

Verslag Raadscommissie Ruimtelijke Ordening

- naam commissie: Ruimtelijke ordening (fysiek in Raadzaal, AC Kortenbergh met streaming via Notubiz)
- datum: 25 oktober 2021
- uur: 20u
- agenda: Vorming Woonmaatschappijen
- verantwoordelijke dienst: Omgeving (Inge Hauspie)

Leden van de raadscommissie (teamsvergadering):

Aanwezige leden

effectief lid - CD&V	Tine Vanneste (aanwezig om 20u04)
Niet officiële plaatsvervanger - CD&V	Jonas Piot (aanwezig bij aanvang om 20u), Barbara Vermeulen is verontschuldigd
effectief lid - CD&V	Hendrik Trappeniers (Voorzitter) (aanwezig bij aanvang om 20u)
effectief lid - Open Vld	Ann Van de Castele (Ondervoorzitter) verontschuldigd
effectief lid - Open Vld	Maarten Willems afwezig
effectief lid - N-VA	Bart Nevens (aanwezig bij aanvang om 20u)
effectief lid - N-VA	Wim Vangoidsenhoven (aanwezig bij aanvang om 20u)
effectief lid- Groen	Walter De Brouwer (aanwezig bij aanvang om 20u)
effectief lid (met raadgevende stem) - KNV	Marinus van Greuningen (aanwezig bij aanvang om 20u)

Er was 1 afwezige en 2 verontschuldigde leden van de commissie.

Aanwezige gemeenteraadsleden die geen deel uitmaken van de commissie: Hans Vanhoof en Chris Wijnants

Bevoegde schepen: Schepen Kristien Goeminne

Overige aanwezigen: Burgemeester Alexandra Thienpont, Schepen Stef Ryckmans

Dienst: Inge Hauspie

Spreekers: Lym De Brouwer van SWaL en Roel Moens van EZH

Ondersteuning:

- dienst Interne ondersteuning: de heer Peter Waeyenbergh (GSM 0486 79 91 19)
- dienst ICT (problemen Teams), via dienst IO: de heer Sven Van de Schoot
- Notubiz (live stream), via dienst IO (TEL +31 10 789 09 90)

De streaming via Notubiz werd bij aanvang en gedurende de raadscommissie door de dienst gecontroleerd en was de hele tijd operationeel. Er hebben zich geen technische problemen voorgedaan.

Verslag:

De vergadering start stipt om 20u. Voorzitter Hendrik Trappeniers verwelkomt de leden van de raadscommissie en overloopt de aanwezigheden.

Voorzitter Hendrik Trappeniers geeft het woord aan schepen Kristien Goeminne. Schepen Kristien Goeminne schetst kort de voorgeschiedenis en het opzet van het decreet

woonmaatschappijen en benadrukt dat het college een aantal bezorgdheden heeft die schriftelijk zullen overgemaakt worden aan de bevoegde minister Matthias Diependaele.

Vooraf de concrete uitwerking door Vlaanderen van dit traject baart de gemeente ernstige zorgen. De gemeente voelt een duidelijk engagement van de SHM's en de SVK's om deze transitie zo vlot mogelijk te laten verlopen, maar ook voor hen blijven er nog vragen. De vlotte verderzetting van bouwprojecten die op stapel staan en de broodnodige renovaties van het huidige sociale patrimonium mogen op geen enkele manier vertraging oplopen.

De lokale actoren die verplicht moeten uittreden, moeten correct vergoed te worden, waarbij het patrimonium naar waarde moet worden geschat. Deze financiële transitie moet op de noodzakelijke budgettaire steun kunnen rekenen vanuit Vlaanderen om deze beweging kosteloos te kunnen uitvoeren zonder aantasting van het budget voor het creëren van extra sociale woningen. Jammer genoeg biedt het decreet hier onvoldoende garanties. We stellen ons niet alleen vragen bij het financiële plaatje. De hele operatie mag geen verdoken besparingsoperatie worden.

De uitdagingen zijn groot en aanzienlijke investeringen zijn broodnodig. Het huidige patrimonium moet gerenoveerd worden om de energetische doelstellingen van 2050 te halen. Om de lange wachtlijsten het hoofd te bieden, zullen niet alleen nieuwe bouwprojecten moeten worden opgestart, maar moet er ook ingezet worden op overleg met de particuliere markt. Wij hopen van harte dat de vorming van de woonmaatschappijen ertoe zal bijdragen dat kandidaat-huurders sneller verder geholpen worden en dat zij niet het kind van de rekening worden.

