

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN  
ARRONDISSEMENT VEURNE  
OCMW DE PANNE  
UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN HET OCMW.

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn in zitting van 17 november 2015

Aanwezig: Frans Buyse, OCMW-voorzitter

Simonne Blanckaert, Seddik Caeyzeele, Marc Degrauwe, Frans Duyck, Pieter Goderis, Wesley Mestach, OCMW-raadsleden

Ann Mouton, OCMW-secretaris

Verontschuldigd: Marleen Rabaey, Kathy Velle, OCMW-raadsleden

VOORWERP: Sociale woningen De Dreve. Vaststellen van de bijlage over de huurlasten bij de huurovereenkomst.

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn in openbare zitting,

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en zijn latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociaal huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen, in het bijzonder het artikel 34 § 2 en de bijlage III – verder Kaderbesluit sociale huur;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode, in het bijzonder artikel 5;

Gelet op de beslissing van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 21 juni 2011 over de vaststelling van de bijlage over huurlasten voor sociale woningen en de seniorenwoningen (bijlage);

Gelet op de beslissing van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 17 maart 2015 over de vaststelling van het intern huurreglement voor alle sociale woningen.

Gelet op het overzicht over de mogelijke toepassing van de bepalingen van bijlage III bij het Kaderbesluit sociale huur op het huurpatrimonium, opgemaakt door de deskundige wonen van het OCMW (bijlage);

Gelet op de ontwerpbijslagen over de huurlasten, toe te voegen aan de huurovereenkomsten van de sociale woningen in de Stationsstraat 9 en 11 (2 bijslagen);

De sociale appartementen gaan weldra in verhuur. De aanrekening van kosten en lasten voor de huurder wordt bepaald in het kaderbesluit sociale huur. Via een aparte bijlage bij de huurovereenkomst krijgt de huurder een zicht op de specifieke kosten en lasten in zijn sociale woning. Het biedt de zekerheid welke kosten worden aangerekend, indien de verhuurder aantoont dat voor deze posten daadwerkelijk uitgaven, die ten laste van de huurder zijn, zijn gemaakt;

Vanaf 1 januari 2016 gaat het technisch beheer van het OCMW-patrimonium over naar de dienst technische zaken van het gemeentebestuur. Hier wordt een tarief voorgesteld van € 24.15, zonder vervoerskosten (bijlage). Het tarief is nog niet definitief vastgesteld;

Er wordt gestreefd naar een gelijke behandeling van alle bewoners in het patrimonium van beide besturen. De regeling over de huurlasten werd in 2011 doorgevoerd in de sociale woningen van het OCMW, in de sociale woningen Noorddreef vanaf 2012, in de gemeentelijke sociale appartementen in het omschakelingsproject vanaf 1 mei 2015 en in de nieuwbouw appartementen Veurnestraat 72 vanaf 1 november 2015. Dezelfde basis wordt gebruikt om de huurlasten door te voeren in de sociale appartementen in het nieuwbouwproject van het OCMW.

De kosten, die kunnen worden aangerekend aan de bewoners en van toepassing kunnen zijn, worden opgenomen in de bijslagen. Indien, bij de jaarlijkse afrekening blijkt dat, geen kosten gemaakt zijn door de verhuurder voor een specifieke kostenpost, kan uiteraard niets worden aangerekend;

In het woonproject met 11 appartementen hebben zeven appartementen op adresnummer 11 via een centrale toegangsdeur toegang tot de lift en de gemene delen over vier verschillende niveaus. Vier appartementen op adresnummer 9 beschikken via een andere centrale toegangsdeur enkel over een gemene traphal, verdeeld over twee verschillende niveaus. Gezien deze constructie kan het woonproject voor de verdeling van de kosten en lasten voor de huurders als het ware als 2 afzonderlijke complexen worden beschouwd. Er wordt een aparte aanrekening van kosten en lasten opgemaakt. Aan de leveranciers van diensten voor veiligheidscontroles, schoonmaak en onderhoud/herstellingen in de gemene delen wordt een apart detail per huisnummer op de facturen opgevraagd. Voor het elektriciteitsverbruik voor lift en licht in

de gemene delen is slechts één teller voor het ganse wooncomplex voorzien. Voor het hanteren van een billijke verdeelsleutel voor het energieverbruik van lift en licht in de gemene delen wordt advies gevraagd aan een notaris. De factuur voor de brandverzekering (clausule afstand van verhaal) wordt a rato per appartement opgedeeld;

