



VERSLAG GEMEENTERAAD

donderdag 26 september 2019

Aanwezig:

Peter Lagaert, voorzitter,
Jenne De Potter, burgemeester,
Evelien De Both, Leen Goossens, Lieselotte De Roover, Matthias Diependaele, schepenen,
Peter Vansintjan, schepen van rechtswege,
Paul Lievens, Joost Franceus, Nadine Stalpaert, Dieter Everaert, Ann De Smet, Evert De Smet,
Heidi Schuddinck, Dirk Minnaert, Jan De Maesschalck, Kurt De Loor, Lode Bruneel, Louie Van Rysselberge,
Sven Mornie, Yana Giovanis, Marnic De Clercq, Karel Busschop, Joke Rossel, Filip Morre, raadsleden,
Koen Codron, algemeen directeur.

Verontschuldigd:

Brecht Cassiman, schepen,
Peter Roman, Cyntia Braems, Cynthia Van den Steen, raadsleden.

De burgemeester-voorzitter verklaart de zitting voor geopend.

Hij verwelkomt de raadsleden, het aanwezige publiek en de afgevaardigden van de pers.

OPENBARE VERGADERING

1. Goedkeuring van het subsidiedossier van Solva voor de opstart van een intergemeentelijke samenwerking rond woonbeleid in Zuid-Oost-Vlaanderen.

Bevoegd

Peter Vansintjan

Bevoegdheid

Artikel 22 §7 van het Besluit Vlaamse Regering Lokaal Woonbeleid.

Artikel 389 van het decreet Lokaal Bestuur.

Wetten en reglementen

Vlaamse Wooncode, Artikel 28, §1, dat de stad aanduidt als regisseur van het woonbeleid op hun Grondgebied.

Besluit Vlaamse Regering Lokaal Woonbeleid van 16 november 2018, in het bijzonder het richtlijnenkader voor de activiteiten van het Besluit Lokaal Woonbeleid van 16 november 2018 dat de modaliteiten bepaalt om in aanmerking te komen voor subsidiëring van intergemeentelijke projecten (= IGS) ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.

Besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2018 betreffende de uitbreiding van de taakstelling van de Energiehuizen.

Verwijzingsdocumenten

1. Collegebesluit d.d. 24 juni 2019.
2. Subsidieaanvraag IGS op basis van het BVR Lokaal Woonbeleid van 16 november 2018.

Verantwoording

In het besluit van de Vlaamse regering Lokaal Woonbeleid zijn 3 Vlaamse beleidsprioriteiten opgenomen waarbinnen de stad vrij is om zelf beleidskeuzes te maken, oplossingen te bieden aan problemen op de lokale woonmarkt en in te spelen op lokale opportuniteiten.

De eerste beleidsprioriteit is 'Zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod'. Houdende het in kaart brengen van de woningmarkt, het periodiek bespreken van de kerncijfers hiervan op het woonoverleg, het betrekken van het ruimtelijk beleid bij het lokaal woonoverleg, het voorzien in een aanbod van nood- of doorgangswoningen, het voeren van een gecoördineerd lokaal sociaal woonbeleid, en het registreren en aanpakken van leegstaande gebouwen en woningen.

De tweede beleidsprioriteit is 'Werken aan het woningpatrimonium en de woonomgeving'. Houdende het periodiek bespreken van de kerncijfers over de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium en gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen op het woonoverleg, het voeren van een lokaal woningkwaliteitsbeleid met inzet van de wettelijke instrumenten die hiervoor ter beschikking zijn, het bespreken van de gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen op het lokaal woonoverleg, het gebruik van het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK) en het registreren van verzoeken van huurders om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.

De derde beleidsprioriteit is 'Informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met woonvragen' houdende het periodiek bespreken van de kerncijfers over de woonpremies op het lokaal woonoverleg, het ter beschikking stellen van de informatie over de gemeentelijke woonpremies op www.premiezoeker.be, het aanbieden van een laagdrempelig woonloket, het aanbieden van gestructureerde basisinformatie over sociaal wonen, premies en veiligheids- en kwaliteitsnormen, het ondersteunen van inwoners bij premieaanvragen, bij de inschrijving voor een sociale huurwoning en de actualisatie van de inschrijving en bij de administratieve procedure ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring, het installeren van een meldpunt antidiscriminatie en het aangaan van een partnerschap met het energiehuis dat actief is in de gemeenten.

