



Zitting van de raad voor maatschappelijk welzijn 12 september 2022

Aanwezig	Jimmy Graulus, Voorzitter Bert Moyaers, Burgemeester Mark Vanleeuw, Toon Durwael, Gert Vandersmissen, Schepenen Bart Gruyters, toegevoegd schepen - voorzitter Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst Lo Guypen, Guido Ector, Marijke Berden, Evi Appeltans, Lore Michiels, Wim Hayen, Danny Jamers, Johny Franssen, Gunter De Ryck, Ludo Knaepen, Merja Stiers, Erwin Vanwetswinkel, Raadsleden Nathalie Creten, Algemeen Directeur
Verontschuldigd	Sofie De Waele, Schepen Noel Vandenrijt, Karolien Grosemans, Tim Raskin, Michel Laenen, Raadsleden
Afwezig	/

DE RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN

De voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn opent de zitting.

Openbaar

Verslag

1 Goedkeuring van de ontwerpnotulatie van de vorige Raad voor Maatschappelijk Welzijn, open zitting.

Feiten en context

Gelet op de ontwerpnotulatie van het openbaar gedeelte van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 27 juni 2022 en 4 juli 2022;

Inhoudelijke motivering

Gelet op het voorinzagerecht;

Wettelijke motivering

Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017;

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Beslissing:

Enig artikel.

De ontwerpnotulen van het openbaar gedeelte van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 27 juni 2022 en 4 juli 2022 zonder opmerkingen goed te keuren en uitwerking te laten hebben.

Financiën

2 Opgvolgingsrapportering 2022 van het meerjarenplan 2020-2025

Inhoudelijke motivering

Gelet op de goedkeuring van het meerjarenplan 2020-2025 voor Herk-de-Stad op de gemeenteraad van 9 december 2019;

Gelet dat op de gemeenteraad van 13 december 2021 een laatste aanpassing van dit meerjarenplan werd goedgekeurd.

Gelet dat artikel 263 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur bepaalt dat er minstens voor het einde van het derde kwartaal een opvolgingsrapportering over het eerste semester van het boekjaar voorgelegd wordt aan de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn.

Gelet dat deze opvolgingsrapportering de volgende elementen dient te omvatten:

- 1) Een stand van de zaken van de prioritaire acties van het meerjarenplan;
- 2) Een overzicht van de geraamde en de gerealiseerde ontvangsten en uitgaven voor het lopende jaar aan de hand van de doelstellingenrekening en opgesplitst naar economische aard;
- 3) In voorkomend geval, de wijzigingen in de assumpties die gekozen werden bij de opmaak van het meerjarenplan;
- 4) In voorkomend geval, wijzigingen in de financiële risico's.

Gelet dat bij de rapportering over de ontvangsten en uitgaven ook wordt rekening gehouden met de kredieten die overgedragen werden vanuit 2021;

Gelet dat het voor de gemeente gaat over 1.436.406,93 euro aan kredieten voor investeringsuitgaven en 471.000 euro aan kredieten voor investeringsontvangsten. ;

Gelet dat het voor het OCMW gaat over 18.178,48 euro aan kredieten voor investeringsuitgaven en 16.618,10 euro aan kredieten voor investeringsontvangsten;

Gelet dat voorliggende rapportering bijgevolg de stand van zaken na de eerste twee kwartalen van het jaar 2022 betreft;

Gelet dat het, net zoals het meerjarenplan zelf, een geïntegreerd rapport betreft dat betrekking heeft op zowel de gemeente als het OCMW.

Wettelijke motivering

Gelet op artikel 263 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;

Gelet op artikel 29 van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 over de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen;

Gelet op artikel 5 van het ministerieel besluit van 26 juni 2019 tot vaststelling van de modellen en de nadere voorschriften van de beleidsrapporten, de rekeningenstelsels en de digitale rapportering van de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen.

Motivering onthouding

"Raadslid Johny Franssen verantwoordt zijn onthouding namens de N-VA-fractie als volgt :

Als meerderheid is het normaal dat men zijn programmapunten vertaald wil zien in steile ambities om zo veel mogelijk van je punten in het meerjarenplan te krijgen.

Als oppositie is het de bedoeling om te controleren hoe deze punten uit het meerjarenplan uitgevoerd worden.

Net als bij vorige opvolgingsmomenten moeten wij weer vaststellen dat er in verschillende beleidsdomeinen allesbehalve vlot gewerkt wordt.

Als men in het kader van en leefbare stad het nieuwe NAC gebouw als kapstok gebruikt om een reeks van andere projecten aan op te hangen (OCMW-gebouw, huidige gemeentehuis, stadsplaza) en het eerste project komt nauwelijks van de grond dan blijft men ter plaatse trappelen.

