



Digitaal ondertekend

<b>Aanwezig:</b>	Joop Verzele, Burgemeester-voorzitter Robrecht Bothuyne, Kathleen Hutsebaut, Gerrit Depaepe, Kristof Callens, Sofie Bauters, Bernard baron della Faille d'Huyse, Schepenen Achiel De Coninck, Kathelijne Van Betsbrugge, Eveline Delbaere, Luc Vandenabeele, Laura Polfliet, Felix Vermeiren, Geoffrey Verleyen, Jan Herman, Rita De Vuyst, Filip Geysens, Jos De Seranno, Dieter Van Malderghem, Peter Depauw, Martje Verbeeck, Piet Dhont, Raadsleden Kris Nachtergaele, Algemeen directeur
<b>Verontschuldigd:</b>	Jurgen Haustraete, Schepen Valerie Snoeck, Vanessa Badisco, Raadsleden
<b>Afwezig:</b>	/

De Burgemeester-voorzitter opent de vergadering om 19u34.

## **1. Goedkeuren notulen vorige vergadering**

### **Wetgeving**

Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Bestuursdecreet van 7 december 2018.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

### **Besluit**

De notulen van de vergadering van 19 december 2022 worden goedgekeurd.

## **2. Aankoop woning Waregemsesteenweg 24 en aanhorigheden: goedkeuren ontwerpakte**

### **Motivering**

Het OCMW wenst de woning, met garage, landgebouw, aanhorigheden en grond gelegen Waregemsesteenweg 24 – 28+ aan te kopen, dit ten behoeve van de huisvesting van vluchtelingen. Door deze aankoop kan het OCMW minder goed huurpatrimonium afstoten.

Het gebouw zal volgens de wettelijke verplichtingen binnen de 5 jaar gerenoveerd worden tot het minstens voldoet aan de voorwaarden voor niet-residentiële gebouwen.

De aankoopprijs bedraagt 685.000 euro.

#### **Wetgeving**

De artikelen 41 en 162 van de Grondwet.

De artikelen 40, 41 en 326 tot en met 341 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

De artikelen 1, 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Het bestuursdecreet van 7 december 2018.

Het schattingsverslag dd. 1 september 2022 opgesteld door Ing. Anthony Van Quickelberghe, landmeter - expert te 8780 Oostrozebeke.

De onderhandse verkoopovereenkomst tussen de verkoper en het OCMW Kruisem, koper dd. 7 november 2022.

Gunstig visum 2023/004 van Wim Van Tieghem van 31-01-2023.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

#### **Besluit**

##### **Artikel 1:**

De akte houdende de aankoop van:

- Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen Waregemsesteenweg nummer 24, gekadastraerd volgens titel sectie B nummer 75603 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B nummer en 0756R5P0000, met een oppervlakte volgens titel en recent kadaster van drie are zestig centiare (3 a 60 ca).
- Een landgebouw op en met grond en aanhorigheden gelegen Waregemsesteenweg nummer 28+, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie B nummer 0658LP0000 en, met een oppervlakte volgens recent kadaster van vijfentwintig are tien centiare (25 a 10 ca).
- Een garage op en met grond en aanhorigheden gelegen Waregemsesteenweg nummer 28+, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie B deel van nummer 0756F7P0000 en met een oppervlakte volgens meting van zevenenzestig centiare ( 67ca) met toegekend gereserveerd perceelnummer B 756 K7 P0000.

wordt goedgekeurd.

De aankoop zal gebeuren tegen de prijs van 685.000 euro.

De voorzitter van de OCMW raad en de algemeen directeur worden gemachtigd om de akte te ondertekenen en het OCMW te vertegenwoordigen bij de notariële verplichtingen.

##### **Artikel 2:**

Afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan notaris Johan Van Caenegem.

##### **Artikel 3:**

Overeenkomstig artikel 330 van het decreet lokaal bestuur brengt de gemeenteoverheid de toezichthoudende overheid op de hoogte van de bekendmaking op de webtoepassing.