Aangezien de groenruimte, gelegen achter het nieuwbouwcomplex De Dreve en het bestaande complex De Boomgaard, als openbaar domein gebruikt en onderhouden worden, zijn er geen kosten voor groenonderhoud die aan de bewoners worden doorgerekend;

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn keurt de jaarlijkse afrekening van de kosten en lasten in de verschillende woningen goed en stelt opnieuw het bedrag van de maandelijkse voorafbetalingen vast. Voor het vaststellen van het bedrag van de maandelijkse voorafbetaling wordt het advies gevraagd van de financieel beheerder, die op basis van het laatste afgesloten boekjaar een simulatie van de kosten opmaakt;

**BESLIST:** Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

**Art. 1:** Kennis te nemen van de bijlage III bij het Kaderbesluit sociale huur en de mogelijke toepassing van de bepalingen op de sociale woningen gelegen te Stationsstraat 9 (G001, G002, 0101, 0102) enerzijds en Stationsstraat 11 (G001, G002, 0101, 0102, 0201, 0202 en 0301) anderzijds.

**Art. 2:** De bijlagen bij de huurovereenkomsten van in art. 1 vermelde sociale woningen over de kosten en lasten vast te stellen zoals bijgevoegd bij deze beslissing:

*Bijlage bij de huurovereenkomst voor sociale woningen van het OCMW De Panne, Overeenkomstig de bijlage III bij het Sociaal Huurbesluit van 12 oktober 2007*

**Kosten en lasten ten laste van de huurder voor woongelegenheden in de Stationsstraat 9- G001, G002, 0101 en 0102**

De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning, meer bepaald. De verhuurder rekent aan de huurder volgende kosten en lasten aan:

**ENERGIEKOSTEN:**

- de kosten verbonden aan het verbruik van elektriciteit in de gemeenschappelijke delen.

**ONDERHOUDSKOSTEN:**

- het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen, met inbegrip van de kost van kuismateriaal;
- het reinigen en ontstoppen van sceptische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
- ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;
- het normaal onderhoud en de controle van centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie- brandbestrijdings- en beveiligingssystemen.

**BRANDVERZEKERING:**

- de premiekost van de clausule afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door de verhuurder werd afgesloten, evenals de werkingskosten van de verhuurder voor het behandelen van de shadedossiers.

**NIEUWE TECHNOLOGIE:**

- elke andere kost en last verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van het in werking treden van het sociaal huurbesluit van 12/10/2007 geen rekening kon worden gehouden.

De verhuurder verdeelt de kosten en lasten onder meerdere huurders. Dit gebeurt op de hierna vermelde wijze:

**ENERGIEKOSTEN:**

- de kosten, verbonden aan het verbruik van elektriciteit in de gemeenschappelijke delen, worden per woningcomplex gelijk verdeeld over het aantal woongelegenheden.

**ONDERHOUDSKOSTEN:**

- de onderhoudskosten, worden gelijk verdeeld over het aantal woongelegenheden waarvoor ze werden gemaakt.

**BRANDVERZEKERING:**

- de kostprijs van de premie omniumbrandverzekering van de afstand van verhaal en de uitbreiding van het verhaal van derden wordt gelijk verdeeld over het aantal woongelegenheden, waarop de premie betrekking heeft.

**NIEUWE TECHNOLOGIE:**

- als de kosten samenhangen met de kosten, verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, elektriciteit en andere energie, worden ze per woningcomplex verdeeld conform de verdeling van de desbetreffende verbruikspost. In de andere gevallen worden ze gelijk verdeeld over het aantal woonegelegenheden waarvoor de kosten werden gemaakt of proportioneel op basis van het aantal bewoners of de oppervlakte van de woningen en dit naargelang de beslissing van de verhuurder. De aan de huurder aangerekende kosten en lasten stemmen overeen met reële uitgaven van de verhuurder en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten. De huurder ontvangt jaarlijks een gedetailleerd overzicht van de aangerekende kosten en de verdeling hiervan.
- 

*Bijlage bij de huurovereenkomst voor sociale woningen van het OCMW De Panne,  
Overeenkomstig de bijlage III bij het Sociaal Huurbesluit van 12 oktober 2007*

**Kosten en lasten ten laste van de huurder voor woonegelegenheden in de Stationsstraat 11- G001, G002, 0101, 0102, 0201, 0202 en 0301**

De kosten en lasten welke ten laste van de huurder vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning, meer bepaald. De verhuurder rekent aan de huurder volgende kosten en lasten aan:

**ENERGIEKOSTEN:**

- de kosten verbonden aan het verbruik van elektriciteit in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften.

