

RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN

Zitting van 27 maart 2023

Aanwezig: Rodrigue Bijlsma voorzitter
Karin Derua burgemeester
Hans De Locht, Annick DeKeyser, Denis Bosny, Audrey Bogaerts, Hans Crol,
Michel Baert, Bert Meulemans, Remi Serranne, Eddy Mortier, Ann Sleyp, Ann
Morissens, Wouter Decat, Sigrid Van Obbergen, Maria Luise Altmutter, Willy
Stroobants, Gert Verschueren, Vincent Geerts, Lies Asselman, Iris Schoeters,
Emile De Vleeschouwer raadsleden
Johan Smits algemeen directeur

Verontschuldigd: Steven Van Look raadslid

Openbare zitting

1. Notulen vorige zitting
2. Huurovereenkomsten Volkswoningbouw - OCMW Boortmeerbeek: Peestraatje 1, 7, 11 te 3150 Tildonk
3. Interleuven - aanduiden afgevaardigde algemene vergadering 21 juni 2023
4. Interleuven - mandatering algemene vergadering van 21 juni 2023
5. Standpunt college toekenning leefloon

Openbare zitting

1. Notulen vorige zitting

De raad voor maatschappelijk welzijn keurt unaniem de notulen van de zitting van 27 februari 2023 goed.

2. Huurovereenkomsten Volkswoningbouw - OCMW Boortmeerbeek: Peestraatje 1, 7, 11 te 3150 Tildonk

Overwegende de preciaire woonsituatie van de bewoners te Camping FLOREAL 1;

Overwegende dat een herhuisvestingsproject lopende is in het kader van de verwezenlijking van het PRUP Wonen op campings waarbij eerst door SWAL en vervolgens door de rechtsopvolgers in de vernieuwing van de woonmaatschappijen het terrein zal worden ontruimd en heringericht met gepaste kleinschalige wooneenheden waarbij de huidige bewoners een terugkeerrecht hebben;

Overwegende dat er voor de huidige bewoners daarom dringend huisvesting moet worden gezocht, dat het actueel gaat om drie gezinnen;

Gelet op het aanbod van Volkswoningbouw Herent om drie woningen ter beschikking te stellen aan het OCMW Boortmeerbeek als intermediaire organisatie voor verhuur buiten stelsel; dat de woningen gelegen zijn te Tildonk (Peestraatje) en actueel leeg staan ter renovatie;

Overwegende dat Volkswoningbouw Herent de woningen zou verhuren aan het OCMW in een verhuur buiten sociaal stelsel, rekening houdend met de marktprijs als volgt:

Huurovereenkomst Volkswoningbouw - OCMW: Peestraatje 1, 7, 11 te 3150 Tildonk per 1 maart 2023 voor 6 maanden voor een huurprijs van:

- Peestraatje 1: 473,00 EUR + 18,19 EUR(energiecorrectie) + 4,83 EUR (huurlasten: tussenkomst brandverzekering + onderhoud centrale verwarming) = totaal maandelijks te betalen = 496,02 EUR
- Peestraat 7 en 11: 467,50 EUR + 11,32 EUR (energiecorrectie) + 4,83 EUR (huurlasten: tussenkomst brandverzekering + onderhoud centrale verwarming) = totaal maandelijks te betalen = 483,65 EUR;

Overwegende dat het OCMW verantwoordelijk is om de woningen te verhuren, tegen een marktconforme huurprijs, waarbij een onderhuurovereenkomst tussen OCMW en huurders met ingang per 8 maart 2023 en huurwaarborg van één maand zal worden afgesloten;

Overwegende dat de huurvoorwaarden moeten worden vastgelegd;

Gelet op het onderlinge akkoord tussen het OCMW Boortmeerbeek en het OCMW Haacht dat de huurders van deze woningen, gelet op de betrokkenheid op de herhuisvesting en de aard van het project, onder de begeleiding van het OCMW Boortmeerbeek blijven;