### **3. OCMW Kruisem - Residentie Tjolleveld – Sociale huurwoningen – Vaststelling van het bedrag van de maandelijkse voorafbetalingen voor huurlasten en kosten 2023 - goedkeuring**

#### **Motivering**

De huurders van de residentie Tjolleveld betalen maandelijks voorafbetalingen voor allerlei kosten en laste op de site, namelijk voor:

- Elektriciteitsverbruik van de buitenverlichting en in het nutslokaal
- Reiniging van de septische putten en regenputten
- Waterverbruik aan de buitenkraan
- Brandverzekering, clause afstand van verhaal
- Reiniging van niet bereikbare ramen
- Onderhoud van centrale verwarmingsketel
- Onderhoud ventilatiesysteem
- ...

Het bedrag van deze voorafbetalingen dient jaarlijks vastgesteld te worden op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijks afrekening.

Het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 13 december 2021 deze kosten vastlegde voor het jaar 2022. Deze kosten en lasten zijn in 2021 verhoogt van 20,00 euro naar 25,00 euro, maar werden voor 2022 behouden.

Bij de afrekening van het jaar 2021 kregen alle bewoners een terugbetaling van de kosten.

In het jaar 2021 werd geen onderhoud uitgevoerd aan de gaswandketels waardoor de kosten van dat jaar lager waren, dit onderhoud dient immers maar om de twee jaar te gebeuren. In het jaar 2022 zijn deze kosten wel gemaakt maar is de afrekening op heden nog niet opgemaakt. Mogelijks zullen de kosten voor stijgende energiekosten wel een extra belasting zijn op deze kosten en lasten maar de exacte kosten zijn op heden nog niet gekend.

Aangezien de kosten en lasten in het jaar 2021 reeds verhoogd werden van 20,00 euro naar 25,00 euro wordt verwacht dat de bewoners minder zullen moeten opleggen voor het jaar 2022. Daarom is het voorstel ook om de kosten en lasten voor 2023 niet te verhogen.

### **Wetgeving**

De wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van steun verleend door het Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn.

De organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn. Het besluit van de Vlaamse regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociaal huurstelstel ter uitvering van artikel 80ter van de Huisvestingcode.

Het decreet van 22 december 2017 betreffende het lokaal bestuur.

De Vlaamse Codex wonen van 17 juli 2020.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het besluit van het vast bureau van het OCMW Kruisem van 18 juli 2022 houdende goedkeuring van het intern reglement en documenten van de sociale huurappartementen van de Residentie Tjolleveld.

Het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van het OCMW Kruishoutem van 13 december 2021 houdende vaststelling van het bedrag van de maandelijks voorafbetalingen voor huurlasten en kosten 2022.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

### **Besluit**

#### **Artikel 1:**

De raad voor maatschappelijk welzijn hecht goedkeuring aan:

De vaststelling van maandelijks voorafbetalingen voor kosten en lasten van bewoners van de residentie Tjolleveld voor het jaar 2023 op 25,00 euro per maand.

**Artikel 2 :** Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2023.

**Artikel 3:** Een vooreensluitend verklaard afschrift van dit besluit wordt overgemaakt aan het Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Toezicht voor kennisgeving.

#### **4. OCMW Kruisem - Residentie Tjolleveld – Sociale huurwoningen – Basishuurprijs en normale huurwaarde 2023 - Vaststelling**

##### **Motivering**

Het OCMW dient de basishuurprijs en normale huurprijs vast te stellen op basis waarvan de huurprijs voor de bewoners van de residentie Tjolleveld kan berekend worden. Dit dient jaarlijks te gebeuren op 1 januari en dit kan in de loop van het jaar niet wijzigen, behalve na renovatiewerken.

De basishuurprijs is een vaste referentiewaarde voor de huurprijsberekening van de huurders.

