

RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN 19 APRIL 2021

TOELICHTINGSNOTA
DIENST SECRETARIE

Openbare zitting

DEPARTEMENT GRONDGEBIEDZAKEN

- 1 Verkoop van OCMW-kavels nabij de Oliebergstraat in Deerlijk. Goedkeuren**
 - 1. onderhandse verkoop van 11a 70ca OCMW-grond aan de gemeente Deerlijk ter realisatie van een publieke trage weg**
 - 2. openbare verkoopprocedure en -voorwaarden zoals voorgelegd door de Afdeling Vastgoedtransacties voor 5ha 62a 68ca OCMW-landbouwgrond nabij de Oliebergstraat te Deerlijk.'**

Aan de OCMW-raad wordt voorgesteld het verkoopdossier op te starten voor de verkoop van 5ha 74a 38ca OCMW-landbouwgrond gelegen nabij de Oliebergstraat in Deerlijk waarvoor de raad in zitting van 18.05.2020 de pachtbeëindigingsakte goedkeurde. In afwachting van een verkoop gaf het vast bureau deze gronden via een bezetting ter bedde met einddatum eind september 2021, in seizoensgebruik aan een Harelbeekse landbouwer.

Op basis van respectievelijk een opmetingsplan van landmeter Degezelle van 04.12.2020 (1) en een GIS-plan van de stadsadministratie van 12 februari 2021 (2) liggen volgende transacties ter goedkeuring voor:

- (a) de onderhandse verkoop aan de gemeente Deerlijk van een 5m brede strook van 1.170m² waarop de gemeente een trage weg wenst te realiseren die voorbij de hoeve, Oliebergstraat nr.34 in zuidwestelijke richting naar de Slijpbeek zal lopen;
- (b) de tweefasige openbare koop onder biedingen (in samenwerking met de Vlaamse dienst Vastgoedtransacties, VGT) van de drie OCMW-kavels: A (+/- 22.984m²) en B (31.515m² kadastrale oppervlakte) ten noorden van voormelde trage weg en C (1.769m²) ten zuiden van de trage weg.

Voor zowel de onderhandse verkoop van de trage weg als voor de openbare verkoop van de 3 landbouwkavels A, B en C legt Vastgoedtransacties (VGT) de minimum-verkoopprijs en de verkoopvoorwaarden voor. Voor de openbare verkoop van de 3 kavels landbouwgrond is als voorwaarde gesteld dat de kandidaat-koper over een landbouwersnummer moet beschikken. Bovendien geldt er op die 3 kavels een voorkeur- én voorkeurecht ten voordele van de Vlaamse Landmaatschappij, die aldus een 'recht op een aankoop bij voorrang op anderen' krijgt. Indien de VLM dit recht zou uitoefenen, worden die gronden haar eigendom om ofwel via een Vlaamse grondreserve-bank projecten te realiseren in opdracht van het Vlaamse Gewest of om deze landbouwgronden uit te ruilen van niet agrarische naar de agrarische structuur en landbouwbedrijven te verplaatsen.

De VLM nam nog geen beslissing inzake het al dan niet uitoefenen van dit recht zodat de bekendmaking (zie verder) van deze openbare verkoop pas zal starten nadat de VLM-beslissing is genomen en gekend. De timing en openbare verkoop onder biedingen is dus nog onder voorbehoud of de VLM al dan niet hun voorkeurrecht uitoefenen. Pas nadat er duidelijkheid is, wordt de publiciteit opgestart.

De tweefasige openbare 'verkoop tegen biedingen' in samenwerking met VGT voor landbouwkavels A, B en C bestaat erin dat er in een eerste fase en gedurende anderhalve maand via aanplakking ter plaatse, op de gemeentelijke websites, op de VGT-site,...

zoveel mogelijk publiciteit wordt gemaakt om de eerste aanbiedingen/kandidatuurstellingen deze kavels binnen te krijgen.

Wie een bod indient - dat minstens de minimale instelprijs moet zijn - zal door de Afdeling Vastgoedtransacties in een tweede ronde opnieuw worden gecontacteerd met het oog op het maximaliseren van de uiteindelijke verkoopprijs. Het uiteindelijke bod, dat ook aanvaardbaar moet zijn voor het OCMW, wordt tenslotte door VGT geformaliseerd in een authentieke akte.