Gelet op het besluit van het vast bureau van 13 februari 2023;

Gelet op het besluit Vlaamse Wooncodex van 1 januari 2021;

Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

BESLUIT: eenparig.
art. 1

Voor de tijdelijke huisvesting van bewoners van Floréal1 die betrokken zijn bij het herhuisvestingsproject aldaar de voorwaarden voor de huurovereenkomst als volgt te aanvaarden:
"HUUROVEREENKOMST MET BETREKKING TOT DE BEPALINGEN VAN ARTIKEL 6.74, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

TUSSEN

Sociale huisvestingsmaatschappij cvba Volkswoningbouw,

met maatschappelijke zetel in Wilselsesteenweg 23 – 3020 Herent
ingeschreven in het rechtspersonenregister in Leuven
en met ondernemingsnummer BE0400.665.428

hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Michel CLAEYS en mevrouw Astrid POLLERS die de functies vervullen van directeur ad interim en voorzitter

Hierna “de verhuurder”

EN

OCMW BOORTMEERBEEK,

met maatschappelijke zetel in Pastorijstraat 2 – 3190 Boortmeerbeek
ingeschreven in het rechtspersonenregister in Leuven
en met ondernemingsnummer **0212.242.433.**

hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer JOHAN SMITS en mevrouw KARIN DERUA die de functies vervullen van algemeen directeur en voorzitter

Hierna “de huurder”, hierna samen “de partijen” genoemd;

KORTE UITEENZETTING

De verhuurder is een sociale huisvestingsmaatschappij en is eigenaar van een aantal panden die gedurende langere termijn niet of slechts gedeeltelijk gebruikt worden in afwachting van renovatie, sloop of verkoop.

De huurder is een leegstandsbeheerder zoals bedoeld in artikel 6.74, §1, eerste lid, 3°, Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

TUSSEN PARTIJEN WORDT OVEREENGEKOMEN:

ARTIKEL 1 – VOORWERP

Deze overeenkomst omvat de volgende panden:

- **PEESTRAATJE 1 – 3150 TILDONK (HAACHT)**
- **PEESTRAATJE 7 – 3150 TILDONK (HAACHT)**
- **PEESTRAATJE 11 - 3150 TILDONK (HAACHT)**

Als een natuurlijke persoon de sociale huurwoning tot hoofdverblijfplaats bestemt, zijn de bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing op de hoofd- en onderhuurovereenkomst, met uitzondering van de bepalingen opgesomd in 6.74, §1, tweede lid, Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Daarnaast zijn de aanvullende bepalingen van artikel 6.74, §1, derde lid, Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 van toepassing op de hoofd- en onderhuurovereenkomst.

Als een natuurlijke persoon de woning als studentenverblijf gebruikt, dan is titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing op de onderhuurovereenkomst. In de onderhuurovereenkomst wordt vermeld op welk adres de onderhuurder zijn hoofdverblijfplaats heeft.

Als er geen natuurlijke persoon de woning tot hoofdverblijfplaats of studentenverblijf bestemt, dan is het gemene huurrecht van toepassing op de hoofd- en onderhuurovereenkomst. Als een natuurlijke persoon de woning gebruikt, dan wordt in de onderhuurovereenkomst vermeld op welk adres de onderhuurder zijn hoofdverblijfplaats heeft.

ARTIKEL 2 – STAAT EN PLAATSBE SCHRIJVING

De huurder aanvaardt het verhuurde goed in de staat waarin het zich bevindt of die zal blijken uit de op te maken plaatsbeschrijving. Deze gemeenschappelijke en tegensprekelijke plaatsbeschrijving zal door de verhuurder en de huurder worden opgemaakt bij het begin van deze overeenkomst.

Iedere partij mag zich, op eigen kosten, laten bijstaan door een deskundige.

Aan het einde van de overeenkomst is de huurder verplicht het gehuurde goed terug te geven in de staat waarin het zich bevond bij de aanvang van de huurovereenkomst.

