

**ZITTINGSVERSLAG GEMEENTERAAD
OPENBARE ZITTING VAN 25 MAART 2024**

AANWEZIG:

Jan Thijs, algemeen directeur
Steven Coppens, voorzitter
Tim Vandenput, burgemeester
Joris Pijpen, Eva De Bleeker, Pieter Muyltermans en
Joy Sergeys, schepenen
Patrick Demaerschalk, Alain Borreman, Luc Meganck,
Julie Bollue, Jo Portois, Julie Delwick, Caroline Lagrange,
Véronique Desmet, Timothy Rowies, Kenny Verbeeck,
Marijke Belsack, Youri Vandervaeren, Maarten Bresseleers en
Indie Vandenbrouck, raadsleden

VERONTSCHULDIGD:

Annelies Vanderlinden, schepen
Vanaf punt O.P.2 vervoegt Indie Vandenbrouck, raadslid de zitting.

* * *

De voorzitter opent de openbare zitting

* * *

O.P.1 Interne zaken. Secretariaat. Gemeenteraad. Notulen en zittingsverslag openbare zitting 26 februari 2024. Goedkeuring.

Stevens Coppens licht toe: "Indien er geen vragen zijn, vraag ik uw goedkeuring voor de notulen en het zittingsverslag GR OZ van 26 februari 2024."

* * *

O.P.2 Om 20:10 uur: Ontvangst Bjorn Mallants. Gemeenteraad. Presentatie volkshuisvestingsmaatschappij Wootrots.

Steven Coppens licht toe: "Graag een warm welkom aan de heer Bjorn Mallants, algemeen directeur van volkshuisvestingsmaatschappij Wootrots. Hij zal Wootrots eerst aan ons voorstellen. Achteraf is er zeker nog mogelijkheid tot vragen stellen."

Bjorn Mallants licht zijn presentatie toe waaronder hier een beknopte samenvatting van de presentatie:

1. Traject woonmaatschappij

- 1° Elk Zijn Huis – ongeveer 2.100 woningen (zetel Tervuren en beperkt actief in Hoeilaart)
 - 2° Volkswoningbouw – ongeveer 1.000 woningen (zetel Herent)
 - 3° SVK SPIT – ongeveer 50 woningen
 - 4° SKV WEBRA – ongeveer 50 woningen
- Fusie > ongeveer 3.200 woningen op 15 juni 2023, 35 medewerkers
- Twee kantoren > Herent (volledige woonantenne) en Tervuren (back office dienstverlening)
 - Slechts 1 woonmaatschappij per gemeente (13 gemeentes tussen Leuven en Brussel)
 - Bundeling alle activiteiten sociaal wonen

- Implicatie > nog overdrachten van collega's (KANVAZ, Providentia, Vlaams Woonanker en Dijledal)
- Totaal: +900, - 380 (saldo +520 > totaal 3.720)

2. Woonmaatschappij projecten (nieuwbouw)

- Toekomstige activiteiten (van zeer concreet naar intentie):
- 72 woningen in aanbouw (Solheide in Overijse)
- 172 woningen omgevingsvergunningen
- 181 woningen op LWO gepasseerd
- Tal van dossiers in voorbereiding (Maleizen Fortis, Groothuys in Overijse)
 - Concreet ongeveer 425 woningen in concrete projectplanning (verwacht 4.000 woningen tegen 2028)
 - Daarnaast grote renovatiegolf (ook vaak vervangingsbouw, totaalrenovatie)

3. Woonmaatschappij toewijzingsbeleid

- 4 Deelgebieden (alsof het aparte woonmaatschappij is)
- Druivenstreek (Bertem, Hoeilaart, Huldenberg, Overijse, Tervuren) (+1.000 woningen)
- Toewijzingsraad: gemeente, woonmaatschappij
- Belangrijke rol in toewijzingsbeleid
- Opstart maart 2024 (centraal inschrijvingsregister op 18 maart online)
- Gemeente regisseur toewijzingsbeleid
- Verstrenging langdurige woonbinding – evt. toepassen langdurige woonbinding op niveau deelgebied (op gemeenteraad > ten laatste 31/12/2026, deel van toewijzingsreglement deelgebied)
- Afbakenen lokaal voorbehouden patrimonium (tot 1/3^e sociale woningen > ten laatste 31/12/2026, deel van toewijzingsreglement deelgebied)
- Aanduiden leden toewijzingsraad (gebeurd)
- Bereid o.m. toewijzingsreglement voor (geamendeerd door gemeente)
- Vooral zeer belangrijke rol op vlak versnelde toewijzing
- Tot 20% van toewijzingen (zonder woonbinding) > doelgroepen opgenomen in regelgeving (huishoudelijk reglement gevalideerd maart 2024)
- Toewijzingsraad kan verfijnen (verdeling over doelgroepen, definitie dak-thuisloosheid, wijze van aanmelding)
- Kandidaten kunnen zelfs 'woonnood' (basis voor versnelde toewijzing) aanvinken in Centraal Inschrijvingsregister
- Filter nodig > bevoegdheid toewijzingsraad (momenteel in voorbereiding, analogie puntensysteem SVK, aangevuld met 'aanwezigheid sociaal netwerk')
- Vervolgens adviescomité per deelgebied (sociale dienst Woontrots en OCMW's)
- Geen consensus > naar toewijzingsraad ('bindend advies')