Het getalm zal de Herkse gemeenschap en bij uitbreiding de belastingbetaler heel wat geld kosten.

We zien ook in de andere beleidsdomeinen dat er veel vertraagd wordt of dat men nog in uitvoering zit. In welke fase van uitvoering men zich bevindt wordt er gemakshalve niet altijd bij vermeld. Als men nu nog in de beginfase zit gaat men de eindstreep moeilijk halen tijdens deze legislatuur.

De opmerkingen van vorige keren: te traag, te weinig ambitie gelden nu ook weer en daarom zijn wij geen voorstander van deze werkwijze. Vandaar onze onthouding."

"Raadslid Gunter De Ryck verantwoordt zijn onthouding namens de GROEN-fractie als volgt :

In de agenda wordt gesproken over een beslissing, terwijl in het artikel staat dat het om een akteneming gaat. Het was dus niet duidelijk of er wel/niet gestemd moest worden over dit punt en daarom onthoudt de Groenfractie zich zonder verdere appreciatie of de-appreciatie over de inhoudelijke behandeling van het agendapunt."

"Raadslid Lo Guypen verantwoordt zijn onthouding namens de fractie NIEUW als volgt :

We voorspelden het al bij de goedkeuring van het Meerjarenplan tijdens de gemeenteraad van 9 december 2019. Het was en is een plan vol voornemens, intenties, onderzoeken en nog te bepalen visies waarmee je alle kanten uit kunt, met dus veel risico op mislukken.

We zijn nu bijna drie jaren verder en stellen vast dat er weinig of niks is terecht gekomen van vele vrome wensen. En van evenveel ondernomen acties kennen we nauwelijks het effect. Van enige toetsing aan de SMART-principes (specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch, tijdsgebonden) is er nauwelijks sprake. In 2019 zegden we het al: Té vaag, Té algemeen, Té weinig gefundeerd, Té abstract, Té veel van hetzelfde, kortom Té weinig! Vandaag kunnen we deze woorden alleen maar herhalen. En net als toen onthouden wij ons nu weer omwille van dit slechte rapport, weer een teleurstelling rijker. Een zoveelste gemiste kans!"

Stemming:

Met 13 stemmen voor (Bert Moyaers, Mark Vanleeuw, Toon Durwael, Gert Vandersmissen, Guido Ector, Marijke Berden, Evi Appeltans, Lore Michiels, Wim Hayen, Ludo Knaepen, Merja Stiers, Erwin Vanwetswinkel, Jimmy Graulus), 4 onthoudingen (Lo Guypen, Danny Jamers, Johnny Franssen, Gunter De Ryck), 1 niet gestemd (Bart Gruyters)

Beslissing:

Artikel 1.

Er wordt akte genomen van de opvolgingsrapportering 2022 (stand na het eerste semester) met betrekking tot het meerjarenplan 2020-2025.

Artikel 2.

Onderhavig raadsbesluit in toepassing van artikel 286 tot en met 288 en artikel 330 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, mee te delen aan de Heer provinciegouverneur, terwijl een afschrift van dit besluit ter kennisgeving en uitvoering wordt overgemaakt aan:

- de dienst financiën.

Dienst Huisvesting

3 Goedkeuring beheersovereenkomst IKB-appartementen, Dokter Vanweddigenlaan 11-13-15.

Feiten en context

Gelet op het besluit van de Vlaamse Executieve van 2 augustus 1991 houdende de vaststelling van de voorwaarden voor subsidiëring van inbreidingsgerichte huisvestingsprojecten in kansarme buurten;

Gelet op het decreet van 9 juli 2021 betreffende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;

Gelet op het besluit van het Vast Bureau van 21 september 2020 om principieel akkoord te gaan met de verkoop van de 18 appartementen van sociale residentie 't Vezerhuis, gelegen te 3540 Herk-de-Stad, Dokter Vanweddigenlaan 11-13-15;

Gelet op het besluit van het Vast Bureau van 26 april 2021 betreffende de bespreking van de verkoop van de IKB-appartementen;

Gelet op het besluit van het Vast Bureau van 24 mei 2022 betreffende de bespreking van de overdracht van de IKB-appartementen;

Gelet op de ontvangen mail op 1 april 2022 van de heer Jan Foerier, begeleider lokaal woonbeleid Wonen-Vlaanderen, betreffende de overdracht van de IKB-appartementen (zie bijlage);

Gelet op het overleg van 9 mei 2022 met de heer Jan Forier, begeleider lokaal woonbeleid Wonen-Vlaanderen, en de heer Wim Guillemy, hoofd team SHM's van de afdeling woonbeleid van het agentschap Wonen-Vlaanderen (zie verslag als bijlage);