Tenzij partijen anders overeenkomen, wordt door hen een gemeenschappelijke en tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt op de laatste dag van de huur, die moet samenvallen met de ontruiming van het verhuurde goed.

Iedere partij mag zich, op eigen kosten, laten bijstaan door een deskundige.

ARTIKEL 3 – DOEL

Deze overeenkomst heeft tot doel de panden die hiervoor werden vermeld aan te bieden aan tijdelijke bewoners via een onderhuurovereenkomst.

De verhuurder is geen partij bij de overeenkomsten tussen de huurder en de onderhuurder. De verhuurder kan dan ook op geen enkele manier door de onderhuurder worden aangesproken. De huurder zal de verhuurder integraal vrijwaren voor iedere vordering die door een onderhuurder wordt gesteld ten aanzien van de verhuurder.

ARTIKEL 4 – BESTEMMING – ONDERVERHURING EN OVERDRACHT VAN HUUR

De huurder mag de huur niet overdragen en dit zowel voor het gehele pand of voor een gedeelte, tenzij de verhuurder hiervoor toestemming geeft.

De verhuurder verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het goed wordt verhuurd met als doel de panden ter beschikking te stellen van tijdelijke gebruikers via onderhuurovereenkomst. Dit om leegstand in afwachting van renovatie, sloop of verkoop te vermijden.

De huurder zal de uiteindelijke bestemming van het gehuurde goed bepalen in functie van de eigenschappen en de voorzieningen van het pand.

De huurder mag het gehuurde goed laten bewonen of het gehuurde goed een andere bestemming geven. De huurder moet hierbij rekening houden met eventueel te bekomen vergunningen in het kader van een bestemmingswijziging. Het is niet toegelaten om het goed te gebruiken voor het uitoefenen van handelsactiviteiten.

Gelijk welke kosten die de verhuurder kan oplopen als gevolg van een inbreuk door de huurder op wat hiervoor werd uiteengezet, zullen worden verhaald op de huurder.

ARTIKEL 5 – DUUR

Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van 6 maanden en vangt aan op 01/03/2023.

Indien geen van de partijen de overeenkomst opzegt tenminste 3 maanden voor het einde ervan via een aangetekend schrijven, zal de overeenkomst na afloop van de eerste periode van 6 maanden stilzwijgend en automatisch worden verlengd voor onbepaalde duur.

Na afloop van de eerste periode van 6 maanden en na stilzwijgende en automatische verlenging, kan iedere partij de overeenkomst te allen tijde opzeggen rekening houdend met een opzegperiode van 3 maanden. Deze opzeg dient ter kennis te worden gebracht via een aangetekend schrijven gericht aan de andere partij, en gaat in op de eerste kalenderdag van de maand volgend op deze waarin de opzeg werd gegeven. De datum van poststempel geldt als datum van opzeg.

Indien de verhuurder een opzegging heeft gedaan vóór de einddatum van de overeenkomst, dan kan de huurder zich niet beroepen op de stilzwijgende verlenging, hoewel hij het genot heeft voortgezet en de huur is blijven betalen.

ARTIKEL 6 – HUURPRIJS

De maandelijkse huurprijs bedraagt:

Peestraatje 1 te Tildonk = Marktwaaarde 2023 – 946,00 euro/2 = 473,00 euro + 18,19 euro (energiecorrectie) + 4,83 euro (huurlasten: tussenkomst brandverzekering + onderhoud centrale verwarming) = totaal maandelijks te betalen = **496,02 euro**

- Peestraat 7 te Tildonk = Marktwaaarde 2023 – 935,00 euro/2 = 467,50 euro + 11,32 euro (energiecorrectie) + 4,83 euro (huurlasten: tussenkomst brandverzekering + onderhoud centrale verwarming) = totaal maandelijks te betalen = **483,65 euro**
- Peestraat 11 te Tildonk = Marktwaaarde 2023 – 935,00 euro/2 = 467,50 euro + 11,32 euro (energiecorrectie) + 4,83 euro (huurlasten: tussenkomst brandverzekering + onderhoud centrale verwarming) = totaal maandelijks te betalen = **483,65 euro**

De huurprijs is telkens betaalbaar vóór de 10de kalenderdag van de maand waarop hij betrekking heeft, door storting of overschrijving op rekening nr. BE89 0010 5645 4985 van de verhuurder.