Door de schaalvergroting groeit de bezorgdheid dat de noden van iedere individuele gemeente onvoldoende zullen aan bod komen. Onze unieke ligging in de nabijheid van Brussel, vraagt een aangepast beleid waarbij de lokale binding bij toewijzing van cruciaal belang is om onze Kortenbergse jongeren de kans te geven in eigen gemeente een betaalbare woning te vinden. De lokale noden moeten erkend en aangepakt worden en mogen niet verloren gaan in een groter geheel.

De voorzitter Hendrik Trappeniers geeft het woord aan mevrouw Lym De Brouwer van SWaL. SWaL is ontstaan uit een sociale verkoopmaatschappij en is actief in 16 gemeenten. De werking beperkt zich momenteel niet langer tot verkoop, SWaL is ook op de sociale verhuurmarkt. De 16 gemeenten waar SWaL actief is, vormen geen aaneengesloten gebied. In regio Oost-Brabant worden 3 werkingsgebieden voorgesteld. Een werkingsgebied ten oosten van de regio bestaande uit 18 gemeenten: Tremelo, Begijnendijk, Aarschot, Scherpenheuvel-Zichem, Diest, Rotselaar, Holsbeek, Tielt-Winge, Bekkevoort, Kortenen, Geetbets, Zoutleeuw, Linter, Landen, Tienen, Hoegaarden, Glabbeek en Lubbeek. De volgende 4 gemeenten beslisten samen een werkingsgebied voor te stellen: Leuven, Oud-Heverlee, Bierbeek en Boutersem. In de overige gemeenten is vooral EZH actief en deze woonmaatschappij zou bestaan uit: Keerbergen, Boortmeerbeek, Haacht, Herent, Kortenberg, Bertem, Tervuren, Huldenberg, Overijse en Hoeilaart uit de regio Oost-Brabant. Het zwaartepunt van de werking van SWaL ligt in het oosten van Oost-Brabant en SWaL zou dan ook aansluiten bij dit werkingsgebied en haar patrimonium in de andere werkingsgebieden overdragen.

De heer Roel Moens neemt het woord. De schaalvergroting heeft een aantal grote voordelen. Zo zal er expertise gebundeld worden en de efficiëntie verbeteren. Ondersteunende dienst zoals communicatie, IT, projectleiding, personeelsbeleid,... zullen centraal voor de woonmaatschappij geregeld worden wat de efficiëntie en de expertise ten goede komt. Om de voeling met het werkveld niet te verliezen, laat het decreet toe om sub-comités/ woonmarkten binnen de grote woonmaatschappij te vormen. EZH is historisch gezien actief tussen Leuven en Brussel op de sociale verhuurmarkt. De activiteit beperkt zich niet louter

tot verhuur, maar de verkoop blijft beperkt tot een zeer klein aandeel van de activiteit. Bij de start van de besprekingen was er vanuit de Druivenstreek en de gemeente Zaventem de vraag om samen te werken. Vanuit Kraainem, Wezembeek-Oppem, Zaventem en Steenokkerzeel kwam dezelfde vraag. De gemeenten uit de Druivenstreek behoren tot regio Oost-Brabant. De gemeenten Zaventem, Kraainem, Wezembeek-Oppem en Steenokkerzeel behoren tot regio Halle- Vilvoorde. Er zal een uitzondering moeten aangevraagd worden om het werkingsgebied uit te breiden met deze gemeenten die behoren tot een andere regio. Eens de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen gekend zijn, volgt nog een heel traject voor de vorming van de woonmaatschappijen zelf.

Marinus Van Greuningen heeft een aantal vragen m.b.t. de vlote verderzetting van bestaande projecten, voor Kortenberg is dit het project Kortenberg West, waarom hebben we geen beroep kunnen doen op een facilitator als gemeente en in welke gemeenten werden reeds gemeenteraadsbesluiten genomen en wat als niet iedereen aansluit?

Kristien Goeminne legt uit dat om recht te hebben op ondersteuning door een facilitator, de aanvraag moest gebeuren door minstens 2 gemeenten en er reeds een visie moest zijn op een toekomstig werkingsgebied. Vermits dit nog ontbrak, werd de ondersteuning geweigerd. Lym De Brouwer onderstreept dat SWaL de intentie heeft om de overdracht van het project Kortenberg West zo vlot mogelijk te laten verlopen en dit uit maatschappelijk belang van dit project.