Gelet op het feit dat de 18 IKB-appartementen, gelegen te 3540 Herk-de-Stad, Dokter Vanweddigenlaan 11-13-15 momenteel niet meetellen voor het BSO, het feit dat deze appartementen vanaf het ogenblik dat ze overgedragen worden aan de Kantonale Bouwmaatschappij van Beringen of SVK Land van Loon wel meetellen voor het BSO; het feit dat momenteel nog 26 woningen dienen gerealiseerd te worden voor het behalen van het BSO;

Gelet op het feit dat het de voorkeur is van de Vlaamse Regering dat alle sociale huurwoningen van een gemeente in één woonmaatschappij terecht komen, dit om het voor de bevolking zo eenvoudig mogelijk te maken in hun zoektocht naar een sociale huurwoning; het advies van Wonen-Vlaanderen om over te gaan tot de verkoop van de

IKB-appartementen aan de woonmaatschappij voor Limburg of de Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen; voor de verkoop kan gewacht worden tot de woonmaatschappij voor Limburg ook daadwerkelijk opgestart is (wellicht op 30 juni 2023), de woonmaatschappij is ook wettelijk verplicht om de door de lokale besturen aangereikte sociale huurwoningen aan te kopen; vooraf aan de opstart van de woonmaatschappij, kan aan de Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen gevraagd worden om de appartementen aan te kopen, maar daartoe zijn zij niet verplicht; het feit dat bij een verkoop binnen de verbintenistermijn (deze loopt tot 15/08/2031) het OCMW de opbrengst vrij kan aanwenden (geen herinvesteringsplicht), het feit dat bij een verkoop na de verbintenistermijn wel een herinvesteringsverplichting van toepassing is; het feit dat zowel bij een verkoop als bij het afsluiten van een beheersovereenkomst de IKB-subsidies niet dienen terugbetaald te worden; het feit dat bij een verkoop bij de bepaling van de verkoopprijs dient rekening gehouden te worden met feit dat een sociale huurverplichting vasthangt aan de woningen waardoor er een beperktere opbrengstenstroom is omwille van sociale verhuring en de sociale huuropbrengsten moeten volstaan om zowel de werkings- en de onderhoudskosten te betalen als de aflossing van de eventuele leningen; indien bij een verkoop niet tot een prijsovereenkomst wordt gekomen, kan aan de minister gevraagd worden om de verkoopprijs vast te stellen, de minister zal de venale waarde laten vaststellen door Vlabel; Gelet op de administratieve werkdruk en de complexiteit die komt kijken bij de sociale verhuring van de 18 IKB-appartementen voor de dienst huisvesting van OCMW Herk-de-Stad; Gelet op het voorstel om voorlopig niet over te gaan tot de verkoop van de IKB-appartementen en een beheersovereenkomst af te sluiten voor de 18 IKB-appartementen; Gelet op de beslissing van de Raad van bestuur van de Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen om de IKB-appartementen niet in beheer te nemen; Gelet op het feit dat binnen het dagelijks bestuur van SVK Land van Loon de goedkeuring werd gegeven om de 18 IKB-appartementen in beheer te nemen; het overleg van 4 juli 2022 met de heer Kim Wouters, coördinator van SVK Land van Loon, waarop de voorwaarden werden besproken om een beheersovereenkomst af te sluiten voor de 18 IKB-appartementen; Gelet op het voorstel om een beheersovereenkomst af te sluiten met SVK Land van Loon; het voorstel om de beheersovereenkomst te laten ingaan vanaf 1 oktober 2022; Gelet op het feit dat het in beheer geven van de IKB-appartementen aan SVK Land van Loon enkel kan indien het SVK de appartementen verhuurt overeenkomstig de regelgeving binnen de sociale huurwetgeving (huurprijsberekening, toewijzingssysteem,...) die momenteel van toepassing is op het OCMW; het feit dat IKB-subsidies niet moeten terugbetaald worden indien een beheersovereenkomst wordt afgesloten; het feit dat een beheervergoeding per appartement dient betaald te worden door het OCMW aan het SVK; het feit dat de huurinkomsten voor het OCMW blijven (de huurinkomsten bedragen momenteel 5 338,98 EUR per maand); Gelet op het feit dat SVK Land van Loon een jaarlijkse beheervergoeding vraagt van 1 994,93 EUR per woning (166,24 EUR per woning per maand); het feit dat de beheervergoeding vrij kan worden bepaald door de partijen en in dit kader geen richtbedragen zijn vastgesteld (zie bijlage ontvangen mail VMSW 13 juli 2022); het feit dat het bedrag van 1 994,93 EUR gelijk is aan het bedrag van de basissubsidie dat het SVK in principe ontvangt van de Vlaamse Overheid bij de inhuurname van een woning, maar bij een beheer ontvangt het SVK deze subsidie niet; Gelet op het feit dat Sociaal Verhuurkantoor Land van Loon volgend jaar (wellicht op 30 juni 2023) zal samensmelten met de woonmaatschappij van Limburg; het feit dat dit opnieuw een transactie betekent van de IKB-appartementen;

Wettelijke motivering

Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017;

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Beslissing:

Artikel 1.