De aanpassing zal slechts éénmaal per jaar geschieden, en dit op 01 januari.

ARTIKEL 7 - WAARBORG

Gelet op de korte duur komen partijen overeen dat er geen waarborg dient te worden betaald.

ARTIKEL 8 - BRANDVERZEKERING

De verhuurder verzekert het goed tegen brand en alle bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade en blikseminslag, en neemt een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid en verhaal van derden, met afstand van verhaal ten aanzien van derden.

De huurder verbindt er zich op zijn beurt toe zijn aansprakelijkheid voor alle huurrisico's te laten verzekeren voor de volle waarde van het gehuurde goed.

De huurder zal eveneens een afstand van verhaal voorzien ten aanzien van de verhuurder.

ARTIKEL 9 – ONDERHOUD

De huurder is verplicht als goede huisvader zorg te dragen voor het gehuurde goed. Hij draagt zorg voor de kleine herstellingen en kleine onderhoudswerken, die ten laste van de huurder gelegd worden onder toepassing van artikel 1754 e.v. van het oud Burgerlijk Wetboek/artikel 26 Vlaams Woninghuurdecreet. Dit geldt voor zowel de wooneenheden als de gemeenschappelijke delen en voorzieningen, installaties, omliggende terreinen en toegangswegen, met uitzondering van de openbare ruimtes en kelderruimtes.

De huurder moet zorg dragen voor de verwarmingsinstallatie en er het onderhoud van verzekeren. De huurder bezorgt jaarlijks op de verjaardag van de overeenkomst, het onderhouds- en reinigingsattest voor de mazoutketel en tweejaarlijks op de verjaardag van de overeenkomst het onderhouds- en reinigingsattest van de CV- en gasinstallatie aan de verhuurder.

De huurder moet de leidingen, meters en kranen beschermen tegen vorst. Hij moet ervoor zorgen dat de afvoerleidingen niet verstopt geraken. De huurder moet deze leidingen in voorkomend geval op zijn kosten laten ontstoppen.

De huurder staat in voor de kosten van gebruik van water, gas, elektriciteit, alsook de huurprijs van de meters. Ook de eventuele kosten van telefonie, internet en televisie/radio, zijn ten laste van de huurder.

De grote kosten verbonden aan de stabiliteit van het gebouw en het onderhoud van de buitenschil (bv.: terrassen, dak, gevels,...) zijn voor rekening van de verhuurder.

Indien grote herstellingen, ten laste van de verhuurder, noodzakelijk blijken, zal de huurder de verhuurder daarvan onmiddellijk verwittigen. Doet de huurder dit niet, dan is hij zelf verantwoordelijk voor de schade die zijn nalatigheid veroorzaakt.

ARTIKEL 10 – BELASTINGEN

De verhuurder neemt voor zijn rekening alle belastingen en heffingen – welke ook de oorsprong is – waarmee het gehuurde goed door het Rijk, de provincie, het gewest of de gemeente belast werd of zal worden, incl. de onroerende voorheffing.

Alle heffingen en belastingen m.b.t. het genot of het gebruik van het gehuurde goed zijn ten laste van de huurder.

ARTIKEL 11 - BODEM

De verhuurder is aansprakelijk voor en vrijwaart de huurder tegen alle aanspraken van zichzelf en van derden, met inbegrip van de overheid, met betrekking tot elke verontreiniging van de bodem en/of grondwater, op, in of afkomstig van het gehuurde goed, behoudens indien is aangetoond dat de verontreiniging is veroorzaakt door de huurder.

