



Vergadering van 16 september 2021

2021_GR_00016 Voorstel van afbakening van het werkingsgebied van de toekomstige woonmaatschappij - Goedkeuring

Bevoegd: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, §1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen, waarbij een regelgevend kader met betrekking tot de woonmaatschappijen wordt gecreëerd
- De brief van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed d.d. 23 oktober 2020 aan alle burgemeesters om een voorstel van werkingsgebied in te dienen

Motivering

In het Vlaamse regeerakkoord staat vermeld dat de Vlaamse geregelde sector sociale huisvesting ingrijpend zal gereorganiseerd worden. Dit traject, 'Naar één woonmaatschappij' genoemd, is gestart. De Vlaamse overheid voorziet tegen 1 januari 2023 de oprichting van één woonactor per (één of meerdere) gemeente(n). Alle sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) moeten opgaan in die ene woonactor: de woonmaatschappij. Om deze woonmaatschappijen te vormen, tekent de Vlaamse Regering een regelgevend - en implementatietraject uit met een stemming in het parlement nog voor het zomerreces van 2021.

De Vlaamse overheid voorziet bij deze reorganisatie een belangrijke rol voor de lokale besturen, met name de afbakening van het werkingsgebied van de woonmaatschappij. In de communicatie d.d. 23/10/2020 geeft de minister weer dat elk lokaal bestuur uiterlijk op 31 oktober 2021 een voorstel van werkingsgebied moet indienen, gebaseerd op enkele criteria. De eerste vier vooropgestelde criteria zijn beleidsobjectieven en zijn cumulatief. De twee laatste criteria zijn aanvullend:

- Er kan maar één woonactor per gemeente zijn, maar een woonactor kan actief zijn in meerdere gemeenten. De woonmaatschappij omhelst de huidige SVK- én SHM-taken.
- De werkingsgebieden worden best afgestemd op de referentieregio's die de Vlaamse Regering zal vastleggen. Het werkingsgebied van de woonmaatschappij moet niet per se samenvallen met de referentieregio's, maar moet er wel binnen vallen.
- 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 onderverhuring overeenkomstig de reglementering inzake het sociaal

huurstelsel), aangezien dit nu ook de minimale schaal vormt voor de 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.
- Er is één aaneensluitend, niet-overlappend werkingsgebied per woonmaatschappij.
- Een werkingsgebied mag geen ander werkingsgebied omsluiten, tenzij dat omsloten werkingsgebied bestaat uit meerdere gemeenten.

Ongeacht het feit dat er vandaag nog geen rechtsgeldig kader bestaat waarbinnen de woonmaatschappijen kunnen worden opgericht, werd een voorstel van afbakening van het werkingsgebied op Gents niveau voorbereid.

Het voorstel werd besproken en formeel goedgekeurd op het Lokaal Woonoverleg van 2 april 2021.

Het voorstel werd vervolgens besproken op de Stedelijke Woonraad waarna een gunstig advies werd geformuleerd.

Voor de afbakening wordt voorgesteld om het werkingsgebied van de woonmaatschappij te laten samenvallen met het grondgebied Gent.

De volgende argumenten staven dit voorstel:

- De verschillen in zowel aanbod van als vraag naar sociale woningen zijn dermate groot tussen de Stad Gent enerzijds en de omliggende gemeenten anderzijds. Een eigen woonmaatschappij is te verantwoorden om tegemoet te komen aan de eigen vraag naar sociale woningen.
- Het socio-economisch profiel van de inwoners van Stad Gent is te verschillend ten aanzien van dat van de inwoners van de omliggende gemeenten. Een woonmaatschappij op Gents grondgebied kan heel gericht aandacht besteden aan het socio-economisch profiel van de inwoners van Stad Gent.
- Er zijn geen omliggende gemeenten die de wens hebben uitgesproken om met Stad Gent samen een werkingsgebied af te bakenen. Indien een gemeente alsnog deze wens uitsprekt, is er vanzelfsprekend bereidheid om hierover nog in gesprek te gaan (indien het tijdsbestek dit toelaat).
- Het grondgebied Gent en het aantal sociale woningen op dat grondgebied is groot genoeg om een eigen woonmaatschappij op te richten (minstens 1.000 woningen exclusief de SVK-woningen).

Adviezen

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

Lokaal Woonoverleg - gunstig advies

Stedelijke Woonraad - gunstig advies

Bijgevoegde bijlage(n):

- Ministeriële brief

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het voorstel voor de afbakening van het werkingsgebied van de toekomstige woonmaatschappij, met name het grondgebied Gent.