Paragraaf 1.

Akkoord te gaan om een beheersovereenkomst af te sluiten met SVK Land van Loon voor de 18 IKB-appartementen van residentie 't Vezerhuis, gelegen te 3540 Herk-de-Stad, Dokter Vanweddingenlaan 11-13-15.

Paragraaf 2.

De bepalingen van de beheersovereenkomst voor de 18 IKB-appartementen, gelegen te 3540 Herk-de-Stad, Dokter Vanweddingenlaan 11-13-15 tussen OCMW Herk-de-Stad en SVK Land van Loon als volgt principieel goed te keuren:

OVEREENKOMST OVER HET BEHEER VAN WONINGEN VAN GEMEENTEN OF OCMW'S DE PARTIJEN:

Het OCMW van Herk-de-Stad, met maatschappelijke zetel in 3540 Herk-de-Stad, Dokter Vanweddingenlaan 21, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Bert Moyaers, voorzitter, en mevrouw Nathalie Creten, algemeen directeur, hierna 'het lokaal bestuur' te noemen;

EN

SVK Land van Loon vzw

Diesterstraat 61,
3800 Sint-Truiden.

Telefoon: 011 89 21 98

Email: info@svklandvanloon.be

Ondernemingsnummer: BE 0467.866.236

Rekeningnummer: BE96 7765 9333 0105,

hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Günther Dauw, voorzitter, hierna 'de beheerder' te noemen;

KWAMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Overeenkomstig artikel 4.30, en artikel 4.45, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen (de gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020) draagt het lokale bestuur aan de beheerder het beheer over van de woningen, beschreven in de bijlage. De beheerder verleent de volgende diensten aan het lokale bestuur in het kader van de dagelijkse uitbating, zoals in detail beschreven in artikel 3 tot en met 6 van deze overeenkomst:

1. het financiële, juridische en administratieve beheer van de woningen;
2. het technische en bouwkundige beheer van de woningen;
3. het beheer van nutsvoorzieningen, afvalverwijdering en schoonmaakdiensten.

Artikel 1. Duur van de overeenkomst

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde duur en treedt in werking op **01/10/2022**. Ze kan worden beëindigd krachtens de bepalingen, vermeld in artikel 9 van deze overeenkomst.

Artikel 2. Beheervergoeding

*Het lokale bestuur is aan de beheerder een forfaitaire jaarlijkse beheervergoeding verschuldigd van **1.994,93 euro per woning** (exclusief btw). Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst. De beheerder bezorgt jaarlijks een factuur aan het lokale bestuur.*

De beheerder heeft het recht om de beheervergoeding maandelijks in te houden op het bedrag dat aan het lokale bestuur overgemaakt moet worden.

De beheerder voegt de factuur met bijlagen bij zijn periodieke afrekeningen en financiële rapporteringen (zie artikel 8).

Artikel 3. Uitvoeringsmodaliteiten

De beheerder neemt de woningen in beheer zonder daarbij een onderscheid te maken tussen de behandeling van de woningen en de huurders uit het patrimonium van het lokale bestuur, en de woningen en de huurders uit zijn eigen patrimonium. De beheerder staat in voor de kwaliteitsborging bij de uitvoering van de kerntaken van het patrimoniumbeheer.

De beheerder doet geen uitgaven voor een bedrag dat per woning groter is dan **250 euro** (exclusief btw) zonder voorafgaand akkoord van het lokale bestuur, behalve in noodsituaties en als hij te goeder trouw handelt. Daarbij moeten de uitgaven verantwoord zijn om de woningen te vrijwaren van schade, om de veiligheid van mensen of (andere) gebouwen te garanderen, of om de huurders te verzekeren van een aanvaardbare woonkwaliteit en de levensnoodzakelijke voorzieningen (bijvoorbeeld energie en drinkwater). De beheerder motiveert zijn beslissing en rapporteert onmiddellijk, bij voorkeur schriftelijk, over dergelijke uitgaven aan het lokale bestuur.

De beheerder neemt in alle omstandigheden alle geldende regelgeving en de uitvoeringsbepalingen in acht die in verband gebracht kunnen worden met het beheer en de uitbating van huurpatrimonium, en hij past die nauwkeurig toe in de dagelijkse praktijk.