ARTIKEL 12 – VERVREEMDING / VERKOOP VAN HET VERHUURDE GOED

Indien het zakelijk recht over het gehuurde goed wordt overgedragen, treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder die aan dat zakelijk recht zijn verbonden zodra de overdracht uitwerking heeft en geldig is tegenover derden.

Artikel 13 - ONTEIGENING

In geval van onteigening is de verhuurder verplicht om de huurder hiervan binnen de 5 werkdagen per aangetekend schrijven op de hoogte te brengen. Anders heeft de huurder het recht om van de verhuurder elke schadevergoeding te eisen die hij had kunnen verkrijgen indien hij op tijd verwittigd was geweest.

ARTIKEL 14 – REGISTRATIE

De verhuurder staat in voor de registratie van de overeenkomst.

ARTIKEL 15 - TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

Alle geschillen waartoe dit contract kan leiden, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbank van de plaats waar de woning ligt. De partijen komen overeen dat op deze overeenkomst Belgisch recht geldt.

Opgemaakt te Herent op ... in twee exemplaren, waarvan iedere partij erkend een origineel te hebben ontvangen.

De verhuurder,

De huurder,"

art. 2

De voorzitter van het OCMW, bij delegatiebesluit van 22 september 2022, en de algemeen directeur te machtigen deze overeenkomst te ondertekenen namens het OCMW Boortmeerbeek.

art. 3

De woningen te verhuren tegen een marktconforme huurprijs, waarbij een onderhuurovereenkomst tussen OCMW Boortmeerbeek en de huurders met ingang per 8 maart 2023 met een huurwaarborg van één maand zal worden afgesloten.

art. 4

Volkswoningbouw in kennis te stellen van dit besluit.

3. Interleuven - aanduiden afgevaardigde algemene vergadering 21 juni 2023

Gelet op het decreet van 6 juli 2011 houdende de intergemeentelijke samenwerking;

Overwegende dat het OCMW Boortmeerbeek lid is van de dienstverlenende vereniging Interleuven;

Gelet op de statuten van Interleuven, vastgesteld door de algemene vergadering op 23 juni 1972 en laatst gewijzigd bij beslissing van 19 december 2018 van de bijzondere algemene vergadering van Interleuven;

Overwegende dat het artikel 432 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur bepaalt dat de algemene vergadering is samengesteld uit de vertegenwoordigers van de deelnemers en deze voor het OCMW rechtstreeks worden aangewezen door de raden voor maatschappelijk welzijn uit hun leden en dat het mandaat van de vertegenwoordiger wordt herhaald voor elke algemene vergadering;

Gelet op het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 23 mei 2022 waarin na geheime stemming is besloten Bert Meulemans, raadslid, aan te duiden als vertegenwoordiger van het OCMW Boortmeerbeek op de algemene vergaderingen van de dienstverlenende vereniging Interleuven tot het einde van de legislatuur;

Overwegende dat raadslid Bert Meulemans niet aanwezig kan zijn op de algemene vergadering van Interleuven van 21 juni 2023;

Overwegende dat het noodzakelijk is een andere vertegenwoordiger aan te duiden om het OCMW Boortmeerbeek te vertegenwoordigen op de algemene vergadering van Interleuven van 21 juni 2023;

Gelet op de geheime stemming waarbij 22 stembiljetten in de stembus werden aangetroffen met volgend resultaat:

Karin Derua 14 JA - 6 NEEN - 2 ONTHOUDING

Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

BESLUIT: aangenomen na geheime stemming: 14 stemmen voor; 6 stemmen tegen; 2 onthoudingen;

art. 1

Burgemeester Karin Derua aan te duiden als vertegenwoordiger van het OCMW Boortmeerbeek op de algemene vergadering van de dienstverlenende vereniging Interleuven van 21 juni 2023.

art. 2

Een afschrift van dit besluit over te maken aan Interleuven en de vertegenwoordiger van het OCMW Boortmeerbeek.