Roel Moens vult aan dat EZH bereid is om de lopende projecten vroegtijdig over te nemen. Deze mogelijkheid is er en is bespreekbaar. Er zal dan een nieuwe projectleider moeten aangesteld worden die zich in dit project moet inwerken.

De voltallige Vlaamse Regering zal zich uitspreken over de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen . De Vlaamse Regering zal een beslissing nemen voor de gemeenten die geen advies hebben gegeven over een preferentieel werkingsgebied.

Walter De Brouwer is aanwezig en vertegenwoordigt een mandaat vanuit de partij Groen. Voor Groen zou het een logische keuze zijn om voor een woonmaatschappij te kiezen waar zowel EZH als SWaL deel van uitmaken en de werking voor Kortenberg behouden blijft zoals deze is. EZH is voor zo een 50% actief in regio Halle-Vilvoorde. Door aan te sluiten bij dit werkingsgebied bestaat de vrees dat Kortenberg evolueert naar een wingebed voor de Vlaamse Rand, met verdringing van de eigen bevolking als gevolg. De schaalgrootte is niet werkbaar, is er ruimte voor de opsplitsing in deelregio's? Kan een aparte deelregio gevormd worden met gemeenten als Tervuren en Herent? Het opsplitsen in deelregio's zou ook beter zijn voor het project Kortenberg West.

Lym De Brouwer beaamt dat het regeerakkoord voorziet in de mogelijkheid voor de vorming van sub-comités. Het toewijzingsbeleid en de projecten gebeuren op niveau van de sub-comités. De schaalvergroting zal vooral een voordeel zijn op vlak van het bundelen van expertise, IT, communicatie, personeel,... Door het werken met sub-comités behoudt men de lokale binding.

Roel Moens vult aan dat er in Vlaanderen 85 SHM's werkzaam zijn. Een 50-tal vergunningen voor woonmaatschappijen zouden worden uitgereikt. Dit betekent dat iedere woonmaatschappij zo een 3000 woningen in portefeuille zal hebben. Kortenberg heeft een lokaal toewijzingsreglement dat goedgekeurd is door de minister. Minder dan 5% van de toewijzingen gebeuren niet volgens dit toewijzingsreglement. Ook op dit vlak zijn er wijzigingen op til. De toewijzing zal geïnstitutionaliseerd worden. Voorrang zal gegeven worden aan inwoners die de laatste 10 jaar, gedurende 5 jaar in de gemeente hebben gewoond.

Walter De Brouwer vraagt zich af als er nog bijkomende criteria zijn?

Bart Nevens vult aan dat er naast het gemeentelijk reglement, ook een toewijzingsreglement is van VlabInvest.

Lym De Brouwer benadrukt dat het de bedoeling is om per sub-comité, het lokale toewijzingsreglement meer lokaal te enten.

Roel Moens verklaart dat op basis van de adviezen van de gemeenten, hij de vorming van 2 à 3 sub-comités/ woonmarkten ziet. 1 woonmarkt Druivenstreek met zetel in Tervuren, 1

woonmarkt met de gemeenten uit de regio Halle-Vilvoorde met zetel in Zaventem en 1 woonmarkt met de overige, meer landelijke gemeenten met zetel in Herent. Kortenberg zou deel uitmaken van deze laatste sub-comité. Aankoop, overheidsaanbestedingen, projectwerking, IT, personeelsbeleid,... zouden centraal geregeld worden.

Bart Nevens benadrukt dat het belangrijk is om een commissie samen te roepen gezien de complexiteit van de problematiek. Op zich is het standpunt van de huisvestingsmaatschappijen in deze van ondergeschikt belang, wel de visie van het bestuur. Het voorgestelde werkingsgebied staat haaks op de doelstelling, gezien wij ons niet houden aan de regiovorming. Wat met een plan B indien er geen uitzondering wordt toegekend? De noden van de gemeente Kortenberg verschillen zeer sterk van deze van de faciliteiten gemeenten. Wij kunnen beter in zee gaan met een gemeente zoals Herent. Waarom wordt niet een duidelijke keuze gemaakt om, zoals Steenokkerzeel, de steden de rug toe te keren? Wat met de gewestelijke maatschappij in Wezembeek-Oppem? Ik stel mij ook de vraag als EZH wel een geschikte kandidaat is om mee in zee te gaan gezien in de conclusies van een vorige doorlichting door de visitatie commissie te lezen staat dat EZH zich in een preciaire, financiële situatie bevindt, er een gebrek is van gebrek aan transparantie en professionalisme. Gezien EZH zeer actief is in de faciliteitengemeenten stel ik mij de vraag als deze gemeenten niet hun stempel zullen drukken op de werking. Werd de oefening al gemaakt, hoeveel vertegenwoordigers de gemeente Kortenberg zal hebben in de RvB van de woonmaatschappij?