De Vlaamse regering heeft ervoor gekozen om de afgelopen legislatuur het landschap van sociaal wonen behoorlijk door mekaar te schudden. Er werd van een 150 tal entiteiten in Vlaanderen naar 41 gegaan. Dit impliceert dat er ook in deze regio heel wat verschuivingen hebben plaats gevonden. "Elk zijn huis" had iets meer dan 2000 huurwoningen. Belangrijke nuance daarin is dat de meeste daarvan (1800) sociale huurwoningen zijn. Daarnaast is "Elk zijn huis" ook beheerder in Vlabinvest, het Agentschap voor woon- en zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant. Zij voorziet een aanbod aan betaalbare woningen en kavels in de Vlaamse rand rond Brussel. Daarnaast keert ze subsidies uit aan zorgvoorzieningen die investeren in infrastructuur. Het is een instrument dat door de Vlaamse overheid specifiek is uitgewerkt om betaalbaar wonen in de Vlaamse Rand mogelijk te maken. Belangrijkste verschil met de reguliere sociale woning, zoals u ze overal in Vlaanderen terugvindt, is dat de inkomensgrenzen voor een Vlabinvest sociale huurwoning iets hoger zijn vanuit de idee dat de betaalbaarheid voor de inwoners van de Vlaamse Rand extra onder druk staat. Daarnaast en dat was ook een van de uitgangspunten van de operatie om te komen tot de woonmaatschappij, is dat de werking van de sociale verhuurkantoren ook geïntegreerd zijn in de woonmaatschappij. Tot nog niet zo lang geleden hadden we eigenlijk twee organisaties die sociale woningen aanboden. Enerzijds de sociale huisvestingsmaatschappij, anderzijds de sociale verhuurkantoren. Het grootste verschil

was dat huisvestingsmaatschappijen zelf patrimonium ontwikkelden en beheerden en in patrimonium hielden waarbij sociale verhuurkantoren opereren op de private markt. Zo gaat men private huurwoningen proberen door te verhuren aan sociale huurders. De doelgroep was dus hetzelfde, sociale huurders. Natuurlijk wil dat zeggen dat er toch wel wat verschillen zijn in het beheer ervan. Een ander belangrijk uitgangspunt was dat in de toekomst maar één woonactor actief zal zijn in elke gemeente. Elke gemeente in Vlaanderen heeft nu een unieke woonactor die alle dienstverleningen op vlak van sociaal en betaalbaar wonen aanbiedt. Dienstverleningen welke we in de toekomst nog verder willen uitbouwen door onder meer lokale antenepunten te voorzien. Momenteel hebben we in Zaventem een samenwerking waar een huis van ons wordt gehuurd en waar een aantal van onze medewerkers instaan voor de permanentiedienst. Het is de doelstelling om in de nabije toekomst een permanentiedienst (om de twee weken, om de maand, een voormiddag of een dag) in Hoeilaart te voorzien. Dit is een persoon van zowel de woondienst als van de technische dienst.

Belangrijke om weten is dat wij ook een aanzienlijk aantal koopwoningen onder het Vlabinvest stelsel aanbieden, dus wij verkopen ook woningen, betaalbare woningen, met vooral een aanzienlijke korting in het grondaandeel. Momenteel wordt in Hoeilaart niets voorzien, maar aan residentie Solheide te Overijse hebben we wel meegewerkt. Men is momenteel een aantal betaalbare koopwoningen aan het bouwen die worden aangeboden met voorrang aan inwoners uit de regio.

Wat de wachtlijsten betreft zijn deze allemaal even groot. Deze week hebben we al kandidaten aangeschreven in het kader van het nieuwe digitale inschrijvingsregister. Onze wachtlijst bedraagt momenteel ongeveer 4500 kandidaten, in de regio van de dertien gemeenten.

Patrick Demaerschalk maakt de volgende bedenking: "In de De Naeyerstraat bevindt zich een centraal perceel waar een zekere dichtheid mogelijk is, maar het bevindt zich nog volop in ontwikkeling en onderzoek."

Bjorn Mallants antwoordt: "Op dit moment ligt onze prioriteit vooral bij de overdracht van de collega's van de gewestelijke maatschappij voor volkshuisvesting naar onze werking en hebben wij geen verdere projectlocaties in ontwikkeling in Hoeilaart. Nu hebben we in Hoeilaart een twintigtal woningen. Het merendeel van de sociale woningen die momenteel op het grondgebied van Hoeilaart staan, zijn van de collega's uit Sint-Pieters-Leeuw, welke nog moeten worden overgedragen. Wat is de vooropgestelde planning? Vanaf 1 april gaat in principe het beheer van de woningen van de gewestelijke maatschappij voor volkshuisvesting over naar Woonrots. Dit wil zeggen dat vanaf 1 april wij met de huuradministratie beginnen. Wij zijn nu volop bezig alle dossiers in onze software te voeren. Wanneer dit klaar is, zullen in de loop van de maand april alle huurders per brief verwittigd worden. De effectieve zakelijke overdracht van het patrimonium is voorzien per 1 januari 2025."