Als noodzakelijke initiatieven gepaard gaan met kosten die de bevoegdheden van de beheerder overschrijden, treedt hij daarover in overleg met het lokale bestuur.

Het lokale bestuur verbindt zich ertoe de beheerder juridische, administratieve en technische ondersteuning te verlenen, zodat de beheerder op elk moment in staat is zijn beheerstaken kwaliteitsvol uit te voeren.

Artikel 4. Financiële, juridisch en administratief beheer

1° De beheerder zal het inschrijvingsregister van het lokale bestuur behouden naast zijn eigen inschrijvingsregister. Het huurpatrimonium van het lokale bestuur wordt afzonderlijk beheerd naast het huurpatrimonium van de beheerder en voor beide zal een eigen inschrijvingsregister worden bijgehouden voor de toewijzing van de woningen aan de kandidaat-huurders. De beheerder laat toe dat kandidaat-huurders zich inschrijven op beide registers of op één van de registers afzonderlijk. De beheerder beslist zelf of de eigen kandidaat-huurders worden aangeschreven om zich kandidaat te stellen voor de woningen uit het huurpatrimonium van het lokale bestuur.

- 2° Het verzorgen van de volledige financiële administratie, inclusief het incasseren en administreren van de huurlasten, de huurwaarborgen, en de jaarlijkse afrekeningen. Het uitvoeren van betalingen die voortvloeien uit gemeenschappelijke kosten en lasten, onderhoudswerkzaamheden, mutaties, juridische bijstand en ontruiming.
- 3° Het registreren, opvolgen en invorderen van huurachterstallen.
- 4° Het beheren van bank- of spaarrekeningen met betrekking tot alle beheerstaken en de dagelijkse uitbating van het in deze overeenkomst beschreven huurpatrimonium (de beheerrekeningen), inclusief het doorstorten van de maandelijkse netto-opbrengsten (de huurinkomsten verminderd met de beheervergoeding) op de bankrekening van het lokale bestuur die het heeft opgegeven.
- 5° Het sluiten van huurcontracten en in het kader daarvan een transparante administratie over bezetting, leegstand en mutaties bijhouden.
- 6° Het voorzien in de aangifte en de opvolging van schadedossiers als gevolg van een calamiteit van om het even welke aard, om snel en efficiënt tot een schadeloosstelling van de huurder of het lokale bestuur te komen.
- 7° Het uitvoeren van de noodzakelijke waardebeoordelingen van de woningen om een correcte huurprijsberekening te kunnen uitvoeren of een mogelijke onroerende transactie voor te bereiden.
- 8° Het uitvoeren van huurprijsberekeningen volgens de geldende regelgeving.
- 9° Het opmaken of laten opmaken van attesten, controles en keuringen, zoals EPC- certificaten, bodemattesten en keuringsattesten van liften en blusmiddelen, de kosten hiervoor blijven ten laste van het lokale bestuur.
- 10° Het sluiten van contracten met betrekking tot de uitbating en beheerdaden van het patrimonium, zoals energieleveringscontracten, drinkwatervoorziening en afvalophaling (zie ook artikel 6).
- 11° Het nemen van juridische maatregelen in het kader van gedwongen uitzettingen, wanbetalingen, onrechtmatig gebruik van woningen of gemeenschappelijke delen van gebouwen of complexen, terreinen enzovoort. De beheerder staat het lokale bestuur bij indien het bestuur, als eiser of als verweerder, betrokken wordt in een gerechtelijke procedure die betrekking heeft op het voorwerp van het beheer.
- 12° Het opmaken van periodieke rapporten en verslagen over de technische en financiële rapportering aan het lokale bestuur (zie artikel 8).

