

VERSLAG

Gemeenteraadscommissie Beleid, Bestuur en Beheer

Datum: 12 juni 2023
Locatie: Zaal Schout, gemeentehuis
Duur: 20.00u-21u10
Aanwezig: Robin Jacobs, voorzitter
Jan Suykerbuyk, Ludo Somers, Kirsten Tobback, Steff Nouws, Joris Brosens, Tuur Goormachtig, Marc Scheepers, Bob Konings, Kevin Ooye, raadsleden
Dirk Konings, schepen
Bieke Van Schoors, financieel directeur - verslaggever

Verontschuldigd: Joke Hennekam, Tom Bevers
(Kevin Ooye in vervanging)

Afwezig:
Publiek:

1

AGENDA

1. SHM De Voorkempen – toelichting door de heer Peter van Hoffelen, directeur de Voorkempen (werking, visie, overdracht SVK ESSEN)
2. Jaarrekeningen 2022 (Gemeente en OCMW, AGB)
3. Vuurwerk – bespreking na presentatie burgemeester in vorige commissie
4. Varia en rondvraag

VERSLAG

Voorzitter Robin Jacobs opent de vergadering. De toelichting bij de jaarrekening wordt naar voor geschoven in de agenda. De heer Van Hoffelen sluit later aan.

1. Jaarrekeningen AGB, Gemeente en OCMW

Toelichting door de financieel directeur bij de opgemaakte jaarrekeningen. De presentatie wordt toegevoegd aan het verslag. Volgende zaken worden toegelicht:

- Betere aansluiting van de jaarrekening bij het MJP dan vorige jaren
- Realisatie exploitatie 93%
- Realisatie investeringen 45% - ook nog geen leningen aangegaan

- Detail van de verschillen tss MJP en jaarrekening
- Toelichting financiële risico's
- Topics 2022: Oekraïne crisis en energiecrisis

2. Sociale Huisvestingsmaatschappij De Voorkempen – Directeur Peter Van Hoffelen

Toelichting door de heer Peter Van Hoffelen met presentatie. De presentatie wordt bij het verslag gevoegd.

Volgende zaken worden toegelicht:

- Historiek van De Voorkempen
- Evolutie naar ééngemaakte woonmaatschappij
- Positie van Essen in het verhaal – SVK Essen – De Ideale Woning – Arro
- Ingrijpende verhoging van het aanbod en markt voor De Voorkempen
- Hoofddoelstelling is de klantentevredenheid
- Betrokkenheid van het bestuur blijft van belang
- Vertegenwoordiging voorzien via Schepen Arno Aerden

Volgende vragen/ stellingen worden voorgelegd:

Aangezien er een verdubbeling zal zijn voor de opvolging van de panden binnen De Voorkempen; is dit praktisch haalbaar qua opvolging?

ANTW : er is reeds personeel overgedragen van DIW naar De Voorkempen. Er zal ook nog bijkomend aangeworven worden. Daarnaast is er ook nog zeer veel leegstand die eerst aangepakt moet worden.

Hoe lang zal men de leegstand nog laten duren?

ANTW : de leegstand wordt reeds opgevolgd, maar de renovaties of verbouwingen brengen een grote kost met zich mee. DIW heeft een hoge leninglast te financieren en dit vraagt eerst een oplossing (verkoop van gronden, panden,...)

Hoe gebeurt de communicatie?

ANTW : de nieuwe Raad van Bestuur heeft 15 leden en wordt op 29/06/2023 aangesteld; hieruit zal dan ook een voorzitter verkozen worden. Er zal regelmatig overleg plaatsvinden tussen alle actoren. Voor de individuele overeenkomst met Essen zal nog een voorbeeld bezorgd worden. De klanten (huurders, private eigenaars, gemeentebesturen, ...) moeten goed verzorgd worden. Zo zal er ook een evolutie zijn naar een centraal inschrijvingsregister, waarbij alle dat van de woonmaatschappijen verzameld worden en er een online inschrijving mogelijk zal zijn.

Hoe gebeurt de toewijzing?

Het reglement voor toewijzing zal in september wijzigen en uniform zijn. Een toewijzingsraad zal een beleidsmatig kader vastleggen voor de toewijzingen. Voor Essen zullen deze toewijzingen niet meer in het BCSD gebeuren; er kunnen wel afspraken gemaakt worden met gemeente/OCMW. Zo zullen ook bepaalde welzijnsactoren toegevoegd worden op basis van hun nood (Emmaus, Olo-Rotonde, Clara Fey). De woonmaatschappij zal ook fysiek in de gemeente aanwezig zijn om de algemene klantentevredenheid voorop te stellen.

De toewijzing gebeurt nu op basis van een puntensysteem. Er wordt ook gestreefd naar een versnelde toewijzing. Een toewijzing kan ook nog steeds op basis van een advies van OCMW.