Patrick Demaerschalk stelt de volgende vraag: "Kan er geen infoavond voorzien worden waarop de bewoners uitgenodigd worden en alle hun vragen kunnen stellen? Zodoende dat er niet dezelfde communicatieve fouten uit het verleden worden gemaakt?"

Bjorn Mallants antwoordt: "Een infoavond zal worden ingepland. Morgen zullen wij een hiervoor een datum prikken. Daarnaast voorzien we ook permanenties waar de bewoners met al hun vragen terecht kunnen. Er komt een digitale aanpak en zolang het patrimonium niet volledig overgedragen is, blijven de huurinkomsten hoofdzakelijk naar onze collega's gaan. Welke is de rol van de gemeenteraad de komende maanden in het hele verhaal? De gemeente is eigenlijk al heel lang de regisseur van het Vlaamse woonbeleid. Dat wil zeggen dat in het kader van het toewijzingsbeleid van de woonmaatschappij de gemeente de komende jaren een aantal belangrijke beslissingen zal moeten nemen. In grote lijnen wordt het toewijzingsbeleid voor een sociale woning door de Vlaamse overheid geregeld en gelden algemene toewijzingsregels. Maar lokale accenten zijn mogelijk om op specifieke noden van bepaalde doelgroepen of lokale binding in te spelen. Alle overgangsmatregelen zijn terug te vinden op Digitaal Vlaanderen " lokaal toewijzingsbeleid".

Wat ik wel nog wil toelichten is dat 1/3 van het patrimonium in principe kan voorbehouden worden voor bepaalde doelgroepen; voorbeeld je zou kunnen zeggen dat 1/3 van de sociale woningen in Hoeilaart voorbehouden wordt aan 65 plusser, mensen met mentale beperking, alleenstaanden, enz..... De toewijzingsraad is een nieuw orgaan

bestaande uit de woonmaatschappij en een afgevaardigde van de gemeentes. De toewijzingsraad stuurt het toewijzingsbeleid van de woonmaatschappij, specifiek voor de versnelde toewijzingen. 20% van elke toewijzing gebeurt versneld. De toewijzingsraad zorgt ervoor dat dit op een vlotte manier gebeurt. In Hoeilaart zal dat waarschijnlijk gaan over één of twee toewijzingen per jaar, dus dat is geen enorm aandeel. Als je het op het niveau van het werkingsgebied bekijkt, spreken we over een dertigtal toewijzingen per jaar. Meer specifiek voor kwetsbare doelgroepen, zijnde dak- en thuislozen. De raad is reeds een eerste maal samengekomen. Er is een centraal inschrijvingsregister waar elke burger zich kan registreren als sociale huurder. We zouden hier mee starten op 1 januari maar hebben achterstand opgelopen en zijn pas op 18 maart 2024 kunnen starten. Via deze toepassing kan de burger met zijn persoonlijke ID inloggen en kijken of hij in aanmerking komt. Het digitaal platform zal bijvoorbeeld kijken of je inkomen niet te hoog is of dat je eigendom hebt, welke je gezinssituatie is. Deze manier van werken gaat veel vlotter en het is een laagdrempelige manier voor de burger om zich in te schrijven."

Julie Bollue stelt de volgende vraag: "Wat met de bewoners welke geen toegang hebben tot dit digitaal platform, welke over heel weinig IT kennis beschikken?"

Bjorn Mallants antwoordt: "Er blijven verschillende opties mogelijk, zij kunnen nog altijd telefonisch contact met ons opnemen, persoonlijk langskomen. De Kandidaat huurder krijgt een brief en dan hebben ze 30 dagen de tijd om te reageren. Wanneer ze het zelf niet kunnen, kunnen ze het ook aan vrienden, aan begeleiders, aan hun eigen kinderen vragen. Ik heb de toepassing zelf geprobeerd en deze is vrij laagdrempelig. Wie binnen die 30 dagen niet geantwoord heeft, brengen we in kader. Er zal dan een tweede brief gestuurd worden. De mensen dienden te antwoorden binnen de 15 dagen anders worden deze in principe geschrapt van de wachtlijst. Dit principe is niet nieuw. Wat wel nieuw is dat alles digitaal moet gebeuren wat resulteert dat veel meer ondersteuning zal moeten worden geboden. We gaan ervan uit dat het grote deel van de doelgroep dit aankan. Er zullen heel wat contactmomenten zijn en we zullen terugkoppelen als wij vaststellen dat bijvoorbeeld de helft van de kandidaten zich niet zou aangemeld hebben. Dit wordt met jullie besproken en ook onze Raad van bestuur heeft duidelijk aangegeven dat het niet de bedoeling is automatisch mensen van de wachtlijst te weren. Tenzij ze zouden aangeven dat ze niet langer geïnteresseerd zijn in een sociale woning."

