



**NOTULEN VAN
DE RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK
WELZIJN**
Zitting van 10 februari 2025

Digitaal ondertekend

Aanwezig:	Joop Verzele, Burgemeester-voorzitter Gerrit Depaepe, Sofie Bauters, Kristof Callens, Chris Van der Meeren, Eveline Delbaere, Robrecht Bothuyne, Schepenen Rita De Vuyst, Filip Geysens, Luc Vandenabeele, Jan Herman, Dieter Van Malderghem, Piet Dhont, Mariska Nachtergaele, Tilde Vandenbroucke, Leentje De Baere, Nancy De Sloovere, Anthony Coolsaet, Frederik Spileers, Marie Vaernewyck, Steven De Smeytere, Sofie Vergucht, Emeraude Doom, Lien Moerman, Jo Beerens, Raadsleden Kris Nachtergaele, Algemeen directeur
Verontschuldigd:	/
Afwezig:	/

De Burgemeester-voorzitter opent de vergadering om 21u25.

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 16 december 2024 worden goedgekeurd.

2. Intergemeentelijke samenwerking - Gemeenschappelijke Interne Dienst voor Preventie en Bescherming op het Werk SOLVA (GID-PBW SOLVA) - aanduiden van een vertegenwoordiger in het beheerscomité

Motivering

De gemeente Kruisem kan zich laten vertegenwoordigen op iedere gewone en buitengewone algemene vergadering van de instellingen, vennootschappen, verenigingen zonder winstoogmerk, andere samenwerkingsverbanden en overlegorganen, waarvan zij deel uitmaakt.

Er dient overgegaan te worden tot het aanduiden van één of meerdere vertegenwoordigers welke dienen gemachtigd te zijn om, namens de gemeente, alle akten en bescheiden met betrekking tot voormelde gewone en buitengewone algemene vergaderingen te onderschrijven. Het is wenselijk om, in geval van verhindering of belet van de aangeduide vertegenwoordiger, ook een plaatsvervanger aan te duiden.

Het OCMW is aangesloten bij de Gemeenschappelijke Interne Dienst voor Preventie en Bescherming op het Werk (GID-PBW) van de dienstverlenende vereniging CVBA Intergemeentelijk Samenwerkingsverband voor Ruimtelijke Ordening en Socio-economische Expansie (SOLVA), met maatschappelijke zetel te 9520 Sint-Lievens-Houtem (Vlierzele), Gentssteenweg 1B.

De raad werd bij brief dd. 19 november 2024 gevraagd om 1 vertegenwoordiger in het beheerscomité van de Gemeenschappelijke Interne Dienst voor Preventie en Bescherming op het Werk SOLVA aan te duiden. Het betreft 1 vertegenwoordiger, zowel voor de gemeente Kruisem als voor het OCMW Kruisem.

Het is aangewezen om bij de aanvang van een nieuwe legislatuur en de hernieuwing van de raad voor maatschappelijk welzijn over te gaan tot het aanduiden van een vertegenwoordiger voor het beheerscomité, die bij voorkeur dezelfde vertegenwoordiger is als de vertegenwoordiger in de raad van bestuur van SOLVA.

Volgende kandidaturen werden ingediend als vertegenwoordiger in het beheerscomité GID-PBW SOLVA : Gerrit Depaepe.

Wetgeving

De artikelen 41 en 162 van de Grondwet.

De artikelen 34, 35, 40, 41, 326 tot en met 341 en 432 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 huishoudelijk reglement van de Interne Dienst voor Preventie en Bescherming op het Werk (GID-PBW) van Solva.

Gelet op de geheime stemming:
met 25 ja-stemmen, 0 neen-stemmen en 0 onthoudingen.
met éénparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1:

De heer Depaepe Gerrit, schepen, Spielstraat 26 te 9750 Kruisem wordt aangeduid als vertegenwoordiger in het beheerscomité van de Gemeenschappelijke Interne Dienst voor Preventie en Bescherming op het Werk (GID-PBW) van de dienstverlenende vereniging CVBA Intergemeentelijk Samenwerkingsverband voor Ruimtelijke Ordening en Socio-economische Expansie (SOLVA), met maatschappelijke zetel te 9520 Sint-Lievens-Houtem (Vlierzele), Gentssteenweg 1B.

