



Persbericht

Op maandag 11 maart 2019 heeft het college van burgemeester en schepenen van Steenokkerzeel, waarin Klaver-NVA de bestuursmeerderheid vormt, beslist om de bouw van 13 assistentiewoningen op de Mulslaan voor onbepaalde tijd uit te stellen. “Als we alle argumenten samen leggen, kunnen we enkel concluderen dat dit project momenteel uitvoeren geen goede beslissing zou zijn.” zegt schepenen van Welzijn Liesbeth Degrève. De gemeenteraadsleden zullen hier volgende week officieel van in kennis gesteld worden op de gemeenteraad.

De beslissing is niet zo maar genomen. Er zijn voldoende redenen die ons er toe gebracht hebben om dit project voor onbepaalde duur uit te stellen. We sommen ze hieronder op.

Het kostenplaatje

Vorige legislatuur besloot de toenmalige meerderheid, bestaande uit O-VLD en Klaver-NVA, om een project op te starten, dat de bouw van 13 assistentiewoningen op de parking aan de bibliotheek in het centrum van Steenokkerzeel omvatte. Dit alles onder leiding van toenmalig OCMW-voorzitter Marc Verhaeghe. Na een aarzelende opstart, werd het bouwplan afgewerkt in samenwerking met Haviland en Architectengroep PSK uit Sint-Truiden. Al meteen werd duidelijk dat het vooropgestelde budget niet toereikend zou zijn. Als oplossing werd de verkoop van 3 appartementen op tafel gelegd, om zo een deel van de meerkost te compenseren.

Maar hoe verder in het verhaal, hoe duurder het geheel werd.

In 2016 werd het bouwbudget geraamd op € 1.585.000, exclusief erelonen (€ 165.000).

In 2017 werd het budget aangepast naar € 2.400.000, exclusief erelonen (€ 200.000).

Er werden toen ook inkomsten ingeschreven, omdat men voorzag om 3 flats te verkopen (€ 700.000).

In 2018 werd het budget opnieuw aangepast naar € 2.450.000, exclusief erelonen (€ 200.000).

Op 22 februari 2019 werden de offertes voor de bouwwerken geopend met als laagste inschrijving een bedrag van € 2.506.735,97.

De totale raming bij verdere realisatie van het project, waar nog extra kosten bijkomen zoals erelonen, onvoorziene kosten, nutsleidingen, ... bedraagt 3.164.426 euro, incl. BTW. Rekening houdend met de verkoop van 3 tweekamerflats voor € 700.000 bedraagt de netto-kostprijs 2.449.946,38 euro. Mogelijk geraken de gemeentelijke flats niet verkocht, waardoor de € 700.000 aan inkomsten zijde zeer onzeker is.

Slotsom: het vooropgestelde budget van 1.504.000 € is ondertussen gestegen naar 3.164.426 €, meer dan een verdubbeling dus.

Natuurlijk moeten we ook rekening houden met de kosten die gepaard gaan met de opzeg van de samenwerking met de architect en Haviland voor dit project, voorlopig geschat op € 166.000, inclusief BTW. Aangezien de lokale overheid circa € 40.000 jaarlijks bijdraagt aan de huidige assistentiewoningen, zouden deze kosten op circa 4 jaar gecompenseerd zijn.

Onthou ook dat de gemeente de facturen voor ontwerp ed betaald heeft. De intellectuele eigendom van de architectuuropdracht blijft bij de architect, maar de gemeente kan in de toekomst de plannen terug activeren in samenwerking met de aangeduide architect. Het werk en de gemaakte kosten zijn dus niet verloren.

Ook de financiële impact van dit project op het gemeentelijke exploitatiebudget en de autofinancieringsmarge werd niet op voorhand geraamd. De huidige assistentiewoningen zijn verlieslatend, er is een enorme discrepantie met de dagprijzen in de privésector (dubbel!), daar de tarieven in het verleden niet werden geïndexeerd. Kunnen we voor de nieuwe flats wel een hogere dagprijs vragen? En wat met mensen die hiervoor het budget niet hebben, daar dient het OCMW opnieuw voor tussen te komen. Mensen die een hoge dagprijs kunnen betalen, zullen eerder kiezen voor een project van een privé-ontwikkelaar, niet voor het gemeentelijk project.

De marktsituatie

Vandaag staat het aanbod van assistentiewoningen in Steenokkerzeel op 105 stuks, exclusief de voorziene entiteiten binnen dit project. Daarvan zijn er momenteel 41 nog niet verkocht of verhuurd, meer dan 30%. Er is dus een overaanbod en de kans op leegstand is bestaande bij de bouw van nieuwe woningen. Getuige hiervan ook het feit dat het OCMW niet minder dan 24 mensen heeft gebeld alvorens er iemand effectief interesse toonde voor een leegstaande flat. Er staan in totaal 44 namen op de wachtlijst. We stellen vast dat er geen nieuwe kandidaten bijkomen. De bevolking wordt ouder en blijft langer thuis wonen, met dank aan de thuishulpvoorzieningen. Men stelt de beslissing om naar een assistentiewoning te verhuizen, langer uit.

Men kan zich ook afvragen of een kandidaat-koper van één van de drie gemeentelijke assistentiewoningen, zal investeren in een complex waar voor het overige alleen huurders, aan lagere dan markttarieven, verblijven. En waar de overige eigendom volledig in handen van de overheid is. Zal deze persoon dan niet eerder geneigd zijn om te investeren in een volledig privaat complex?

Conclusie: het momentum dat er een aantal jaren geleden was, is nu voorbij. Het aanbod is de laatste jaren enorm toegenomen, onder andere door een inhaalbeweiging van de privémarkt, terwijl de vraag – ondanks de vergrijzing van de bevolking – een dalende tendens kent. Ook de erkende instanties in deze materie waar wij advies vroegen, geven aan dat de markt momenteel verzadigd is.

Werklast

Vorige legislatuur werd er gekozen om tegelijkertijd 3 sociale projecten op te starten:

- Bouw gemeentelijk kinderdagverblijf
- Bouw doorgangswoning en vier wooneenheden voor begeleid wonen
- Bouw 13 assistentiewoningen

Voor de uitbating van deze panden werd er te weinig rekening gehouden met de impact op het takenpakket van de aanwezige medewerkers binnen de afdeling interne en sociale zaken, zeker omdat deze drie projecten tegelijkertijd worden uitgevoerd. Hierdoor kan de kwaliteit van de dienst- en zorgverlening naar de gebruikers van de drie entiteiten in het gedrang komen. Zeker in de opstartfase vergt het immers veel tijd en energie om een kwalitatief aanbod uit te bouwen, met duidelijke afspraken.

Conclusie

Om al deze redenen vindt Klaver-NVA het momenteel niet opportuun om dit project verder te zetten en beslist om het voorlopig te parkeren. Op regelmatige tijdstippen zullen we de situatie evalueren en toetsen aan de maatschappelijke realiteit. De plannen kunnen terug geactiveerd worden van zodra de marktsituatie evolueert en de gemeente de nodige budgetten wil en kan voorzien. Het lijkt ons ondertussen eerder aangewezen om via het OCMW te blijven inzetten op het aanbieden van thuiszorgdiensten, waardoor onze ouderen langer in hun eigen huis kunnen blijven wonen.

Voor meer informatie kan u terecht bij

Schepen van Welzijn: Liesbeth Degrève

liesbeth.degreve@steenokkerzeel.be – 0478 23 19 45

Burgemeester Kurt Ryon

kurt.ryon@steenokkerzeel.be – 0475 68 36 41