

GEMEENTERAADSCOMMISSIE

Zitting van 12 oktober 2021

Aanwezig: Zelderloo Walter, Janssens Linda, Deleu Luc, Quaghebeur Stijn, Pardon Guy, De Ridder Karel, Zelderloo Elke, Janssens Dirk, Erkelbout Jan, Willen Marc, Roesems Gino, Rons Alexis, De Win Harry, Vanhee Fré, Walravens Joseph, De Schrijver Reindert, Vanden Houte Marianne

Verontschuldigd: Segers Willy, Platteau Stefaan, Hellinckx Karine, Peeters Kris, De Jonge Jasper

- Toelichting bij punt 2 door Kim De Bisschop
- Toelichting bij punt 3 door Marrit Volckaert, Natacha De Clercq en Helga Verdoodt
- Toelichting bij punt 4 door Joanna Timmermans

Verslag goedgekeurd op 9.11.2021

Namens de gemeenteraadsc commissie,

Marianne Vanden Houte
Algemeen directeur



Marc Willen
Voorzitter



Inhoud

Organisatie - Team	3
1. Verslag gemeenteraadscommissie 14.09.2021	3
Welzijn - Ouderenwelzijn	3
2. Beheer OCMW ouderenwoningen Schepdaal	3
Welzijn	4
3. Toekomst Dienstenonderneming Dilbeek vzw	4
Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen	5
4. Afbakening geografisch werkgebied unieke woonmaatschappij	5

Organisatie - Team

1. Verslag gemeenteraadscommissie 14.09.2021

Toelichting

Het ontwerpverslag van de vorige gemeenteraadscommissie wordt ter goedkeuring voorgelegd.

Juridisch kader

- Decreet lokaal bestuur: artikel 37
- Gemeenteraadsbesluit 26.11.2019: Huishoudelijk reglement: artikel 38 § 5

Advies

Artikel 1. Het verslag van de gemeenteraadscommissie van 14.09.2021 wordt goedgekeurd.

Welzijn - Ouderenwelzijn

2. Beheer OCMW ouderenwoningen Schepdaal

Toelichting

Het OCMW beschikt over 8 ouderenwoningen en 2 ondergrondse garages gelegen in de Marktstraat in Schepdaal. Deze woningen werden gebouwd in 1979, zijn aangepast aan de noden van ouderen en zijn zowel bestemd voor alleenstaanden als echtparen vanaf 65 jaar. De woningen worden beheerd door het OCMW.

Een analyse ter zake werd opgesteld en wordt ter zitting toegelicht.

Advies

De commissie neemt kennis van de toelichting.

Volgende opmerkingen worden naar voor gebracht:

- Het project inzake "één woonactor" kan mogelijk naar een tweede overdracht van huurcontract leiden over enkele jaren. Er werd voor geopteerd om deze overdracht, die al lang werd voorbereid, toch verder te zetten.
- De ouderenwoningen De Krekel in Sint-Ulriks-Kapelle kunnen niet op een zelfde manier behandeld worden omdat deze woningen ooit gesubsidieerd zijn. Dit moet verder onderzocht worden.
- Deze woningen tellen nu bijkomend mee voor de realisatie van het sociaal objectief, hoewel het in feite niet echt nieuwe woningen op de sociale huurmarkt zijn.
- Er zijn op dit moment niet zo veel huurgeschillen, wel in De Krekel.
- Er is niet overwogen om de site te verkopen, gezien we willen dat de bestemming sociaal wonen blijft.
- De woningen zijn afbetaald, enkel onderhouds- en renovatiekosten zijn nog voorzien. Er wordt gevraagd om energetische renovaties te blijven doen.
- Nieuwe bewoners zullen geselecteerd worden volgens de wachtlijst van het sociaal verhuurkantoor.
- Door de wissel van verhuurder, hebben de huidige huurders recht op een installatiepremie.
- Het hoofdhuurcontract (OCMW-SVK) kan op elk moment beëindigd worden.
- De reacties van de bewoners zijn overwegend positief.

Welzijn

3. Toekomst Dienstenonderneming Dilbeek vzw

Toelichting

De Dienstenonderneming Dilbeek vzw werd opgericht in 2006 met als leden de gemeente, het OCMW en het PWA. Het doel van de dienstenonderneming was tweeledig:

- tegemoet komen aan de nood aan huishoudhulp van de Dilbeekse bevolking
- de hand reiken aan kwetsbare profielen, zoals alleenstaanden, waarvan toeleiding op de arbeidsmarkt niet evident is.

De vzw wilde de kloof tussen de sociale economie en de reguliere arbeidsmarkt dichten. Het belang van begeleiding en omkadering van de doelgroep hierbij was groot.

Het bevorderen van de tewerkstelling van kansengroepen en het stimuleren van de diversiteit op de werkvloer, werd als een opdracht gezien van het lokaal bestuur.

De oorspronkelijke doelstellingen van het project zijn echter doorheen de jaren vervaagd.

De eerste doelstelling was tegemoet komen aan de nood van de Dilbeekse bevolking aan huishoudhulp. Het aanbod van de dienstenondernemingen is intussen erg toegenomen, er is geen sprake meer van een tekort. Dit in tegenstelling tot de opstartperiode in 2006/2007.

De tweede doelstelling was de hand reiken aan kwetsbare profielen. De klemtoon is de laatste jaren erg komen te liggen op het financieel verhaal. De onderneming break-even laten draaien was ontzettend moeilijk door haar kleinschaligheid. Het inhoudelijk uitwerken van een degelijke ondersteuning/begeleiding/omkadering van de doelgroepwerknemers raakte hierdoor helemaal op de achtergrond.