De verantwoordelijkheid voor het woonbeleid blijft uiteraard bij de gemeente; De Voorkempen is een partner in dit verhaal. Contact tussen beiden is van groot belang voor het sociaal woonbeleid in de gemeente.

Wat is de stand van zaken voor de DIW-woningen in Burg. Dierckxsensstraat en Dr. J. Goossenaertsstraat?

Een deel van deze woningen is in erfpacht gegeven aan Netwerk Coöperatief Wonen; deze woningen worden thans gebruikt voor de opvang van Oekraïners.

Voor de andere leegstaande woningen, werd reeds een architect aangesteld. Het project zal in deelprojecten aangepakt worden. Daarnaast bestaat er ook reeds een 'Design&Build'-overeenkomst met een onderneming. De bouwaanvraag moet nu ingediend worden, zodat de realisatie kan gebeuren. Het is evenwel nog van belang wat het standpunt van de gemeente zal zijn in dit dossier.

Er wordt wel effectief actie verwacht in 2024; budget (lening) is voorzien en het dossier is 'aangemeld'. Zoals eerder gesteld, is het van belang dat de leningen kunnen terugbetaal worden; hiervoor zal er nog patrimonium verkocht moeten worden. De plannen bestaan; nu nog afstemmen met de gemeente. Schepen licht toe dat er standpunt moest ingenomen worden mbt verdichting tegenover ontharding; hierover bestaat nu duidelijkheid.

Wat is de stand van zaken m.b.t. de Oude Kliniek?

Hiervoor liggen verschillende scenario's klaar; renovatie, verbouwing, nieuwbouw. De Voorkempen wil zo snel mogelijke hierover aan tafel zitten met het bestuur, zodat er duidelijkheid komt over welke aanpak verkozen wordt, welke doelgroep in aanmerking wordt genomen, .. Het dossier kan dan snel verder uitgewerkt worden.

De hoop leeft dat er een betere samenwerking zal komen met De Voorkempen dan dat dit het geval was met de Ideale Woning. De Voorkempen geeft aan dat er slechts enkele oudere projecten vanuit DIW naar hen zijn overgekomen, waaronder Essen, Malle en Schoten. Aangezien dit ook dossiers zijn waarbij leegstand heerst, zullen ze voorrang krijgen. Het is belangrijk hiermee actief bezig te zijn.

Bij deze dossiers (Oude kliniek, Dr J Goossenrstr, Burg Dierckxsstr) hoort ook een goede communicatie naar de buurt. De commissie vraagt deze communicatie zeker voldoende aandacht te geven.

Financieel gezien is er voor De Voorkempen, geen winstobjectief; zij trachten break-even te werken. Sociale verhuur gebeurt aan 300 à 350 euro /maand voor oudere woningen; 400 à 450 euro voor nieuwbouw. De verkoop van kavels en oud patrimonium moet de nodige liquiditeiten vrijmaken voor de aanpak van de leegstaande, oudere panden.

Wordt ook ingehuurd op de privé-markt?

De Voorkempen huurt een 400-tal woningen in, maar hierbij stelt zich vaak een probleem qua conformiteit en energie (EPC+CA). vanaf 2025 zal de Vlaamse Overheid verplichtingen opleggen, die dan ook weer de nodige opvolging zullen vergen. Hiervoor zal ook personeel nodig zijn, maar bestaan er ook samenwerkingsovereenkomsten, o.a. met Igean via Energiek Loket.

3. Vuurwerk

Tijdens de vorige gemeenteraadscommissie gaf de burgemeester een uitgebreide toelichting over het vuurwerk-dossier. In een volgende commissie zou dan verder besproken worden. De voorzitter vraagt naar suggesties of bemerkingen rond dit dossier.

Voor de uitreiking van vergunningen voor verkooppunten wordt gesteld dat de gemeente advies geeft en de provincie de vergunningen uitreikt; de administratieve procedure werd ook reeds door de burgemeester toegelicht.

Naast de bevraging in de wijken, waarbij verschillende wijken verschillende standpunten formuleerde, wachten we nu ook de resultaten van de grote enquête af die momenteel loopt. Hierbij vindt ook bevraging naar de standpunten mbt het vuurwerk plaats.

Het zal steeds moeilijk blijven om overlast tegen te gaan, hoewel de echte vooral op zeer **specifieke plaatsen** is, en in de periode **buiten** oudejaarsnacht valt. Wordt vervolgd.

4. Varia en rondvraag

Geen varia of andere punten.

Verslag opgemaakt door Bieke Van Schoors,
16/06/2023

Bijlagen:

- Presentatie jaarrekening 2022
- Presentatie De Voorkempen