Alain Borreman stelt de volgende vraag: "Hebt u enig idee hoeveel mensen van Hoeilaart die oefening moeten maken om hun aanvraag te vernieuwen?"

Bjorn Mallants antwoordt: "Ik denk een honderdveertig tal."

Patrick Demaerschalk stelt de volgende vraag: "Moeten de bewoners van de sociale woningen in het centrum na de interne transfers zich ook opnieuw registreren? Nemen zij hun woonrechten mee?"

Bjorn Mallants antwoordt: "Voor de huidige sociale woningen in het centrum zal er een transfer gedaan worden. Elke verhuisbeweging zal beschouwd worden als een nieuwe kandidatuur en de mensen gaan zich wel moeten registreren. Er wordt echter niet opnieuw afgetoetst of zij in aanmerking komen, zij nemen hun 9 jarig woonrecht gewoon mee. Als we kijken naar verplichte verhuisbewegingen, bijvoorbeeld in het kader van een grote renovatie waarbij bewoners moeten verhuizen, wordt dit in de toekomst buiten de toewijzing gehouden."

Alain Borreman stelt de volgende vraag: "Sinds wanneer zal het platform waarop alles beschikbaar is, actief zijn?"

Bjorn Mallants antwoordt: "Het platform is sinds vorige week actief en zelf heb ik een test gedaan. Het lijkt me vlot bruikbaar, maar ik beseef ook wel dat ik niet de gemiddelde doelgroep ben. Er zijn duidelijke introductiefilmpjes, er staan overal contactgegevens aangeduid. Er is een duidelijk vermelding naar de helpdesk."

Timothy Rowies stelt de volgende vraag: "Wat is de gebruikelijke overgangperiode tussen twee huurders? Komt het vaak voor dat er enige tijd verstrijkt voordat een nieuwe huurder intrekt? Zelfs als er geen renovaties nodig zijn, heb ik enkele woningen gezien die in goede staat verkeren (misschien alleen een likje verf nodig hebben) en soms maandenlang blijven leegstaan."

Bjorn Mallants antwoordt: "Dit is ook voor een belangrijk punt, want om het duidelijk te stellen: onze inkomsten zijn volledig afhankelijk van de huurinkomsten. Hiermee financieren wij onze werking. Als we maandenlang leegstaande woningen hebben, hebben we ook minder inkomsten. Tegelijkertijd moet ik inderdaad vaststellen dat deze processen verbeterd moeten worden. Vorige week hebben we tijdens de Raad van Bestuur uitgebreid besproken hoe de woondienst en de dienst patrimonium de vrijgave van de woningen beter op elkaar kunnen afstemmen om de tussenliggende periode zoveel mogelijk te beperken. Ik moet zeggen dat het zelden voorkomt dat een woning direct beschikbaar is na het einde van een huurperiode. Meestal is er wat werk nodig, soms slechts kleine praktische zaken, maar we plaatsen bijvoorbeeld altijd nieuwe wc-brillen en meestal ook nieuwe afdekplaatjes. Hier heb je al snel een maand voor nodig. Als er structurele aanpassingen nodig zijn, plannen we dit ook in. Soms hebben we externe aannemers nodig, maar ik ben het ermee eens dat deze termijnen veel korter moeten zijn. Hoewel we op dit moment nog geen specifieke doelen hebben vastgesteld, is het mijn oprechte intentie om tegen het einde van het jaar te kunnen zeggen dat een woning binnen een maand na vrijgave met beperkte werkzaamheden en binnen drie à zes maanden na vrijgave met structurele werkzaamheden opnieuw verhuurd moet zijn. We mogen ook niet vergeten dat het verhuurproces zelf ook tijd vergt. We mogen niet denken dat veel mensen een woning weigeren, aangezien mensen die op de wachtlijst staan voor een sociale woning natuurlijk een grote behoefte aan huisvesting hebben. Dus waarom zouden ze een aanbod afwijzen? Allereerst kunnen ze werken, dus als mensen de mogelijkheid krijgen om een aanbod te weigeren, is het niet vreemd dat ze dat soms doen. Ze denken misschien dat de volgende keer de aangeboden woning beter of nieuwer zal zijn, of om een andere reden beter zal passen bij hun behoeften. Soms zijn de problemen die ik tegenkom irrationeel. Het past niet bij de cultuur, de stopcontacten werken niet goed, een smart-tv past bijvoorbeeld niet in de keuken. Het is belangrijk om te weten dat de huurprijs voor een nieuwe woning en een oude woning grotendeels gelijk is. Dus als je een oude, versleten woning aangeboden krijgt voor € 300, maar je weet dat er bijna een nieuw project klaar is en je kunt zes maanden wachten, dan krijg je misschien een nieuwe woning voor dezelfde huurprijs. Dat speelt natuurlijk allemaal mee. Maar we zijn momenteel druk bezig om dit aan te pakken, omdat ik ook zie dat dit het draagvlak van onze sector ondermijnt als woningen maandenlang leegstaan en de wachtlijsten lang zijn. Het is een werk in progress. Ik zou graag meer kunnen zeggen op dit moment, maar we zijn nog bezig met het in kaart brengen van de situatie."