Via de meerjarenplanning geeft de stad invulling aan deze Vlaamse beleidsprioriteiten door het koppelen van prioritaire beleidsdoelstellingen, actieplannen en acties.

In het besluit van de Vlaamse regering Lokaal Woonbeleid werd een uitbreiding van de taakstelling van de Energiehuizen mee opgenomen. De Energiehuizen streven naar een maximale synergie met de bestaande woonloketten en Intergemeentelijke Samenwerkingen in de steden en gemeenten. SOLVA werd erkend als Energiehuis voor de steden en gemeenten in de regio Zuid- Oost-Vlaanderen, uitgezonderd Aalst.

In Zottegem werd tijdens de zitting van de gemeenteraad van 18 juni 2018 het regionaal Klimaatplan 'Klimaatgezond Zuid-Oost-Vlaanderen' goedgekeurd. Het klimaatplan stelt tot doel om 40% CO2 te reduceren tegen 2030. De sector 'huishoudens' neemt het grootste aandeel van de CO2-uitstoot voor zijn rekening, dus werden verschillende maatregelen in het Klimaatplan mee opgenomen voor de verduurzaming van residentiële gebouwen.

Aanvullende activiteiten inzake energie worden door het Besluit van de Vlaamse regering Lokaal Woonbeleid van 16 november 2018 enkel nog voor subsidie in overweging genomen op voorwaarde dat ze geen deel uitmaken van het basistakenpakket of de vernieuwende of experimentele activiteiten van de Energiehuizen en op voorwaarde dat ze geen betalende dienstverlening aan de inwoners behelzen.

Artikel 10 van dat besluit stelt bovendien dat enkel projecten met een werkingsgebied van minstens twee steden/gemeenten in aanmerking komen voor subsidiëring.

SOLVA stelde daarom voor om naast de taken van het Energiehuis ook de opstart van een intergemeentelijke samenwerking voor hun rekening te nemen en via de daaraan gekoppelde subsidies de steden en gemeenten in hun werkingsgebied te helpen om het lokaal woonbeleid kwalitatief en professioneel verder uit te bouwen.

SOLVA deelde het werkingsgebied op in 6 clusters, die als volgt zijn samengesteld:

Cluster 1: Denderleeuw, Haaltert, Ninove

Cluster 2: Erpe-Mere, Sint-Lievens-Houtem, Lede

Cluster 3: Oosterzele, Zottegem, Zwalm

Cluster 4: Geraardsbergen, Lierde, Herzele

Cluster 5: Kluisbergen, Maarkedal, Ronse

Cluster 6: Horebeke, Kruisem, Oudenaarde, Wortegem-Petegem

In dit kader kunnen lokale besturen beroep doen op de ondersteuning en deskundigheid van SOLVA, het Agentschap Wonen Vlaanderen en de Provincie Oost-Vlaanderen om hun lokaal woonbeleid kwalitatief en professioneel verder uit te bouwen.

SOLVA voerde in de deelnemende gemeenten, en dus ook in Zottegem, een nulmeting uit om een inschatting te kunnen maken van de huidige werking van de stad op vlak van woonbeleid om van daaruit een voorstel te kunnen formuleren voor de keuze van aanvullende activiteiten. De aanvullende activiteiten kunnen door de stad zelf worden gekozen en kunnen verschillend zijn binnen eenzelfde cluster.

