentia en Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting) situeert zich grotendeels in de regio Halle-Vilvoorde en in het samenwerkingsverband Noord;
- de meerderheid van de gemeenten uit samenwerkingsverband Noord hebben hetzelfde profiel van landelijke gemeente;
- het werkingsgebied Noord valt grotendeels samen met bestaande samenwerkingsvormen: Pajottenland+, Woonwinkel Pajottenland, Politiezone Pajottenland, ELZ Pajottenland;

#### **BESLUIT met éénparigheid**

##### Artikel 1 :

Om aan de Minister te adviseren bij voorkeur te evolueren naar één grote woonmaatschappij voor de regio Halle-Vilvoorde, die ruimte laat voor verdere afbakening in deelgebieden.

##### Artikel 2 :

Om, indien die eerste optie niet gevolgd kan worden, aan de Minister te adviseren aan te sluiten bij samenwerkingsverband Noord (Roosdaal, Ternat, Liedekerke, Affligem, Dilbeek, Asse, Wemmel, Merchtem, Opwijk) met de uitdrukkelijke wens om die aansluiting te realiseren samen met de andere 5 Pajotse gemeenten behorende tot de Woonwinkel Pajottenland (Bever, Galmaarden, Herne, Lennik en Pepingen).

##### Artikel 3 :

Dit advies zal voor 31 oktober 2021 aan de bevoegde Minister worden overgemaakt.

##### Artikel 4 :

Deze beslissing conform het decreet Lokaal Bestuur te publiceren op de website van de gemeente.

Namens het college,



I.O. de algemeen directeur  
SEVENOO Ann



de burgemeester  
WILLEM Dirk