Tim Vandenput stelt de volgende vraag: "Een van de grote problemen waar we vandaag mee te maken hebben in de gemeente is het onderhoud van ons patrimonium. Aan de ene kant zijn er mensen die problemen ervaren in hun woning, maar bijna geen gehoor krijgen bij de gewestelijke huisvestingsmaatschappij. Ze hebben hun eigen onderhoudsploeg voor het gebouw zelf, maar voor alles wat technisch is, zijn ze afhankelijk van externe partijen. Sommige zaken staan al maanden stil, zoals niet-gekeurde verwarmingen of defecte systemen. Hoe gaan jullie dit aanpakken en binnen welke termijn? Ik begrijp dat het niet opgelost kan worden binnen 3 maanden, maar kunnen we een indicatie krijgen van wanneer deze problemen beter aangepakt zullen worden?"

Bjorn Mallants antwoordt: "Dat is ook de reden waarom ik zojuist heb aangegeven dat we hier graag zo snel mogelijk onze werkwijze willen implementeren. We hebben natuurlijk wat tijd nodig om het patrimonium te leren kennen. Momenteel beschikken we over bepaalde data en hebben we gegevens op papier over de woningen, maar we weten in werkelijkheid niet precies hoe het patrimonium in elkaar steekt en welke specifieke kenmerken het heeft, aangezien elk patrimonium uniek is. Het is onze bedoeling dat vanaf 1 april de meldingen bij ons binnenkomen. We streven naar een efficiënte dienstverlening en beschikken over een grote technische ploeg. Het doel is dat we tegen de zomer ten minste sneller kunnen handelen door directer contact met de woonmaatschappij te hebben en onze technische ploegen snel ter plaatse te sturen."

Wat betreft de grote onderhoudscontracten, gekoppeld aan het patrimonium, wil ik benadrukken dat deze zeker tot het einde van het jaar zullen blijven lopen. Daarna moeten we evalueren of we bepaalde contracten overnemen of niet, of dat we een eigen technische onderhoudsploeg inzetten of alles uitbesteden, of iets daar tussenin. Ik heb nog niet de perfecte formule gevonden. Ik denk dat het belangrijk is om zorgvuldig af te wegen wanneer we eigen personeel inzetten en wanneer we taken uitbesteden. Bijvoorbeeld, als het gaat om ontstoppingen, hebben we daarvoor een raamcontract, maar als het gaat om sanitair en gerelateerde zaken, hebben we de expertise in huis en kunnen we veel sneller handelen. Dit is ook de reden waarom we erop hebben aangedrongen om snel de leiding over te nemen, zodat we kunnen leren en meteen aan de slag kunnen gaan. Onze mensen zullen ook snel beschikbaar zijn in Hoeilaart, vandaar dat ik eerder heb voorgesteld om regelmatig, misschien om de week of om de twee weken, technische medewerkers hier aanwezig te hebben voor concrete vragen. Dit is echt onze prioriteit om hier snel mee te beginnen."

Timothy Rowies stelt de volgende vraag: "Persoonlijk denk ik dat sociaal contact nodig is. Hoewel het verspreiden van informatie via een infoavond of schriftelijke communicatie goed is voor mensen die er baat bij zouden kunnen hebben, zijn er veel mensen die hier niet aan deel willen nemen. In veel gevallen zijn de situaties heel verschillend, met alleenstaanden, met of zonder kinderen, sommigen mobiel, anderen niet, sommigen zijn goed in communicatie, anderen niet. Ik denk dat sociaal contact ook belangrijk is. Ik weet niet hoe u dat kan inplannen in de permanentiedienst, maar is het mogelijk dat er ook huisbezoeken plaatsvinden?"

Bjorn Mallants antwoordt: "Momenteel zijn we bezig met een zogenaamde nulmeting, waarbij we opnieuw beginnen met onze cyclus van huisbezoeken. Het doel is om dit jaar elke huurder te bezoeken en een inschatting te maken van hun behoefte aan verdere opvolging. In het verleden bezochten de collega's in Herent bijvoorbeeld elk jaar elke huurder. Maar er zijn huurders waarbij dit weinig nodig is, dus moeten we onze middelen efficiënter besteden. Daarom brengen we nu alles in kaart en zullen we bepalen bij wie we elke 3 maanden moeten langsgaan, wie om de 6 maanden, en wie we bij wijze van spreken binnen 3 jaar nog eens kunnen bezoeken voor een informeel gesprek. Het is echter niet de bedoeling dat dit sociale werk een dagelijkse bezigheid wordt, waarbij we van de ene tas koffie naar de andere wandelen. We moeten selectief zijn en prioriteiten stellen. Daarom heb ik ook al gezegd dat onze grote technische ploeg, hoewel ze geen sociaal werkers zijn, onze oren en ogen zijn, onze antennes in de buurt. We verwachten dat ze problematische situaties signaleren en doorgeven wanneer ze die opmerken. Natuurlijk werken we nauw samen met het OCMW, waarbij veel informatie wordt uitgewisseld. Dit geldt ook bij de toewijzingen, vooral omdat het vaak gaat om een meer diverse groep mensen, waarbij een deel moeilijk te bereiken is. We moeten ervoor zorgen dat we de benodigde ondersteuning kunnen bieden, vooral voor de groep van zorgmijders. Dit vereist een proactief beleid en het inzetten van verschillende strategieën.