Artikel 5. Technisch en bouwkundig beheer

- 1° Instaan voor het dagelijkse onderhoud (preventief en correctief) met betrekking tot de woningen, gemeenschappelijke delen en voorzieningen, installaties, omliggende terreinen en toegangswegen die behoren tot het in deze overeenkomst beschreven patrimonium. Onder preventief onderhoud wordt verstaan: alle onderhoudsacties die gepland zijn, op basis van vooraf bepaalde intervallen, om het falen of de degradatie van gebouwen en de installaties ervan te voorkomen en zodoende een onberispelijke staat te garanderen. Onder correctief onderhoud wordt verstaan: alle onderhoudsacties om het falen of de gedegradeerde staat van installaties en gebouwen in een onberispelijke staat te herstellen.
- 2° Het in naam van het lokale bestuur sluiten van onderhoudsovereenkomsten over technische installaties en voorzieningen van de woningen en de gemeenschappelijke delen van woning- of gebouwencomplexen met de bijbehorende terreinen. De overeenkomsten worden voorafgaandelijk aan de ondertekening ter goedkeuring voorgelegd aan het lokale bestuur. Nadat de overeenkomst gesloten is, wordt een ondertekende versie aan het lokale bestuur bezorgd.
- 3° Het uitvoeren of laten uitvoeren van alle onderhoudswerkzaamheden met betrekking tot preventief en correctief onderhoud. Uitgaven voor een bedrag groter dan **250 euro** (exclusief btw) vereisen de voorafgaande goedkeuring van het lokale bestuur.
- 4° Het uitvoeren of laten uitvoeren van grote en kleine verfraaiings- en herstellingswerken in de woningen als gevolg van normale of abnormale slijtage, vandalisme, of bij een huurderswissel, met voorafgaande goedkeuring van het lokale bestuur voor bestellingen groter dan **250 euro** (exclusief btw).
- 5° Het uitvoeren of laten uitvoeren van alle werken, herstellingen of verfraaiingen van preventieve of correctieve aard om het onroerend patrimonium en de bijbehorende installaties in onberispelijke staat te houden, met voorafgaande goedkeuring van het lokale bestuur voor bestellingen groter dan **250 euro** (exclusief btw).
- 6° Het dagelijks beheer van onbebouwde terreinen, toegangswegen, paden, terrassen en groenzones, gemeenschappelijke parken en tuinen, of tuinen van leegstaande woningen.
- 7° Ingrijpende renovatiewerken worden gepland in overleg met het lokale bestuur. In onderling overleg tussen het lokale bestuur en de beheerder worden afspraken gemaakt over wie zal optreden als bouwheer en hoe de projectfinanciering zal verlopen.

Artikel 6. Beheer van nutsvoorzieningen, afvalverwijdering en schoonmaakdiensten

- 1° Het administratieve en financiële beheer van de gemeenschappelijke nutsvoorzieningen, afvalophalingsdiensten en de schoonmaak van eventuele gemeenschappelijke delen van gebouwen of gebouwencomplexen, inclusief het sluiten en opzeggen van contracten.
- 2° Het afrekenen van individueel of gemeenschappelijk verbruik van energie en drinkwater door de huurders, inclusief het verrekenen van het individuele huurdersaandeel in de kosten voor de schoonmaak- en afvalophalingsdiensten, of eventuele andere gemeenschappelijke kosten.

3° De beheerder houdt toezicht op de aanwezigheid van zwerfvuil in en rond de gebouwen en neemt de nodige maatregelen, enerzijds om het snel en efficiënt te laten verwijderen, anderzijds in het kader van een te voeren preventiebeleid.

4° De beheerder staat in voor het leegmaken en desinfecteren van woningen die niet meer bewoond worden.

5° De beheerder staat in voor de analyse met betrekking tot de kosten en baten van het uitbesteden of in eigen beheer nemen van schoonmaakdiensten voor appartementsgebouwen en legt die voor aan het lokale bestuur. Specifieke afspraken over de verrekening van loonlasten voor schoonmaakdiensten in eigen beheer worden opgenomen in een addendum bij deze overeenkomst.

6° Bij verstoring van de leefbaarheid in de gebouwen, de gebouwencomplexen of de wijk neemt de beheerder, in overleg met het lokale bestuur, maatregelen.

7° Personeel met bijzondere opdrachten om het beheer van gebouwen of wijken te optimaliseren (bijvoorbeeld huisbewaarders, wijkopzichters, onderhoudspersoneel, enzovoort) wordt altijd aangesteld in overleg met het lokale bestuur. Specifieke afspraken daarover worden opgenomen in een addendum bij deze overeenkomst.

Artikel 7. Aansprakelijkheid

1° De beheerder zal het lokale bestuur schadeloosstellen voor aansprakelijkheden die het zou kunnen oplopen als resultaat van ernstige nalatigheid, bedrog of een opzettelijke fout van de beheerder.

2° De beheerder zal binnen zijn mogelijkheden alles in het werk stellen om het lokale bestuur te vrijwaren van aansprakelijkheden die het zou kunnen oplopen als resultaat van ernstige nalatigheid, bedrog of opzettelijke fout van een contractant, een aannemer, een lasthebber of een gedelegeerde van de beheerder.

Artikel 8. Rapportering

1° De status van verhuurde en onverhuurde woningen wordt minstens 2 keer per jaar door de beheerder vastgesteld.

2° De beheerder maakt jaarlijks een financieel beheerrapport waarin alle inkomsten en uitgaven duidelijk vermeld staan (het **financiële rapport**). De uitgaven worden in de bijlage gemotiveerd met de bewijsstukken. Het financiële rapport wordt samen met het statusrapport aan het lokale bestuur bezorgd.