Het verschil tussen de Dienstenonderneming Dilbeek vzw en een commerciële organisatie is doorheen de jaren zeer klein geworden/verdwenen.

In het meerjarenplan werd de actie opgenomen 'Inhoudelijk evalueren van de Dienstenonderneming Dilbeek vzw en hierbij expliciteren wat de rol is van het lokaal bestuur.'

Gezien de context en de keuzes die gemaakt werden in het verleden, kon besloten worden dat de dienstenonderneming geen beleidsinstrument (meer) is om doelstellingen van Dilbeek te realiseren. Vandaar dat de afgelopen maanden stappen werden gezet ter voorbereiding van een overname.

Er zijn 2 valabele kandidaten. Het bestuur heeft het voornemen om de stap te zetten naar een overname en hierbij te kiezen voor de kandidaat-overnemer die de meeste garanties biedt voor het personeel.

Omwille van regelgeving inzake privacy moet de bijgevoegde informatie vertrouwelijk worden behandeld.

Advies

De commissie neemt kennis van de toelichting.

Er worden volgende opmerkingen gemaakt:

- Het gaat in onze dienstenonderneming (DOD) om 15 personeelsleden. Beide kandidaat-overnemers tellen een 1500-tal medewerkers.
- Kleinere (en gelijkaardige) DOD's hebben het allemaal moeilijk op dit moment, waardoor die ook geen kandidaat-overnemer waren.
- Er is een klantencommunicatie voorbereid voor het geval er vragen komen, officiële communicatie gebeurt na de formele beslissing. De overnemer garandeert de huidige relatie van klant - huishoudhulp - administratieve ondersteuning.

- Het is jammer dat we er via de DOD er niet in geslaagd zijn om de doelgroep voldoende te omkaderen en te leiden naar de reguliere arbeidsmarkt. Dilbeek zou meer kunnen doen. Hier zijn ook andere instrumenten voor die kunnen ingezet worden.

Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen

4. Afbakening geografisch werkgebied unieke woonmaatschappij

Toelichting

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. Dit moet resulteren in een efficiënter en transparanter landschap van (sociale) woonactoren, zowel voor de klanten (huurder, kopers,...) als voor de gemeenten. De doelstellingen zijn dan ook om via deze omschakeling:

- de dienstverlening te verhogen: via een éénloketsysteem, één inschrijvingsregister, een duidelijker zicht op het volledige aanbod, ...
- de complementaire werking van SVK en SHM te verenigen: optimaal benutten van de aanvullende expertise, de wederzijdse competenties, de groei private en sociale woonmarkt te versnellen, ...
- de transparantie te verhogen met één duidelijke actor, één organisatie, één toewijssysteem, een centrale klachtenbehandeling, ...
- de regierol van het lokale bestuur te doen primeren en de lokale betrokkenheid en zeggenschap te waarborgen

Om de werkingsgebieden van de woonmaatschappij te bepalen, krijgt het lokaal bestuur van het Vlaamse niveau een trekkersrol toebedeeld. Een eerste stap in het proces is dan ook dat tegen 31 oktober 2021 een voorstel van geografische afbakening bezorgd wordt aan het agentschap Wonen Vlaanderen. Dit voorstel moet besproken worden op een lokaal woonoverleg en gevalideerd worden door de gemeenteraad.

Bij de afbakening van het werkingsgebied moet men rekening houden met elk van de volgende voorwaarden:

- Er kan maar één woonactor per gemeente zijn, maar een woonactor kan actief zijn in meerdere gemeenten. De woonmaatschappij omhelst de huidige SVK- en SHM-taken.
- De werkingsgebieden worden best afgestemd op de referentieregio's die de Vlaamse Regering heeft vastgesteld. 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 onderverhuur overeenkomstig de reglementering inzake het sociaal huurstelsel – de SVK-woningen), 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.

De voorbije maanden hebben de gemeenten Asse en Dilbeek met ondersteuning van de - door het agentschap Wonen Vlaanderen- aangestelde facilitator het afbakeningsproces vorm gegeven. Het gelopen traject en het voorstel

van werkingsgebied zoals dit op de gemeenteraad van oktober geagendeerd zal worden, worden toegelicht aan de commissie.

Juridisch kader

- Decreet over het lokaal bestuur
- Vlaamse Codex Wonen van 2021 (gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020)
- Decreet van 7 juli 2021 houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen, waarbij een regelgevend kader met betrekking tot de woonmaatschappijen wordt gecreëerd

Advies

De commissie neemt kennis van de toelichting.

Er worden volgende opmerkingen naar voor gebracht:

- In de nieuwe woonmaatschappij zal voorlopig geen huurdersafvaardiging opgenomen worden, zolang er geen huurdersorganisatie bestaat. In de toekomst kan dit wel.
- De vorming van de voorgestelde cluster past binnen de referentieregio en is gebaseerd op gemeenten met dezelfde problematieken en uitdagingen. En die dezelfde visie over sociaal wonen delen. Dit is niet (meer) het geval met de gemeenten van het Pajottenland. Deze voorgestelde samenwerking is mogelijk al een vooruitblik voor volgende intensievere samenwerkingen. In dit dossier blijft Dilbeek-AMOW-TARL de gepreferentieerde samenstelling.
- Het is voor de commissieleden nog onduidelijk of een kleinere maatschappij voldoende slagkracht heeft. De front-end moet effectief lokaal geënt zijn, maar in backoffice kan gebruik gemaakt worden van schaalvoordeel. Anderzijds betekent groter niet steeds efficiënter. De frustraties ten aanzien van de werking van de huidige woonmaatschappijen, zowel naar werking als naar vertegenwoordiging, zijn groot.
- De faciliteiten, die voor Wemmel gelden, zullen enkel in Wemmel worden toegepast.