Misschien nog iets wat ik was vergeten te zeggen en wat heel belangrijk is: ik sprak over 13 gemeenten waarbij het toewijzingsbeleid is opgedeeld in vier deelgebieden, waarbij elk deelgebied als het ware zijn eigen woonmaatschappijen heeft. Op het gebied van toewijzingen maakt Hoeilaart deel uit van de Druivenstreek, samen met Overijse, Bertem, Huldenberg en Tervuren. Het is belangrijk om te benadrukken dat we in diverse gemeenten verschillende accenten kunnen leggen in het toewijzingsbeleid. We gaan wel voorstellen om, bijvoorbeeld, eenzelfde versnelde en langdurige woonbinding toe te passen in de vijf gemeenten, waarbij dezelfde, strengere regeling van kracht is. Echter, als een gemeente ervoor kiest om dit niet te implementeren en de voorkeur geeft aan een andere benadering, dan respecteren we dat. Wat betreft het patrimonium, gaat het specifiek om sociale woningen binnen de gemeente, waar de gemeente kan beslissen om deze woningen te reserveren voor specifieke doelgroepen. In het kader van het toewijzingsbeleid zullen we echter wel kijken naar de diverse doelgroepen in de regio."

Tim Vandenput vult aan: "We hebben al een vergadering gehad met de burgemeesters van de vijf druivengemeenten. Die vond afgelopen vrijdag plaats in Bertem. De volgende vergadering staat gepland voor 5 juli 2024 en zal plaatsvinden in Hoeilaart. Het zou een goed idee kunnen zijn om dit op de agenda van de algemene directeuren te zetten, zodat het verder kan worden voorbereid door de administraties."

U had het zojuist over de doelgroep van 65-plussers. Kan bijvoorbeeld ook de leeftijdsgroep van 18 tot 35 jaar als een doelgroep worden beschouwd om een bepaald percentage toe te wijzen? Wat zijn de wettelijke mogelijkheden?"

Bjorn Mallants antwoordt: "Enerzijds zijn er een aantal opgesomde doelgroepen duidelijk opgesteld in de regelgeving. Als je binnen dat kader blijft, dan mag het. Daarnaast is de mogelijkheid voorzien om op basis van een uitgebreide differentiatie andere doelgroepen toe te voegen. Ik weet bijvoorbeeld, in het verleden is het gebeurt om jonge, alleenstaande moeders voorrang te geven in woningen in Oostende. Wat natuurlijk nooit kan, is generiek op basis van leeftijd de woonbehoefte gaan afbreken. Als het over doelgroepen gaat welke niet in de regelgeving staan, wordt dit door Vlaanderen zelf bekeken. Maar wanneer alles kan voorgelegd en geargumenteed worden, bestaat de kans op een toewijzing. Mensen in de sociale economie tewerkgesteld, hebben wel altijd voorrang. De meest gebruikte doelgroep in Vlaanderen op dit moment is 65-plussers. Historisch gezien is dit niet het geval geweest in onze 13 gemeenten, maar er zijn woonmaatschappijen die in het verleden bijna 40% van hun woningen hebben toegewezen aan 65-plussers."

Alain Borreman stelt de volgende vraag: "Zijn het vaak alleenstaanden? "

Bjorn Mallants antwoordt: "Meestal ging het over alleenstaanden, omdat daar vaak de droom van een eigen plekje leefde. Dat is ook de reden waarom we nu een aantal voorwaarden hebben opgelegd, omdat het niet altijd uit pure woonbehoefte werd gerealiseerd. Soms waren het eigenlijk gewoon bejaardenflats in de tuin van het rusthuis, die dan sociaal werden verhuurd voor een veel lagere huurprijs. Een heel groot stuk van de Vlamingen krijgt een pensioen uitgekeerd, waardoor ze qua inkomen in aanmerking komen voor een sociale woning. De groep was wel heel groot en de woonbehoefte niet altijd aantoonbaar. Andere doelgroepen zijn bijvoorbeeld beschut wonen, bijzondere jeugdzorg. Daar komt niet zoveel voor, maar de grootste groep zijn de dak- en thuislozen. Dak- en thuisloosheid omvat eigenlijk iedereen met een niet-stabiele woonsituatie, dus een heel grote groep. En de 20% versnelde toewijzingen zijn eigenlijk de doelgroepen van de vroegere sociale verhuurkantoren die zo in de regelgeving zijn opgenomen. Die 20% is op Vlaams niveau, maar in deze regio, door de heel hoge private huurprijzen, worden veel sociale huurwoningen plotseling wel veel gevraagd."