4. Interleuven - mandatering algemene vergadering van 21 juni 2023

Gelet op het feit dat het OCMW Boortmeerbeek aangesloten is bij de opdrachthoudende vereniging Interleuven;

Gelet op het feit dat het OCMW Boortmeerbeek op 13 maart 2023 werd opgeroepen om deel te nemen aan de algemene vergadering van de opdrachthoudende vereniging Interleuven die op 21 juni 2023 plaats heeft in de vergaderzaal van Interleuven, Brouwersstraat 6 te 3000 Leuven. Daarnaast wordt ook de mogelijkheid geboden om digitaal deel te nemen aan de vergadering;

Gelet op het artikel 44, 1ste en 3e alinea van het Vlaams decreet van 6 juli 2001 houdende de Intergemeentelijke Samenwerking, waarbij bepaald wordt dat de gemeenten-vennoten hun vertegenwoordigers op een Algemene Vergadering van een opdrachthoudende vereniging bij raadsbesluit moeten aanwijzen uit de leden van de raad voor maatschappelijk welzijn en dat dergelijke benoemingsprocedure met de vaststelling van het mandaat van de vertegenwoordiger moet worden herhaald voor elke Algemene Vergadering;

Gelet op het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 23 mei 2022 waarin na geheime stemming is besloten Bert Meulemans, raadslid, aan te duiden als vertegenwoordiger van het OCMW Boortmeerbeek op de algemene vergaderingen van Interleuven die zullen plaatsvinden in de periode tot en met 31 december 2024;

Overwegende dat raadslid Bert Meulemans niet aanwezig kan zijn op de algemene vergadering van Interleuven van 21 juni 2023;

Overwegende dat het noodzakelijk is een andere vertegenwoordiger aan te duiden om het OCMW Boortmeerbeek te vertegenwoordigen op de algemene vergadering van Interleuven van 21 juni 2023;

Gelet op het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 27 maart 2023 waarin na geheime stemming is besloten Karin Derua, burgemeester, aan te duiden als vertegenwoordiger van het OCMW Boortmeerbeek op de algemene vergadering van Interleuven van 21 juni 2023;

Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

BESLUIT: eenparig.

art. 1

Het mandaat van de afgevaardigde als volgt te bepalen voor de algemene vergadering van Interleuven op 21 juni 2023:

1. Samenstelling van het bureau
2. Goedkeuring verslag algemene vergadering van 18 januari 2023
3. Toetreding nieuwe vennoot: Hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant
4. Statutenwijziging
5. Verslag over de activiteiten 2022
6. Jaarrekening per 31 december 2022 en verslag van de commissaris-revisor
7. Verwerking van de resultaten krachtens artikel 44 van de statuten
8. Kwijting te verlenen aan bestuurders en commissaris-revisor
9. Vervanging leden raad van bestuur - indien van toepassing
10. Diversen

art. 2

De vertegenwoordiger van de raad voor maatschappelijk welzijn te mandateren op de algemene vergadering akkoord te gaan met de bij de agendapunten horende voorstellen en daartoe de nodige handelingen te stellen.

art. 3

Het vast bureau te belasten met de uitvoering van de hierbij genomen beslissing door er onder meer kennis van te geven aan de opdrachthoudende vereniging.

Aanvullend agendapunt toegevoegd door de Groen-fractie

5. Standpunt college toekenning leefloon

VRAAG: In hoeverre is het standpunt dat schepen Crol uitte over het leefloon en de rol van gemeentebesturen in een opiniestuk in Knack/ROB samen met andere NVA-politici (ook) het standpunt van het college?

ANTWOORD: Het betreft hier een partijstandpunt waarover geen debat of gezamenlijke standpuntbepaling op niveau van de gemeente Boortmeerbeek geweest is. In die zin behoort woord en wederwoord tot het publieke debat en kan eenieder de argumentatie vanuit het partijstandpunt lezen in het artikel.

De voorzitter sluit de vergadering.

De algemeen directeur

De voorzitter