Artikel 2:

Deze vertegenwoordiging wordt aangeduid voor de duur van de legislatuur 2025-2030, maar kan te allen tijde door de gemeenteraad ingetrokken worden.

Artikel 3:

Afschrift van dit besluit wordt overgemaakt aan de Gemeenschappelijke Interne Dienst voor Preventie en Bescherming op het Werk (GID-PBW), de vertegenwoordiger en het secretariaat.

Artikel 4:

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

3. Intergemeentelijke samenwerking - Dienstverlenende vereniging CREAT Services - aanduiden van een vertegenwoordiger en een plaatsvervangend vertegenwoordiger in de algemene vergadering - aktename van de agenda van de buitengewone algemene vergadering van 25 maart 2025

Motivering

Het OCMW Kruisem kan zich laten vertegenwoordigen op iedere gewone en buitengewone algemene vergadering van de instellingen, vennootschappen, verenigingen zonder winstoogmerk, andere samenwerkingsverbanden en overlegorganen, waarvan zij deel uitmaakt.

Er dient overgegaan te worden tot het aanduiden van één of meerdere vertegenwoordigers welke dienen gemachtigd te zijn om, namens de gemeente, alle akten en bescheiden met betrekking tot voormelde gewone en buitengewone algemene vergaderingen te onderschrijven. Het is wenselijk om, in geval van verhindering of belet van de aangeduide vertegenwoordiger, ook een plaatsvervanger aan te duiden.

Het OCMW Kruisem is aangesloten bij de dienstverlenende vereniging CREAT Services met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Stropstraat 1.

Het OCMW werd uitgenodigd op de buitengewone algemene vergadering die plaatsvindt op 25 maart 2025.

De vertegenwoordigers van het OCMW op de algemene vergadering van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden waarbij het OCMW aangesloten is, worden aangeduid door de raad. Teneinde deze aanstellingsprocedure niet te moeten herhalen voor elke algemene vergadering, kunnen deze vertegenwoordigers eveneens voor de ganse duur van de legislatuur 2025-2030 aangeduid worden.

Tegelijkertijd moet het mandaat van de vertegenwoordiger concreet ingevuld worden. Dit betekent dat er dient overgegaan te worden tot het aanduiden van een vertegenwoordiger die gemachtigd wordt om, namens het OCMW, alle akten en bescheiden met betrekking tot de buitengewone algemene vergadering van de dienstverlenende vereniging CREAT Services op 25 maart 2025 te onderschrijven en die zijn/haar stemgedrag dient af te stemmen op het in de beslissing van de raad van heden bepaalde standpunt met betrekking tot de agenda van voormelde buitengewone algemene vergadering.

Het is ook wenselijk om, in geval van verhindering of belet van de aangeduide vertegenwoordiger, een plaatsvervanger aan te duiden.

Volgende kandidaturen werden ingediend als vertegenwoordiger in de algemene vergadering van de dienstverlenende vereniging CREAT Services: Vandenabeele Luc.

Volgende kandidaturen werden ingediend als plaatsvervangend vertegenwoordiger in de algemene vergadering van de dienstverlenende vereniging CREAT Services: Depaepe Gerrit.

Wetgeving

De artikelen 41 en 162 van de Grondwet.

De artikelen 34, 35, 40, 41, 326 tot en met 341 en 432 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.

De statuten van de dienstverlenende vereniging CREAT Services en het aantal toegewezen vertegenwoordigers.

De oproepingsbrief dd. 9 december 2024 voor de buitengewone algemene vergadering van CREAT Services dv op 25 maart 2025 waarin de agenda werd meegedeeld.