Vóór 1 januari 2023 werd de aangepaste huurprijs bij de lokale besturen berekend op basis van de basishuurprijs en deze werd aangepast in functie van het inkomen en de gezinssamenstelling van de huurder.

Vanaf 1 januari 2023 dient de sociale huurprijsberekening van de lokale besturen op dezelfde wijze te gebeuren als bij sociale huisvestingsmaatschappijen. De voorlopig aangepast huurprijs wordt nu berekend op basis van het inkomen verminderd met een patrimoniumkorting, verminderd met de gezinskorting en rekening houdend met de energiekorting.

Gezien het mogelijks verschil in huurprijs kan er gewerkt worden met een overgangsfase in de jaren 2023 tot 2025. Waarbij er jaarlijks een bepaald percentage ter overstap naar de nieuwe huurprijs wordt gehanteerd. Het lokaal bestuur heeft de keuze om deze overgangsbepalingen toe te passen. Gezien de overgang is het aangeraden om dit stapsgewijs te laten gebeuren: 25%-50%-75% over de verschillende jaren. Hierdoor zal volgende formule gehanteerd worden voor de vaststelling van de huurprijs.

Huurprijs = oorspronkelijke huurprijs + (nieuwe huurprijs – oorspronkelijke huurprijs) \* X%

Daarnaast dient de basishuurprijs vanaf 1 januari 2023 berekend worden op basis van een schattingsmodel van het agentschap Wonen-Vlaanderen die door het VMSW ter beschikking wordt gesteld. Vóór 1 januari 2023 kon een verhuurder van sociale woningen, in dit kader het lokaal bestuur, zelf de schatting maken van de normale huurwaarde en diende deze niet door een notaris of VMSW te gebeuren. De normale huurwaarde is een geschatte huurprijs van een vergelijkbare woning op de private huurmarkt. Hierbij speelt de marktwaarde van de woning dus een rol. Dit verschil in berekening heeft tot gevolg dat er een verschil zit in dit schattingsmodel en de vroegere gehanteerde huurprijs.

Het jaarbedrag van de basishuurprijs wordt vastgelegd tussen 3% en 7,5% van de actualiseerde kostprijs van de woning en nooit hoger mag liggen dan de normale huurwaarde.

De basishuur en normale huurwaarde in het huurreglement Tjolleveld is goedgekeurd door het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van het OCMW Kruishoutem van 18 november 2009 en werden vastgelegd op 500,00 euro voor 1 slaapkamerappartement, 600,00 euro voor een 2 slaapkamerappartement en 700,00 euro voor een 3 slaapkamerappartement.

De basishuur en normale huurwaarde werden in het besluit van 13 december 2021 vastgelegd op 589,44 euro voor 1 slaapkamerappartement, 707,32 euro voor een 2 slaapkamerappartement en 825,21 euro voor een 3 slaapkamerappartement.

Ten gevolge van de stijgende levensduurte, stijgen alle prijzen en dus ook de huurlasten en is het logisch dat ook de huur wordt aangepast aan de consumptieprijzen.

De woningen zijn in gebruik genomen in november 2011. De huurprijzen gelden vanaf die datum.

Indien we de basishuurprijs ook in het jaar 2022 willen indexeren gebeurt dit op basis van volgende formule:

$$\text{Normale huurwaarde 2022} = \frac{\text{Normale huurwaarde (november 2011)} \times \text{gezondheidsindex oktober 2022}}{\text{aanvangsgezondheidsindex september 2011}}$$

Voor een eenslaapkamerappartement komt dit neer op:

$$661,74 \text{ euro} = \frac{500,00 \times 154,49}{116,73}$$

Voor een tweeslaapkamerappartement:

$$794,53 \text{ euro} = \frac{600,00 \times 154,49}{116,73}$$

116,73

Voor een drieslaapkamerappartement:

$$926,44 \text{ euro} = \frac{700,00 \times 154,49}{116,73}$$

Indien de huurprijzen ook dit jaar geïndexeerd worden, zijn ten gevolge van de hoge inflatie, vooral de prijzen van het appartementen met 2 en 3 slaapkamers niet meer in overeenstemming met de marktwaarde van de woningen.