Alle bijhorende (akte)kosten zijn eveneens lastens de uiteindelijke koper.

De OCMW-raad is bevoegd om de voorliggende verkoopprocedure en -voorwaarden goed te keuren aangezien dit een daad van beschikking omtrent onroerende goederen van het OCMW is (artikel 78, tweede lid, 11° van het decreet lokaal bestuur, DLB).

2 Woonwijs. Rapportering, rekening en evaluatie WJ10 (2020). Kennisname.

Bij de OCMW-raadsbeslissing van 10.05.2010 werd beslist tot participatie in de 'Interlokale Vereniging Wonen Deerlijk-Harelbeke-Kuurne-Lendelede'. Naar aanleiding van de participatie van de gemeente Zwevegem (op 01.01.2020), werd de naam van deze vereniging omgevormd tot 'Interlokale Vereniging Woonwijs'.

De overeenkomst met statutaire draagkracht bepaalt het volgende:

" De rekening van de interlokale vereniging wordt jaarlijks ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten en ter kennisname aan de andere deelnemers. Dit moet gebeuren uiterlijk binnen de zes maanden na de afsluiting van het werkjaar ...

... Samen met de rekening wordt aan de deelnemers ook een jaarverslag ter beschikking gesteld. Dit jaarverslag wordt samen met de rekening aan de gemeenteraden ter goedkeuring voorgelegd. Ter gelegenheid van de behandeling van het jaarverslag geven de vertegenwoordigers van de gemeente in de interlokale vereniging toelichting aan de raad.

Het jaarverslag wordt gelijktijdig met de jaarrekening ter beschikking gesteld van de andere deelnemers, ter bespreking.

De jaarlijkse evaluatie door de gemeenteraden gebeurt ter gelegenheid van de bespreking van het jaarverslag."

Jaarverslag

Het voorliggend jaarverslag bespreekt werkingsjaar 10 (= kalenderjaar 2020).

Het subsidiedossier van Woonwijs omvat 3 beleidsprioriteiten telkens met de 'verplichte acties' optioneel gekozen 'aanvullende acties' :

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

- kerncijfers over de woningmarkt periodiek op het lokaal woonoverleg (LWO) bespreken;
- het ruimtelijk beleid betrekken bij het LWO;
- voorzien in een aanbod van nood- of doorgangswoningen op lokaal of bovenlokaal niveau;
- een gecoördineerd lokaal sociaal woonbeleid voeren;
- de woningmarkt in het werkingsgebied van het project in kaart brengen,
- leegstaande gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken.

Aanvullende acties

- AA1_1: een ruimtelijk beleid voeren op basis van een visie om het

beschikbare aanbod aan panden op het grondgebied te activeren voor wonen (alle woonwijsgemeenten);

- AA1_2: de woonprogrammatie afstemmen op de woonbehoefte, zowel op het niveau van de gemeente als op het niveau van het project en zijn randgemeenten (D, H,K,L);
- AA1_3: inspelend op de maatschappelijke noden een instrument uitwerken en toepassen dat alternatieve woonvormen mogelijk maakt (H, K);
- AA1_6: de verplichting om de huurprijs en de gemeenschappelijke lasten van private huurwoningen bekend te maken opvolgen en inbreuken op die verplichting beboeten (Kuurne)

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

- kerncijfers over de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium periodiek op het LWO bespreken;
- een gecoördineerd lokaal woningkwaliteitsbeleid voeren;
- gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen op het LWO bespreken;
- een strategie uitwerken over de toepassing van de gemeentelijke instrumenten voor de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium;
- gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen op het LWO bespreken;
- het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK) gebruiken;
- opvolgen verzoeken van huurders om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.

Aanvullende acties:

- AA2_1: op eigen initiatief conformiteitsonderzoeken uitvoeren en gratis conformiteitsattesten afgeven (D, H,K,L);
- AA2_2: een verordening vaststellen en toepassen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties (D, H,K,L);
- AA2_3: een verordening vaststellen en toepassen waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt, en woningen met dergelijke conformiteitsattesten opvolgen;
- AA2_6: verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken (Deerlijk, Harelbeke en Kuurne);
- AA2_7: een afsprakenkader met de minister en het sociaal verhuurkantoor dat actief is in de gemeente aanvragen en, als het afsprakenkader wordt gesloten, conformiteitsonderzoeken uitvoeren met het oog op de inhuurneming van woningen en kamers door het sociaal verhuurkantoor;
- AA2_8: de lokale partners via structurele samenwerking betrekken bij het lokale woningkwaliteitsbeleid (D, H,K,L);
- AA2_10: de ongeschiktheid en onbewoonbaarheid en de datum van vaststelling aanbrengen op de gevel van de private huurwoningen (Harelbeke).