**ONDERHOUDSKOSTEN:**

- het normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen, met inbegrip van de kost van kuismateriaal;
- het reinigen en ontstoppen van sceptische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;
- ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen;
- het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie- brandbestrijdings- en beveiligingssystemen.

**BRANDVERZEKERING:**

- de premiekost van de clause afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door de verhuurder werd afgesloten, evenals de werkingskosten van de verhuurder voor het behandelen van de schadedossiers.

**NIEUWE TECHNOLOGIE:**

- elke andere kost en last verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van het in werking treden van het sociaal huurbesluit van 12/10/2007 geen rekening kon worden gehouden.

De verhuurder verdeelt de kosten en lasten onder meerdere huurders. Dit gebeurt op de hierna vermelde wijze:

**ENERGIEKOSTEN:**

- de kosten, verbonden aan het verbruik van elektriciteit in de gemeenschappelijke delen en het gebruik van de liften, worden per woningcomplex gelijk verdeeld over het aantal woonegelegenheden.

**ONDERHOUDSKOSTEN:**

- de onderhoudskosten, worden gelijk verdeeld over het aantal woonegelegenheden waarvoor ze werden gemaakt.

**BRANDVERZEKERING:**

- de kostprijs van de premie omniumbrandverzekering van de afstand van verhaal en de uitbreiding van het verhaal van derden wordt gelijk verdeeld over het aantal woonegelegenheden, waarop de premie betrekking heeft.

**NIEUWE TECHNOLOGIE:**

- als de kosten samenhangen met de kosten, verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, elektriciteit en andere energie, worden ze per woningcomplex verdeeld conform de verdeling van de desbetreffende verbruikspost. In de andere gevallen worden ze gelijk verdeeld over het aantal woonegelegenheden waarvoor de kosten werden gemaakt of proportioneel op basis van het aantal bewoners of de oppervlakte van de woningen en dit naargelang de beslissing van de verhuurder. De aan de huurder aangerekende kosten en lasten stemmen overeen met reële uitgaven van de verhuurder en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten. De huurder ontvangt jaarlijks een gedetailleerd overzicht van de aangerekende kosten en de verdeling hiervan.

Art. 3: Jaarlijks gebeurt de vaststelling van het bedrag van de maandelijkse voorafbetaling en de afrekening van de huurlasten van het voorgaande jaar in de verschillende woningen.

Art. 4: De cel huisvesting wordt belast met de opmaak van de jaarlijkse afrekening van de huurlasten in de sociale woningen. Zij adviseert de raad over het vaststellen van het bedrag van de maandelijkse voorafbetaling, na elke afrekening.

Art. 5: Aan de huurders wordt jaarlijks de gedetailleerde informatie over de afrekening van de huurlasten bezorgd, volgens de bepalingen in het Kaderbesluit sociale huur, art 34 § 2 derde en vierde lid. De cel huisvesting staat in voor de communicatie met de huurders hierover.

Art. 6: De invoering van de kosten en lasten voor de huurder in de sociale woningen gelegen te Stationsstraat 9 (G001, G002, 0101, 0102) enerzijds en Stationsstraat 11 (G001, G002, 0101, 0102, 0201, 0202 en 0301) anderzijds gaat in vanaf de eerste dag van de maand waarin de verhuring van het gebouw van start gaat.

Art. 7: Een kopie van deze beslissing wordt overgemaakt aan:

- de cel huisvesting gemeente-OCMW;
- de financieel beheerder;
- de ingenieur;
- de secretaris;
- de bevoegde toezichthouder, Agentschap Inspectie RWO, afdeling toezicht.

Aldus gedaan en goedgekeurd in zitting van de Raad als boven bepaald.

OCMW-secretaris  
Get. Ann Mouton

OCMW-voorzitter  
Get. Frans Buyse

Voor eensluidend uittreksel

OCMW-secretaris

OCMW-voorzitter

Ann Mouton

Frans Buyse