3° Per 31 december van elk kalenderjaar zal de beheerder de volgende informatie verstrekken op eerste vraag van het lokale bestuur:

1. een gedetailleerd overzicht van de inkomsten en uitgaven met betrekking tot de uitvoering van het patrimoniumbeheer tijdens het afgelopen jaar en een gedetailleerde prognose van de inkomsten en uitgaven voor het volgende jaar;
2. een gedetailleerde onderhoudsplanning voor het eerste semester van het volgende werkjaar, waarbij een opsplitsing wordt gemaakt tussen preventief en planmatig correctief onderhoud;
3. uiterlijk in week vier van het jaar: zowel het financiële overzicht (a) als de onderhoudsplanning (b).

Artikel 9. Beëindiging van de overeenkomst

1° Het lokale bestuur kan via een schriftelijke kennisgeving aan de beheerder een einde maken aan deze overeenkomst vanaf een datum die vastgesteld is in de kennisgeving (niet vroeger dan de datum van de kennisgeving), als een van de volgende gebeurtenissen zich voordoet:

1. de beheerder blijft in gebreke de bedragen die volgens deze overeenkomst verschuldigd zijn, tijdig te betalen, en die situatie duurt voort zonder intentie tot herstel tot en met de veertiende dag na de ingebrekestelling van de beheerder;
2. de beheerder blijft in gebreke bij de uitvoering of de inachtneming van andere substantiële verbintenissen en verplichtingen krachtens deze overeenkomst dan de verbintenis, vermeld in punt a;
3. het bevel is gegeven of een uitspraak is definitief geworden om het SVK die aangesteld is als beheerder, te ontbinden of te vereffenen, tenzij het een herstructurering of fusie betreft;
4. Het SVK dat aangesteld is als beheerder, stopt of dreigt te stoppen met de uitoefening van haar activiteiten, tenzij het gaat om een stopzetting of dreigende stopzetting met het oog op een reorganisatie of fusie;
5. Het SVK dat aangesteld is als beheerder, stopt of dreigt te stoppen met de betaling van haar schulden of de sociale huisvestingsmaatschappij wordt geacht niet meer in staat te zijn haar schulden te betalen;
6. Het SVK verliest definitief haar erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij.

2° Vanaf de beëindiging van deze overeenkomst wordt ook een einde gesteld aan alle bevoegdheden die de beheerder ontleent aan deze overeenkomst.

3° De beheerder zal het lokale bestuur of de personen die aangewezen zijn door het lokale bestuur zo snel mogelijk, in ieder geval binnen drie werkdagen nadat hij zelf op de hoogte is gebracht, in kennis stellen van de gebeurtenis die leidt tot de beëindiging van deze overeenkomst.

4° Deze overeenkomst kan door de beheerder beëindigd worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst, met inachtneming van een opzeggingstermijn van twaalf maanden. De overeenkomst moet opgezegd worden met een aangetekende brief aan het lokale bestuur. Het lokale bestuur verbindt zich ertoe onmiddellijk alle noodzakelijke acties te ondernemen om de beheerder op het einde van de opzeggingstermijn van zijn beheertaken te ontslaan.

5° De beheerder kan via een schriftelijke kennisgeving aan het lokale bestuur een einde maken aan deze overeenkomst, vanaf een datum die vastgesteld is in de kennisgeving (niet vroeger dan de datum van de kennisgeving), als een van de volgende gebeurtenissen zich voordoet of voortduurt:

1. het lokale bestuur blijft in gebreke de verschuldigde bedragen krachtens deze overeenkomst tijdig te betalen en die situatie duurt voort zonder intentie tot herstel tot en met de veertiende dag na de ingebrekestelling van het lokale bestuur;
2. het lokale bestuur blijft in gebreke bij de uitvoering of de inachtneming van andere substantiële verbintenissen en verplichtingen krachtens deze overeenkomst dan de verbintenis, vermeld in punt a.

6° Bij de beëindiging van deze overeenkomst zal de beheerder onmiddellijk alle documenten, contracten en plannen met betrekking tot de uitvoering van de beheerdiensten, en alle gelden die op dat moment bijgehouden worden door de beheerder voor rekening van het lokale bestuur, bezorgen aan het lokale bestuur. Daarenboven zal de beheerder alle relevante informatie die hij in elektronische vorm bezit, in een direct consulteerbare vorm bezorgen aan het lokale bestuur.

7° Het lokale bestuur brengt de beheerder op de hoogte van de intentie om de woningen die het voorwerp uitmaken van deze overeenkomst, te vervreemden. Deze overeenkomst neemt een einde bij de eigendomsoverdracht.

Opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn, waarbij elke partij erkent een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Gedaan in Herk-de-Stad op (datum) ...

Voor het lokale bestuur:

Voorzitter, Bert Moyaers

Algemeen directeur, Nathalie

Creten

Voor de beheerder:

Voorzitter, Günther

Dauw

Bijlage:

Het beheer van volgende appartementen wordt overgedragen:

1. Dokter Vanweddigenlaan 11 bus 1 te 3540 Herk-de-Stad
2. Dokter Vanweddigenlaan 11 bus 2 te 3540 Herk-de-Stad
3. Dokter Vanweddigenlaan 11 bus 3 te 3540 Herk-de-Stad
4. Dokter Vanweddigenlaan 11 bus 4 te 3540 Herk-de-Stad
5. Dokter Vanweddigenlaan 11 bus 5 te 3540 Herk-de-Stad
6. Dokter Vanweddigenlaan 11 bus 6 te 3540 Herk-de-Stad
7. Dokter Vanweddigenlaan 13 bus 1 te 3540 Herk-de-Stad
8. Dokter Vanweddigenlaan 13 bus 2 te 3540 Herk-de-Stad
9. Dokter Vanweddigenlaan 13 bus 3 te 3540 Herk-de-Stad
10. Dokter Vanweddigenlaan 13 bus 4 te 3540 Herk-de-Stad
11. Dokter Vanweddigenlaan 13 bus 5 te 3540 Herk-de-Stad
12. Dokter Vanweddigenlaan 13 bus 6 te 3540 Herk-de-Stad
13. Dokter Vanweddigenlaan 15 bus 1 te 3540 Herk-de-Stad
14. Dokter Vanweddigenlaan 15 bus 2 te 3540 Herk-de-Stad
15. Dokter Vanweddigenlaan 15 bus 3 te 3540 Herk-de-Stad
16. Dokter Vanweddigenlaan 15 bus 4 te 3540 Herk-de-Stad
17. Dokter Vanweddigenlaan 15 bus 5 te 3540 Herk-de-Stad
18. Dokter Vanweddigenlaan 15 bus 6 te 3540 Herk-de-Stad

Gedaan in Herk-de-Stad op (datum) ...

Voor het lokale bestuur:

Voorzitter, Bert Moyaers

Algemeen directeur, Nathalie

Creten

Voor de beheerder:

Voorzitter, Günther

Dauw

Artikel 2.

Onderhavig raadsbesluit in toepassing van artikel 286 tot en met 288 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 mee te delen aan de heer Provinciegouverneur terwijl een afschrift van deze beslissing ter kennisgeving en uitvoering wordt overgemaakt aan:

- de toezichthoudende overheid;

- de gemeenschappelijke financiële dienst voor gemeente en OCMW;
- de dienst huisvesting van het OCMW;
- Wonen West-Limburg;
- SVK Land van Loon.

Secretariaat

4 Beslissing toetreding stad Dendermonde en gemeente Sint-Gillis-Waas tot de welzijnsvereniging Audio.

Feiten en context

Gelet op art. 482, tweede lid, van het decreet over het lokaal bestuur dat de instemming van alle deelgenoten vereist voor de toetreding van nieuwe deelgenoten

Gelet op de vraag vanwege stad Dendermonde om toe te treden tot de vereniging Audio, zoals blijkt uit de notulen van de gemeenteraad van 8 juni 2021;

Gelet op de vraag vanwege gemeente Sint-Gillis-Waas om toe te treden tot de vereniging Audio, zoals blijkt uit de notulen van de gemeenteraad van 28 oktober 2021;

Gelet op de groeistrategie goedgekeurd door de algemene vergadering Audio van 25 juni 2021;

Gelet op het verzoek van de vereniging Audio, om de toetreding van stad Dendermonde en gemeente Sint-Gillis-Waas formeel goed te keuren;

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Beslissing:

Artikel 1.

De toetreding goed te keuren van de stad Dendermonde tot de vereniging Audio.

Artikel 2.

De toetreding goed te keuren van gemeente Sint-Gillis-Waas tot de vereniging Audio.

Artikel 3.

Onderhavig raadsbesluit in toepassing van artikel 286 tot en met 288 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 mee te delen aan de heer Provinciegouverneur terwijl een afschrift van deze beslissing ter kennisgeving en uitvoering wordt overgemaakt aan Welzijnsvereniging Audio.

Kennisgeving

5 Kennisgeving briefwisseling

Beslissing:

Er zijn geen kennisgevingen van briefwisseling gericht aan de voorzitter.

De voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn sluit de zitting.

NAMENS DE RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN:

In opdracht:

Nathalie Creten
W.g. Algemeen Directeur

Jimmy Graulus
W.g. Voorzitter