Gelet op de geheime stemming:

met 25 ja-stemmen, 0 neen-stemmen en 0 onthoudingen.

met éénparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1:

De raad neemt akte van de dagorde van de buitengewone algemene vergadering van de dienstverlenende vereniging CREAT Services, vastgesteld op 25 maart 2025 met volgende punten :

1. Stand van zaken van bijlagen 1 en 2 aan de statuten
2. Ontslag en benoeming van de bestuurders in de Raad van Bestuur
3. Varia.

Artikel 2:

De raad heeft geen opmerkingen te formuleren op de agendapunten van de dagorde van de buitengewone algemene vergadering van de dienstverlenende vereniging CREAT Services vastgesteld op 25 maart 2025 en keurt, voor zoveel als nodig, de door de raad van bestuur van het intergemeentelijk samenwerkingsverband geformuleerde voorstellen goed.

Artikel 3:

De heer Luc Vandenaabeele, raadslid, Waregemsesteenweg 129 te 9770 Kruisem wordt aangeduid als vertegenwoordiger en de heer Gerrit Depaepe, schepen-lid van het vast bureau, Speelstraat 26 te 9750 Kruisem wordt aangeduid als plaatsvervangend vertegenwoordiger van het OCMW Kruisem om deel te nemen aan de buitengewone algemene vergadering van de dienstverlenende vereniging CREAT Services vastgesteld op 25 maart 2025.

Artikel 4:

Deze vertegenwoordigingen worden aangeduid voor de duur van de legislatuur 2025-2030, maar kunnen te allen tijde door de raad ingetrokken worden.

Artikel 5:

De raad draagt aan de in artikel 3 van dit besluit aangeduide vertegenwoordiger en de plaatsvervangend vertegenwoordiger op om namens de gemeente alle akten en bescheiden met betrekking tot de buitengewone algemene vergadering van de dienstverlenende vereniging CREAT Services, vastgesteld op 25 maart

2025, te onderschrijven en hun stemgedrag af te stemmen op het in de beslissing van de raad van heden bepaalde standpunt met betrekking tot de agenda van voormelde buitengewone algemene vergadering.

Artikel 6:

Afschrift van dit besluit wordt overgemaakt aan de dienstverlenende vereniging CREAT Services hetzij per elektronische post 20250325BAV@farys.be, hetzij per post t.a.v. Creat Services, dienst Intercommunaal Beheer, Stropstraat 1 te 9000 Gent, de vertegenwoordiger en plaatsvervangende vertegenwoordiger van ons bestuur in dit intergemeentelijk samenwerkingsverband en het secretariaat.

Artikel 7:

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

4. Intergemeentelijke samenwerking - Dienstverlenende vereniging CREAT Services - Voordragen van een kandidaat-bestuurder Regio 1

Motivering

Het OCMW Kruisem is aangesloten bij de dienstverlenende vereniging CREAT Services, met zetel te 9000 Gent, Stropstraat 1.

Bij de aanvang van een nieuwe legislatuur en de hernieuwing van de raad dient overgegaan te worden tot het voordragen van een kandidaat-bestuurder in de raad van bestuur van de dienstverlenende vereniging CREAT Services. De raad van bestuur bestaat uit maximum 15 leden. Minimum 4 bestuurders worden benoemd op voordracht van de houders van aandelen behorende tot de regio 1, zijnde de regio waartoe het OCMW Kruisem behoort.

Volgende kandidatuur wordt ingediend als kandidaat-bestuurder in de raad van bestuur van dienstverlenende vereniging CREAT Services, voor het mandaat dat voorbehouden wordt voor de houders van aandelen behorende tot de regio 1 : Joop Verzele.

Wetgeving

De artikelen 41 en 162 van de Grondwet.

De artikelen 34, 35, 40, 41, 326 tot en met 341 en 432 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.

De statuten van de dienstverlenende vereniging CREAT Services.

De oproepingsbrief van 9 december 2024 voor de buitengewone algemene vergadering van CREAT Services op 25 maart 2025 waarin de agenda werd meegedeeld.