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

- kerncijfers over Vlaamse, provinciale en gemeentelijke woonpremies minstens eenmaal per jaar op het LWO bespreken;
- informatie over de gemeentelijke woonpremies beschikbaar stellen via www.premiezoeker.be;
- in elke gemeente een laagdrempelig woonloket aanbieden waar inwoners terecht kunnen met hun vragen over wonen;
- gestructureerde basisinformatie aanbieden aan elke inwoner, zowel individueel als via infomomenten;
- inwoners ondersteunen bij premies, inschrijvingen sociale huurwoningen, administratieve procedures ongeschikt- en/of onbewoonbaarheden, ...

- meldpunten installeren voor problematische situaties op het vlak van wonen, waar minstens meldingen van discriminatie op de private huurmarkt gedaan kunnen worden;
- een partnerschap aangaan met het energiehuis dat actief is in de gemeente.

Aanvullende acties:

- AA3_1: een uniek loket installeren voor alle lokale woonactoren die werkzaam zijn in de gemeente (enkel Kuurne);
- AA3_2: sociaal en/of technisch begeleiden op maat van kwetsbare inwoners;

Uit het jaarverslag blijkt dat de beoogde resultaten grotendeels zijn behaald, rekening houdend met het uitstel van Aanvullende Actie 1_3 (alternatieve woonvormen in Harelbeke en Kuurne). Deze actie is slechts 3 jaar subsidieerbaar en kan dus in tijdstip verschoven worden. Het is ten laatste te hernemen in 2023.

Naast de verderzetting van de dagelijkse werking (woonloket, continuering woonoverleg, opvolging woningkwaliteit, opvolging leegstand en verwaarlozing, ...), werden tijdens het werkingsjaar ook andere acties rond wonen uitgevoerd, zoals opgenomen in de strategische meerjarenplanning.

De Raad van Maatschappelijk Welzijn neemt kennis van een stand van zaken op het einde van werkingsjaar 10 (31.12.2020) van o.a.:

- Opstart nieuwe acties en 'toepassing van de nieuwe richtlijnen op reeds lopende acties' zoals voorzien in het 'subsidiedossier 2020-2025';
- vlotte opstart in Zwevegem (uitrol acties, afstemmen procedures & reglementen, start bemiddelingsprocedures, uitbreiding woonwijsteam, ...);
- formuleren onderzoeksvraag 'de woningmarkt van het project in kaart brengen;
- aanpassing 'verordening geldigheidsduur conformiteitsattest' en woningen met dergelijke conformiteitsattest opvolgen;
- op 14.09.2020 ging er in Zwevegem een 'infoavond huren & verhuren' door
- ...

Een verder overzicht van de uitgevoerde activiteiten kan men terugvinden op het excel-overzicht in bijlage.

Rekening

De kost van werkingsjaar 10 bedraagt 219.150 euro waarvan 23.483 euro werkingskosten.

Rekening houdend met het voormelde uitstel van aanvullende actie AA1_3, bedragen de verwachte inkomsten 151 979 voor werkjaar 10. Pas na goedkeuring van de jaar- en financiële verslagen door Wonen Vlaanderen en de raden kunnen de saldo's met de reeds betaalde voorschotten effectief verrekend worden. Het verschil zal (rekening houdend met de verdeelsleutel volgens het aantal huishouden) nadien met de woonwijsgemeenten vereffend worden.

Het jaarverslag en de jaarrekening van werkingsjaar 10 werd besproken op de stuurgroep van Woonwijs op 25.02.2021.

Aan de Raad van Maatschappelijk Welzijn wordt het jaarverslag en jaarrekening van werkingsjaar 10 ter kennisname voorgelegd.

DEPARTEMENT MANAGEMENT EN PERSONEEL

3 Vragenkwartiertje.