Op 2 mei 2019 werd een verkennend gesprek gehouden met het Agentschap Wonen Vlaanderen. Na dat overleg en in nauwe samenspraak met de stad, werd daarna beslist om volgende aanvullende activiteiten voor Zottegem op te nemen in de subsidieaanvraag:

Prioriteit 1: De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden

1_1: Een ruimtelijk beleid voeren op basis van een visie om het beschikbare aanbod aan panden op het grondgebied te activeren voor wonen

Prioriteit 2: De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving

2_1: Op eigen initiatief conformiteitsonderzoeken uitvoeren en gratis conformiteitsattesten afgeven

2_2: Een verordening vaststellen en toepassen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties

2_3: Een verordening vaststellen en toepassen waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt, en woningen met dergelijke conformiteitsattesten opvolgen

2_7: Een afsprakenkader met de minister en het sociaal verhuurkantoor dat actief is in de stad/gemeente aanvragen en, als het afsprakenkader wordt gesloten, conformiteitsonderzoeken uitvoeren met het oog op de inhuurneming van woningen en kamers door het sociaal verhuurkantoor

2_8: De lokale partners via structurele samenwerking betrekken bij het lokale woningkwaliteitsbeleid

Prioriteit 3: De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen

3_1: Een uniek loket installeren voor alle lokale woonactoren die werkzaam zijn in de gemeente

3_2: Sociaal en/of technisch begeleiden op maat van kwetsbare inwoners

3_3: Samenwerken met het vredegerecht en de deurwaarder in het kader van de procedure gerechtelijke uithuiszetting

De voorliggende subsidie wordt toegekend voor een periode van zes werkingsjaren, met startdatum op 1 januari 2020 en einddatum op 31 december 2025.

Een herziening van het activiteitenpakket en/of werkingsgebied is mogelijk vanaf 2023.

De ondersteuning bestaat uit een subsidie voor de verplichte activiteiten, verhoogd met een subsidie voor de aanvullende activiteiten.

De subsidie voor de verplichte activiteiten wordt berekend op basis van een puntensysteem, waarbij een subsidiepunt overeenstemt met 12.000 euro per werkingsjaar. De subsidie voor de verplichte activiteiten bedraagt 5 subsidiepunten, welke cumulatief verhoogd kunnen worden op basis van:

1/ het aantal private huishoudens in het werkingsgebied

2/ het aantal nieuwe gemeenten in een IGS-Project en

3/ het aantal gemeenten binnen het werkingsgebied met min. 2.500 en max. 5.000 private huishoudens.

De subsidie voor de verplichte activiteiten kan niet meer bedragen dan twaalf subsidiepunten.

De subsidie voor de aanvullende activiteiten wordt berekend als een percentage van de subsidie van de verplichte activiteiten: 5% voor een aanvullende activiteit uit de lijst van Agentschap Wonen-Vlaanderen, 3% voor een eigen voorstel van aanvullende activiteiten.

Het merendeel van de subsidie zal dus worden aangewend voor extra personeelsinzet, aan te werven door SOLVA en in te zetten voor dit regionaal project IGS lokaal woonbeleid; het overige deel van de subsidie zal worden ingezet voor de uitvoering van intergemeentelijke acties/projecten die uitvoering geven aan het lokaal woonbeleid.

De subsidie zal op billijke wijze verdeeld worden tussen de steden/gemeenten onderling, waarbij naast een basispakket van 0,1 FTE per stad/gemeente, de resterende personeelscapaciteit à rato van het aantal huishoudens over de steden/gemeenten binnen de cluster wordt verdeeld.

Dit regionaal project IGS lokaal woonbeleid voorziet in minimaal volgende personeelsbezetting:

- 0,5 FTE regiocoördinator wonen (o.a. organiseren IGS-structuur in Z-O Vlaanderen, opvolgen relevante regelgeving en beleidsinformatie en ontsluiten naar de clustercoördinatoren, opzetten samenwerkingsverbanden met regionale partners, monitoren van de werking en verplichte en aanvullende activiteiten, vorm geven van intergemeentelijke acties/projecten)

- 6 FTE clustercoördinatoren (o.a. organiseren stuurgroep IGS (2 x per jaar) en jaarlijks evalueren verplichte en aanvullende activiteiten; (mee-) organiseren lokaal woonoverleg, uitwerken strategie voor bewaking woningkwaliteit, opzetten structurele samenwerking met lokale partners, ondersteunen 1ste lijnadvies woon -en energieloket , organiseren 2de lijnadvies woon -en energieloket, ontwerpen nieuwe reglementen/verordeningen, opzetten informatiecampagnes/sensibiliseringscampagnes, organiseren infomomenten, dossierbehandeling)
- 0,5 FTE medewerker studie en onderzoek (o.a. woningmarkt in kaart brengen, kerncijfers voor woonoverleg aanleveren, woonbehoeftestudies opmaken)
- 1 FTE technisch experten/controleurs (o.a. woningkwaliteitscontroles, leegstandcontroles).