Gelet op de geheime stemming:

met 25 ja-stemmen, 0 neen-stemmen en 0 onthoudingen.

met éénparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1:

De heer Verzele Joop, burgemeester- Voorzitter Vast Bureau, René D'Huyvetterstraat 23/2002 te 9770 Kruisem wordt voorgedragen als kandidaat-bestuurder in de raad van bestuur van de dienstverlenende vereniging CREAT

Services, Stropstraat 1 te 9000 Gent, voor de deelnemers, houder van aandelen behorende tot regio 1.

Artikel 2:

Deze vertegenwoordiging wordt voorgedragen voor de duur van de legislatuur 2025-2030, maar kan te allen tijde door de raad ingetrokken worden.

Artikel 3:

Afschrift van dit besluit wordt overgemaakt aan de dienstverlenende vereniging CREAT Services hetzij per elektronische post 20250325BAV@farys.be, hetzij per post t.a.v. Creat Services, p/a Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, de kandidaat-bestuurder en het secretariaat.

Artikel 4:

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

5. Lokale Adviescommissie voor de minimumlevering van elektriciteit, gas en water (LAC) - aanduiden van een vertegenwoordiger en een plaatsvervangend vertegenwoordiger

Motivering

Elke gemeente is verplicht een Lokale Adviescommissie voor de minimumlevering van elektriciteit, gas en water (LAC) op te richten.

Het LAC is bevoegd om advies te verlenen omtrent de minimale levering van elektriciteit, gas en water, het LAC verleent advies over de af- en heraansluiting van elektriciteit, gas of water van een abonnee, dit advies is in bepaalde gevallen zelfs bindend voor de distributeur.

Het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst is bevoegd om te beslissen over individuele steunaanvragen.

Er moet een vertegenwoordiger van het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst van het OCMW Kruisem zetelen in de Lokale Adviescommissie voor de minimumlevering van elektriciteit, gas en water (LAC).

Het is aangewezen bij de aanvang van een nieuwe legislatuur en de hernieuwing van de OCMW-raad over te gaan tot het aanduiden van een lid van het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst in de Lokale Adviescommissie voor de minimumlevering van elektriciteit, gas en water (LAC).

Het is wenselijk om, in geval van verhindering of belet van de aangeduide vertegenwoordiger, ook een plaatsvervanger aan te duiden.

Volgende kandidaturen werden ingediend als vertegenwoordiger in de Lokale Adviescommissie voor de minimumlevering van elektriciteit, gas en water (LAC):

Bothuyne Robrecht

volgende kandidaturen werden ingediend als plaatsvervangend vertegenwoordiger in de Lokale Adviescommissie voor de minimumlevering van elektriciteit, gas en water (LAC):

Delbaere Eveline

Wetgeving

Artikelen 41 en 162 van de Grondwet;

Artikelen 77, 87 en 90 van het decreet lokaal bestuur van 21 december 2017 en latere wijzigingen;

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;

Artikel 7 §1 van het decreet van 20 december 1996 tot regeling van de rol van de lokale adviescommissie in het kader van het recht op minimumverlening van elektriciteit, gas en water, vervangen bij decreet van 25 mei 2007;
Het besluit van de Vlaamse regering van 16 september 1997 betreffende de samenstelling en de werking van de Lokale Adviescommissie voor de minimumlevering van elektriciteit, gas en water (LAC);
Het besluit van de Vlaamse regering van 21 december 2018 tot wijziging van artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 september 1997.

Gelet op de geheime stemming:
met 25 ja-stemmen, 0 neen-stemmen en 0 onthoudingen.
met éénparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1:

De heer Robrecht Bothuyne, Schepen, Hoogstraat 35, 9770 Kruisem aan te duiden als vertegenwoordiger en mevrouw Eveline Delbaere, schepen, Wandelstraat 10, 9770 Kruisem aan te duiden als plaatsvervangend vertegenwoordiger in de Lokale Adviescommissie voor de minimumlevering van elektriciteit, gas en water (LAC).