Als we het schattingsmodel hanteren dat beschikbaar gesteld wordt door het VMSW variëren de prijzen van een één-slaapkamerappartement tussen de 568,00 euro ende 589,00 euro, voor een twee-slaapkamerappartement 691,00 euro en voor een drie-slaapkamerappartement 759,00 euro en 767,00 euro.

Gezien het grote prijsverschil tussen de indexering van de basishuurprijzen vastgesteld door het OCMW in 2011 en het schattingsmodel van de marktwaarde van het VMSW is het voorstel om de basishuurprijzen zoals het OCMW Kruisem ze hanteert, dit jaar niet te indexeren.

### **Wetgeving**

De wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van steun verleend door het Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn.

De organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn. Het besluit van de Vlaamse regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociaal huurstelstel ter uitvoering van artikel 80ter van de Huisvestingcode.

Het decreet van 22 december 2017 betreffende het lokaal bestuur.

De Vlaamse Codex wonen van 17 juli 2020.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer bepaald artikel 7.51,§1 en 2 en artikel 6.46 tot en met 6.55.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021.

Het ministerieel besluit van 13 mei 2022 tot vaststelling van de geactualiseerde kostprijs van sociale huurwoningen.

De toelichtingsnota van het Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling woonbeleid van 19 oktober 2022: "Overzicht van de huurprijsberekening voor woningen verhuurd door een lokaal bestuur in 2023".

Het besluit van het vast bureau van het OCMW Kruisem van 18 juli 2022 houdende goedkeuring van het intern reglement en documenten van de sociale huurappartementen van de Residentie Tjolleveld.

Het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van het OCMW Kruishoutem van 13 december 2021 houdende vaststelling van de basishuurprijs en normale huurwaarde voor de sociale huurwoningen residentie Tjolleveld voor het jaar 2022.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

### **Besluit**

#### **Artikel 1:**

Raad voor Maatschappelijk Welzijn besluit:

Een overgangsfase te hanteren voor de huurprijsberekening gedurende de jaren 2023-2025. Voor het jaar 2023 wordt het percentage vastgesteld op 25%. Dit betekent dat de huurprijsformule de volgende zal zijn:

$$\text{Huurprijs} = \text{oorspronkelijke huurprijs} + (\text{nieuwe huurprijs} - \text{oorspronkelijke huurprijs}) * 25\%$$

#### **Artikel 2:**

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn hecht goedkeuring aan:

Het niet indexeren van de basishuurwaarde en normale huurwaarde voor het jaar 2023. Deze prijzen worden behouden op:

- 1 slaapkamerappartement op 589,44 euro

- 2 slaapkamerappartement op 707,32 euro
- 3 slaapkamerappartement op 825,21 euro

De marktwaarde voor het jaar 2023 volgens het schattingsmodel van het agentschap Wonen-Vlaanderen wordt vastgelegd op basis van het toegevoegde model van het VMSW waarbij de prijzen variëren van een één-slaapkamerappartement tussen de 568,00 euro ende 589,00 euro, voor een twee-slaapkamerappartement 691,00 euro en voor een drie-slaapkamerappartement 759,00 euro en 767,00 euro.

**Artikel 2 :** Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2023.

**Artikel 3:** Een vooreensluitend verklaard afschrift van dit besluit wordt overgemaakt aan het Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Toezicht voor kennisgeving.

Aldus vastgesteld en beslist in zitting van heden.

De agenda is afgehandeld. De vergadering wordt om 19u41 gesloten.

Vanwege de Raad voor Maatschappelijk Welzijn,

Kris Nachtergaele  
*Algemeen directeur*

Joop Verzele  
*Burgemeester-voorzitter*