Tim Vandenput stelt de volgende vraag: "Er is momenteel een project gepland in de J.B. Denayerstraat, met betrekking tot de parkeergelegenheid daar. Tijdens de laatste vergadering herinner ik me dat we ook hadden gevraagd of Woontrots interesse had om deel te nemen aan een deel van de nieuwbouwprojecten die hier in het centrum zouden worden gerealiseerd. Is dit nog steeds een optie en zo ja, hoe zou dit dan verlopen?"

Bjorn Mallants antwoordt: "De manier waarop dit verloopt is creatief, en ik denk dat dit ook een vereiste is om dit voor elkaar te krijgen. Het is essentieel dat beide partijen als volwassenen rond de tafel zitten met de idee om te onderzoeken wat mogelijk is. Op dit moment werk ik bijvoorbeeld samen met een projectontwikkelaar in Keerbergen om een project af te ronden. De gemeente had verzocht om 7 sociale appartementen in te bouwen, waarbij de omgevingsvergunning nu verleend is. We onderhandelen niet over de prijs, dat zou in strijd zijn met de wetgeving inzake overheidsopdrachten. Maar we delen wel informatie over hoe de prijsplafonds in die sector worden berekend. Veel van deze informatie is openbaar te vinden op de website van Wonen Vlaanderen. Ik heb geen obsessie om elke woning die we verhuren zelf te bouwen. Momenteel ben ik betrokken bij verschillende projecten, waaronder nieuwbouwprojecten waar de verkoop of verhuur minder vanzelfsprekend blijkt te zijn, en we onderzoeken wat mogelijk is. Zodra de omgevingsvergunning er is, of als het gebouw is opgeleverd, en er zijn geen problemen dan kunnen we het aankopen. Dit kan ook voordelen opleveren voor de ontwikkelaar, zoals een lagere BTW van 6% in plaats van 21%. Er zijn eigenlijk veel opties en ik sta altijd open om hiermee aan de slag te gaan."

Timothy Rowies stelt de volgende vraag: "Grote gebouwen raken niet verkocht. Zijn er voor deze kwestie opties om ze opnieuw te laten ontwikkelen en vervolgens te verhuren of te verkopen?"

Bjorn Mallants antwoordt: "Er zijn veel mogelijkheden, maar je moet wel goed bekend zijn met de regelgeving. Met bijna 20 jaar ervaring in de sector, ken ik die regelgeving vrij goed. De makkelijkste weg is nog altijd het kopen van grond, een architect in te schakelen en een huis te laten bouwen. Echter, de grondprijzen zijn momenteel zo hoog dat het voor sociaal wonen onbetaalbaar is op de private markt. Daarom moet je samenwerken met gemeenten of met private ontwikkelaars die mogelijkheden hebben. Dit heeft ook voordelen, zoals het verkrijgen van financiering en het vergroten van de kredietwaardigheid bij de banken, vooral als een deel van de woningen al vooraf verkocht is. Als ik vragen heb, kan ik altijd mijn vroegere collega's bij Wonen in Vlaanderen bellen; zij helpen me altijd verder, of ze zeggen nee als iets niet mogelijk is. Ook het sociaal verhuren van appartementen door een ontwikkelaar kan voordelig zijn, aangezien het belastingtarief dan 12% is in plaats van 21%. Deze dynamiek speelt zeker een rol. Momenteel is er blijkbaar veel druk op de vastgoedmarkt, gezien het feit dat ik plotseling veel projectontwikkelaars over de vloer krijg. Dat wijst erop dat de koopmarkt moeilijk is."

Alain Borreman stelt de volgende vraag: "Elke gemeente moet de nood aan een bijkomend sociaal woonaanbod op haar grondgebied motiveren. Het bindend sociaal objectief is daarbij een belangrijke parameter. Bij het bepalen van de nood aan sociaal woonaanbod moet men niet enkel rekening houden met het al effectief gerealiseerde sociale woonaanbod, maar ook met al vergunde projecten die nog in uitvoeringsfase zitten of gepland zijn (en minstens in de meerjarenplanning zijn opgenomen). Moeten we dat nu gaan herbekijken voor de ganse regio's of houdt elke gemeente zijn eigen sociaal objectief?"

Bjorn Mallants antwoordt: "Het sociaal objectief was gepland om deze legislatuur te worden geëvalueerd, maar zoals u weet, loopt de legislatuur bijna af en er heeft geen evaluatie plaatsgevonden. Dus op Vlaams niveau zal het sociaal objectief worden meegenomen in de oefeningen van het volgende regeerakkoord. Ik heb nog geen enkele indicatie gehoord dat dit niet langer op gemeentelijk niveau zal plaatsvinden. Ik denk echter wel dat er op een gegeven moment regionale differentiatie zal komen. Het is een beetje absurd dat bijvoorbeeld de stad Antwerpen of de stad Gent op papier evenveel sociale woningen zou moeten hebben als kleine gemeentes. Dat is nogal vreemd, gezien de verschillen in populatie en dergelijke, zoals de wachtlijsten aangeven. Maar het is niet zo dat sociale woningen armoede aantrekken, gezien het feit dat er hier ook evenveel mensen uit Hoeilaart op de wachtlijst staan voor een sociale woning. Op dit moment lossen sociale woningen vooral de armoede op van inwoners uit de eigen gemeente. Maar we zien natuurlijk wel dat de druk veel groter is in de centrumsteden dan bijvoorbeeld in de Vlaamse Rand. Dus ik verwacht wel dat er een zekere differentiatie zal komen, wat ik ook interessant zou vinden."