Artikel 2:

Deze vertegenwoordigingen worden aangeduid voor de duur van de legislatuur 2025-2030, maar kunnen te allen tijde door de OCMW-raad ingetrokken worden.

Artikel 3:

Afschrift van dit besluit wordt overgemaakt aan de Lokale Adviescommissie voor de minimumlevering van elektriciteit, gas en water (LAC), de voorzitter van het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst van het OCMW Kruisem, de vertegenwoordiger en plaatsvervangend vertegenwoordiger in de LAC en het secretariaat.

Artikel 4:

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

6. OCMW Kruisem - Residentie Tjolleveld - Sociale huurwoningen - Basishuurprijs en normale huurwaarde 2025 - 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.

Voor 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 de woonmaatschappijen. 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 2025 = oorspronkelijke huurprijs + (nieuwe huurprijs - oorspronkelijke huurprijs) * 75%

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. Voor 1 januari 2023 kon een verhuurder van sociale woningen, in dit kader het lokaal bestuur, kan zelf de schatting maken van de normale huurwaarde en deze dient niet door een notaris of VMSW te gebeuren. De normale huurwaarde is een geschatte huurprijs van een vergelijkbare woning op de private huurmarkt en speelt de rol van de marktwaarde van de woning. 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 dat de normale huurwaarde.

De basishuur en normale huurwaarde in het huurreglement voor de residentie 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 februari 2023 behouden op 589,44 euro voor 1 slaapkamerappartement, 707,32 euro voor een 2 slaapkamerappartement en 825,21 euro voor een 3 slaapkamerappartement. De huurprijzen werden in 2023 niet geïndexeerd 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 (later overgedragen aan Wonen in Vlaanderen).

Voor het jaar 2024 besliste de Raad voor maatschappelijk welzijn van het OCMW Kruisem om de huurprijs beperkt te indexeren, namelijk met 5%. Op die manier zijn de huurprijzen meer realistisch met de toen geldende marktwaarde van de woningen.

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 2025 willen indexeren gebeurt dit op basis van de onderstaande formule en vermenigvuldigd met een factor afhankelijk van het EPC. Het EPC is voor alle woningen B of C, waardoor dit geen invloed heeft op de indexering.

Normale huurwaarde 2025 =

Normale huurwaarde (oktober 2011) x gezondheidsindex oktober 2024
aanvangsgezondheidsindex september 2011

Voor een eenslaapkamerappartement komt dit neer op:

$$687,83 \text{ euro} = \frac{500,00 \times 160,58}{116,73}$$

Voor een tweeslaapkamerappartement:
825,39 euro = $\frac{600,00 \times 160,58}{116,73}$

Voor een drieslaapkamerappartement:
962,96 euro = $\frac{700,00 \times 160,58}{116,73}$

Indien we de huurprijzen ook dit jaar opnieuw indexeren, door de hoge inflatie, zijn hoofdzakelijk de prijzen van het appartement met 2 en 3 slaapkamers, niet meer in overeenstemming met de marktwaarde van de woningen.

Als we het schattingsmodel van de woonmaatschappij hanteren dat beschikbaar gesteld wordt door het Wonen in Vlaanderen, variëren de prijzen van een één-slaapkamerappartement tussen de 604,00 euro en de 627,00 euro, voor een twee-slaapkamerappartement 736,00 euro en voor een drie-slaapkamerappartement 807,00 euro en 815,00 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 slechts beperkt te indexeren ten voordele van de bewoners. Het voorstel is om de geldende basishuurprijzen voor het jaar 2024 te indexeren naar 2025. De huurprijzen van vorig jaar worden dus gebruikt om de huidige index te volgen. Dit resulteert in volgende bedragen :

- Eenslaapkamerappartement: 641,39 euro
- Tweeslaapkamerappartement: 769,65 euro
- Drieslaapkamerappartement: 897,94 euro

Deze huurprijzen zijn realistischer in verhouding met de huidige marktwaarde van de woningen.

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 1 juli 2024 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".