De deelnemende gemeenten binnen cluster Zottegem – Oosterzele – Zwalm zullen bij benadering kunnen beschikken over 0,45 FTE voor Zottegem, 0,25 FTE voor Oosterzele en 0,20 FTE voor Zwalm.

De tijdsinvestering technisch expert/controleur zal pro rata worden verdeeld over de steden en gemeenten binnen de regio in functie van het aantal goedgekeurde aanvullende activiteiten.

De stad blijft zelf verantwoordelijk voor de inzet van personeel en middelen om de verplichtingen in kader van het decreet Vlaamse Wooncode uit te voeren. Wanneer blijkt dat, ondanks de bijkomende, gesubsidieerde personeelsinzet van SOLVA de verplichte taakstellingen van de stad/gemeente toch niet gehaald kunnen/zullen worden, kan, tegenbetaling bijkomende betalende capaciteit vanuit SOLVA worden ingezet.

Bovenstaand voorstel is onder voorbehoud van het bekomen van de subsidiëring zoals voorzien in het Besluit van de Vlaamse Regering over het lokaal woonbeleid.

Voor de toetreding tot het intergemeentelijk samenwerkingsverband is een goedkeuring nodig van de Gemeenteraad. Die uiterlijk 30 september genomen moet zijn. Omwille van de deadline voor het behalen van het indienen van het gehele project bij Wonen Vlaanderen door SOLVA.

Er werd een collegebesluit hierover goedgekeurd op de zitting van 24 juni 2019. Het punt diende in het Cobrasysteem te worden opgemaakt als punt voor de Gemeenteraad, zodat het automatisch op de agenda van de Gemeenteraad van september 2019 geplaatst zou worden. Dat is niet gebeurd.

Gezien de deadline en de grote gevolgen indien de goedkeuring door de Gemeenteraad er niet komt voor 30 september 2019, waarbij niet alleen Zottegem zijn subsidies verliest, maar ook Zwalm en Oosterzele als partners in de cluster en mogelijks het hele dossier van SOLVA geweigerd kan worden, is een spoedeisende gemeenteraad echt nodig om dit dossier alsnog in goede banen te leiden.

De voorzitter, de algemeen directeur van SOLVA de heer Bart Wallays, een aantal raadsleden, de bevoegde schepen, een schepen en de burgemeester komen tussen.

Stemmen

Met algemene stemmen

BESLIST:

Artikel 1. Toe te treden tot de cluster IGS woonbeleid Zuid-Oost-Vlaanderen samen met de gemeenten Oosterzele en Zwalm om aanspraak te kunnen maken op de subsidies intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal Woonbeleid.

Artikel 2. De subsidieaanvraag 2020-2025 voor de cluster 3 (Zottegem- Oosterzele- Zwalm) goed te keuren binnen het regionaal project IGS Woonbeleid Zuid-Oost-Vlaanderen, dat door initiatiefnemer SOLVA bij het Agentschap Wonen Vlaanderen wordt ingediend.

Artikel 3. Volgende personen aan te duiden om deel te nemen aan de stuurgroep die twee keer per jaar doorgaat, namens de stad: de schepen van wonen, de burgemeester, de ambtenaar wonen en het hoofd van de sociale dienst.

Artikel 4. De toekenning, de subsidieaanvraag en de samenstelling van de stuurgroep goed te keuren.

Artikel 5. Na de subsidieperiode (meerjarenplanning 2026–2031) zullen de nodige kredieten worden voorzien om de gerealiseerde dienstverlening verder te zetten.

Koen Codron

algemeen directeur

Peter Lagaert

voorzitter