Kristien Goeminne verzekert Bart Nevens dat de gemeente Kortenberg wel degelijk zijn stem laat horen tijdens de RvB. Dit kan beaamd worden door Chris Wijnants die deze functie in het verleden op zich heeft genomen.

Roel Moens verzekert dat EZH financieel gezond is. Tijdens de laatste doorlichting waarbij een score gegeven werd tussen 0 en 5+, heeft EZH 5 behaald. EZH is vooral actief in sociale verhuur. Gezien de lage huurinkomsten en de hoge investeringskosten, is het bijzonder moeilijk om een financieel evenwicht te behalen. Daarom is EZH genoodzaakt om een beperkt aantal vrijstaande woningen jaarlijks te verkopen. De vorming van de woonmaatschappijen is geen keuze voor een bepaalde huisvestingsmaatschappij. Alle SHM's en SVK's houden op te bestaan en worden omgevormd tot volledig nieuwe entiteiten. De meest aangewezen werkwijze is om de woonmaatschappijen te vormen, is overgaan tot fusie van verschillende maatschappijen. Dit brengt de nodige uitdagingen met zich mee op financieel vlak en om verschillende bedrijfsculturen te integreren. Sociaal verhuur is een verlieslatende activiteit en moet gecompenseerd worden door verkoop.

Lym De Brouwer vult aan dat er eerst duidelijkheid moet zijn over de werkingsgebieden en dat men dan de fusiegesprekken kan opstarten en de overdrachten dient te regelen. In Limburg is de situatie minder complex dan in Vlaams-Brabant. De SHM's zullen in collegiale verstandhouding de vorming van de woonmaatschappijen vorm geven.

Walter De Brouwer stelt vast dat naargelang de huisvestingsmaatschappij het engagement naar huur- en koopwoningen sterk verschillend is. EZH is vooral op huur gericht terwijl SWaL vooral op koop gericht is. Roel Moens vult aan dat het aantal woningen per VTE zal toenemen en de sub-comités ervoor zullen zorgen dat de afstand tot de klant toch niet te groot is.

Marinus Van Greuningen is vooral bezorgd over de dienstverlening naar de klant toe.

Hans Van Hoof benadrukt het belang van deze beslissing en vindt een duidelijke duiding bij het voorgestelde gemeenteraadsbesluit dan ook zeer belangrijk. Wanneer er 2 of 3 sub-comités worden opgericht, dan is het belangrijk dat Kortenberg kan aansluiten bij het sub-comité waar de gemeente Herent toe behoort.

Kristien Goeminne herhaalt wat al eerder tijdens de raadscommissie werd naar voor geschoven, dat het werken met een sub-comité samen met o.a. de gemeente Herent mogelijk is.

Bart Nevens vraagt zich af als er al fusiegesprekken gestart zijn?

Roel Moens stelt dat hij hiervoor nog geen mandaat heeft gekregen van zijn raad van bestuur. Lym De Brouwer beaamt dat er enkel gesprekken zijn geweest op directeursniveau en dat er geen fusiegesprekken zijn opgestart.

Hendrik Trappeniers concludeert dat de bezorgdheden m.b.t. de vorming van de woonmaatschappijen duidelijk werden geformuleerd en dat er nog veel overleg nodig zal zijn alvorens tot een concrete uitwerking te kunnen komen.

Kristien Goeminne vult aan dat er reeds een jaar gesprekken zijn gevoerd met de verschillende partijen en dat het bestuur de bezorgdheden zal meenemen. Indien er geen verdere vragen zijn, wenst zij de aanwezigen te bedanken.

De voorzitter Hendrik Trappeniers bedankt de sprekers en aanwezigen en sluit de vergadering om 21u56.

Verslaggever: Inge Hauspie