De toelichtingsnota van het Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Woonbeleid van 4 september 2024: "Overzicht van de huurprijsberekening voor sociale huurwoningen, met uitzondering van de ingehuurde woningen, in 2025".

Het schattingsmodel sociale huur versie 3.7, toepassing 2025 en bijhorende handleiding van het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

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 Kruisem van

5 februari 2024 houdende vaststelling van de basishuurprijs en normale huurwaarde voor de sociale huurwoningen residentie Tjolleveld voor het jaar 2024.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1:

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn hecht goedkeuring aan:
Een overgangsfase te hanteren voor de huurprijsberekening gedurende de jaren 2023-2025. Voor het jaar 2025 wordt het percentage vastgesteld op 75%. Dit betekent dat de huurprijsformule de volgende zal zijn:
Huurprijs = oorspronkelijke huurprijs + (nieuwe huurprijs - oorspronkelijke huurprijs) * 75%

Artikel 2:

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn hecht goedkeuring aan:
Het beperkt indexeren van de basishuurwaarde en normale huurwaarde voor het jaar 2025. Deze prijzen worden vastgelegd op:

- 1 slaapkamerappartement op 641,39 euro
- 2 slaapkamerappartement op 769,65 euro
- 3 slaapkamerappartement op 897,45 euro

De marktwaarde voor het jaar 2025 volgens het schattingsmodel van het agentschap Wonen-Vlaanderen wordt vastgelegd op basis van het toegevoegde model van Wonen in Vlaanderen waarbij de prijzen variëren van een één-slaapkamerappartement tussen de 604,00 euro en de 627,00 euro, voor een twee-slaapkamerappartement 736,00 euro en voor een drie-slaapkamerappartement 807,00 euro en 815,00 euro.

Artikel 3 :

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2025.

Artikel 4:

Een vooreensluidend verklaard afschrift van dit besluit wordt overgemaakt aan het Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Toezicht voor kennisgeving.

7. OCMW Kruisem - Residentie Tjolleveld - Sociale huurwoningen - Vaststelling van het bedrag van de maandelijkse voorafbetalingen voor huurlasten en kosten 2025. 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 5 februari 2024 legde deze kosten vast voor het jaar 2024. Deze kosten en lasten zijn in 2021 verhoogd van 20,00 euro naar 25,00 euro, maar werden voor het jaar 2022 en 2023 behouden. In het jaar 2024 zijn deze verhoogd naar 27,00 vanaf de maand maart 2024.

Bij de afrekening van het jaar 2023 kregen alle bewoners een terugbetaling van de kosten. In het jaar 2023 werd geen onderhoud uitgevoerd aan de gaswandketels waardoor de kosten van dat jaar lager waren, deze kost dient maar om de twee jaar te gebeuren. In het jaar 2022 was er een onderhoud van de ketels en dienen alle bewoners bij te betalen.

Voor het jaar 2024 werd de afrekening op heden nog niet opgemaakt. Gezien de huurlasten en kosten in het jaar 2024 verhoogd waren en er een onderhoud was van de ketel, verwachten we mogelijks een kleine opleg voor deze kosten en lasten voor de meeste bewoners.

Om te vermijden dat de bewoners met de afrekening nog extra onverwachte betalingen zouden moeten uitvoeren en het aangewezen is om de opleg voor de kosten en lasten voor de bewoners te spreiden over het hele jaar, stellen we voor om de kosten en lasten voor het jaar 2025 gelijk te houden met 2024. Er is immers geen onderhoud van de ketel in het jaar 2025.

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.

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 Kruisem van 5 februari 2024 houdende vaststelling van het bedrag van de maandelijks voorafbetalingen voor huurlasten en kosten 2024.

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 2025 op 27,00 euro per maand.

Artikel 2 :

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2025.

Artikel 3:

Een vooreensluidend 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 21u30 gesloten.

Vanwege de Raad voor Maatschappelijk Welzijn,

Kris Nachtergaele
Algemeen directeur

Joop Verzele
Burgemeester-voorzitter