* * *

O.P.3 Afdeling Ruimte. Technische dienst. Dading aangaande project 'Afkoppeling Tenboslaan'. Toewijzing. Kennisname.

Steven Coppens licht toe: "Het college van burgemeester en schepenen ging op 4 september 2023 akkoord met de ondertekening van de dading 'Afkoppeling Tenboslaan'. De gemeenteraad neemt hier kennis van."

Kenny Verbeeck en Maarten Bresseleers stellen de volgende vraag: "Is dit de definitieve versie van de overeenkomst? Volgens ons staat er nog een foutje in het document."

Steven Coppens antwoordt: "Dit zal worden nagekeken en de juiste dading zal worden toegevoegd indien dit nodig zou blijken."

Toevoeging van de algemeen directeur, na de zitting: "Ondertussen werd de correcte versie van de dading in meeting.net als koppeling toegevoegd."

* * *

O.P.4 Afdeling ruimte. Technische dienst. Poetsmachines. Toetreding tot raamovereenkomst Creat. Goedkeuring. Besluit

Steven Coppens licht toe: "Dit is hetzelfde agendapunt als tijdens de Raad van Bestuur. Vorige keer werd dit agendapunt uitgesteld vanwege ontbrekende bijlagen. Deze werden toegevoegd. Tenzij er verdere vragen zijn, vraag ik graag uw goedkeuring voor dit agendapunt."

* * *

O.P.5 Afdeling Vrije Tijd. Samenwerkingsovereenkomst lotgenotengroepen jongdementie Druivenstreek. Besluit.

Steven Coppens licht toe: "Na een mantelzorgcafé in Hoeilaart kwam de nood naar voren om een lotgenotengroep voor familieleden en mantelzorgers van personen met jongdementie op te zetten. Dit in combinatie met aparte opvang voor personen met jongdementie.

Deze groepen worden begeleid door vrijwilligers die een opleiding en begeleiding krijgen van de Alzheimer Liga Vlaanderen. De bijeenkomsten gaan tweemaandelijks door. Het initiatief wordt georganiseerd door lokaal bestuur Hoeilaart en Overijse. Samen met de stuurgroep zorgen zij voor de concrete uitwerking van het project.

Tenzij hieromtrent vragen zijn, vraag ik graag uw goedkeuring voor deze samenwerkingsovereenkomst.

* * *

O.P.6 Interne zaken. Secretariaat. Gemeenteraad. Planning zittingen dienstjaar 2024. Kennisname.

Steven Coppens licht toe: "De geplande datum voor de gemeenteraad op 23 september 2024 valt samen met het Druivenfestival. Daarom wordt de GR van 23 september 2024 verplaatst naar 25 september 2024. De raad neemt hier kennis van."

* * *

O.P.7 Interne zaken. Financiën. Thesaurietoestand en liquiditeitsprognose. Kennisname.

Steven Coppens licht toe: "De GR neemt kennis van de thesaurietoestand en de liquiditeitsprognose."

* * *

O.P.8 Interne zaken. Communicatiedienst. Klachtenreglement. Rapportage klachten 2023. Kennisname.

Steven Coppens licht toe: "De GR neemt kennis van de rapportage klachten 2023."

Paul Demaerschalk stelt de volgende vraag: "Ik heb het moeilijk om te geloven dat we vorig jaar maar 8 klachten binnen gekregen hebben. Ik vraag me af wat de definitie van klacht is?"

Tim Vandenput antwoordt: "Dit zijn de gevallen welke we via het officiële (klachten) kanaal voor klachtenmelding hebben binnengekregen. Daarnaast zijn er natuurlijk meer losse meldingen, maar die worden niet gekwalificeerd als klacht."

Timothy Rowies vult aan: "Wie geeft er op sociale media opvolging aan de klachten? Kunnen we dit niet via dat kanaal organiseren?"

Joris Pijpen antwoordt: "Alle reacties welke op sociale media worden geplaatst, kunnen we niet opvolgen. Wij hebben daar noch de mensen noch de tijd voor."

Timothy Rowies vult aan: "Ik begrijp dat volledig en we willen absoluut niet promoten alle klachten en meldingen via sociale media te laten verlopen."

* * *

* * *

De voorzitter sluit de openbare zitting.

* * *

Namens de Raad,
get. Jan Thijs
Algemeen directeur

get. Steven Coppens
Voorzitter

Voor eensluidend afschrift.