

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

Gemeentebestuur **8840 STADEN**

ZITTING VAN 27 januari 2022

Aanwezig:

Martine Zoete, voorzitter

Francesco Vanderjeugd, burgemeester

Geert Moerkerke, Gwendolyn Vandermeersch, Joeri Deprez, Chris Verhaeghe,

Nathalie Depuydt, schepenen

Ludwig Willaert, Marc Van Ysacker, Sarah Van Wallegghem, Patrick Lesage,

Heidi Ballyn, Francky Deprez, Esther Demeulenaere, Karien Louagie,

Miet Vandenbulcke, Bonny Vergauwe, Bart Coopman, Hans Mommerency,

Jan Depla, gemeenteraadsleden

Tine Dochy, algemeen directeur

verontschuldigd:

Tom Lemahieu, gemeenteraadslid

GOEDKEUREN AANPASSING VAN HET INTERN HUURREGLEMENT EN DE HUUROVEREENKOMST VOOR DE WONINGEN GELEGEN IN DE AZALEAWEG TE 8840 STADEN

De raad,

Aanleiding en voorgeschiedenis:

In 1992 werden er 21 bejaardenwoningen en 14 garages in gebruik genomen in kader van het project van de Vlaamse Executieve van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen met alternatieve financiering. Deze woningen werden verhuurd onder de sociale huurwetgeving. De Vlaamse Overheid herzielt driejaarlijks de huurprijs en maakt deze over aan de bevoegde diensten. De laatste herziening dateert van 1 januari 2020 vanuit het Agentschap Wonen Vlaanderen. De maximumhuurprijs voor een woning met 1 slaapkamer bedraagt 498,70 euro per maand en voor een woning met 2 slaapkamers een maximumhuurprijs van 544,03 euro per maand. De huurprijs voor een garage bedraagt 44,49 euro per maand.

De maximale huurcompensatie vanuit het Agentschap Wonen Vlaanderen bedroeg maximaal 233,39 euro per maand per woning. Vanaf 1 april 2021 werden de huurcompensaties vanuit het Agentschap Wonen Vlaanderen stopgezet. De overeenkomst van het project van de Vlaamse Executieve van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen met alternatieve financiering liep ten einde op 31 maart 2021.

Bevoegdheid en juridische grond:

Besluit van de Vlaamse Executieve van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen met alternatieve financiering.

Sociaal huurbesluit: boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en zijn latere wijzigingen.

Lokaal toewijsreglement goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van 11 februari 2016.

Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode en zijn latere wijzigen.

Feiten, context en argumentatie:

Om de huurwoningen markconform te maken met de woningen aangeboden op onze gemeente worden vanaf 1 februari 2022 de aangegeven basishuurprijzen als huurprijs genomen.

De huurprijzen voor een woning met 1 slaapkamer bedragen van 1 februari 2022 maandelijks 498,70 euro en voor de woningen met 2 slaapkamers 544,03 euro, jaarlijks geïndexeerd op 1 januari.

De huurprijzen zonder huurcompensatie worden van toepassing voor bewoners die na 1 februari 2022 een huurovereenkomst aangaan. Voor de huidige bewoners van de woningen gelegen in Azaleaweg te 8840 Staden blijft de prijssetting aangehouden mits een jaarlijkse index aanpassing berekend op 1 januari van elk jaar, aangepast aan het indexcijfer van de maand december van het voorgaande jaar.

Het intern huurreglement zoals goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 april 2016 blijft verder aangehouden en toegepast.

Financiële gevolgen:

- Derven de inkomsten uit de huurcompensaties vanuit het Agentschap Wonen Vlaanderen vanaf 1 april 2021.
- Derven van de terugbetalingen van onderhoud- en herstellingskosten met betrekking tot verhuurde woningen vanuit het Agentschap Wonen Vlaanderen vanaf 1 april 2021.
- Derven werking- en beheerskosten met betrekking tot verhuurde woningen vanuit het Agentschap Wonen Vlaanderen vanaf 1 april 2021.

Verwijzingsdocumenten:

- Als bijlage het huurreglement en de huurovereenkomst.

Beraadslagingen:

Schepen Nathalie Depuydt licht het agendapunt toe.

Raadslid Sarah Van Walleghem informeert of er recent aanpassingen zijn gebeurd inzake energie van deze woningen. De schepen antwoordt dat er qua energie nog geen aanpassingen zijn gebeurd. De laatste twee jaren zijn er wel aanpassingen gebeurd inzake het meer rolstoeltoegankelijk maken van de sanitaire voorzieningen. De schepen vertelt dat er wel een nieuw initiatief op tafel ligt inzake energie: de energiefacturen van alle bewoners worden opgevolgd en vergeleken.

Zo kunnen eventuele mankementen worden opgespoord en worden eventueel negatieve verrassingen in de toekomst vermeden.

Raadslid Sarah Van Walleghem vraagt of een energiescan geen goede optie zou zijn. De woningen zijn 30 jaar oud en natuurlijk al sterk verouderd inzake isolatie, beglazing, dakbedekking, ... De bewoners hebben ook een specifiek profiel (meer verwarming nodig) en met de hogere energieprijzen zouden er eventueel wel problemen kunnen rijzen.

Schepen Nathalie Depuydt duidt wel nog een belangrijke uitdaging voor de nabije toekomst nl. de woonmaatschappij. Er mag slechts één sociale verhuurder meer op het grondgebied zijn. Dit is nog geen uitgemaakte zaak wie dit wordt. Maar de toestand van de woningen wordt natuurlijk ook een belangrijk punt in dit verhaal. Schepen Chris Verhaeghe voegt toe dat elke inwoner via de woondienst een gratis energiescan kan aanvragen.

Raadslid Hans Mommerency dankt de schepen voor zijn tussenkomst maar pleit ervoor dat de gemeente dit, als eigenaar, op zich neemt. Bijkomend is er inzake sociale huur ook beslist dat er bij elke nieuwe huurovereenkomst, een nieuw EPC-attest moet worden opgemaakt. Als deze woningen aldus nog altijd onder de sociale huurwet vallen, dan is die energiescan en het EPC waarschijnlijk een wettelijke verplichting.

Schepen Nathalie Depuydt belooft dit verder op te volgen en hiervoor samen te werken via de woondienst.

BESLUIT: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1:

De huurprijs voor de bejaardenwoningen gelegen in de Azaleaweg te 8840 Staden worden vanaf 1 februari 2022 bepaald voor woning met 1 slaapkamer op een basishuurprijs van 498,70 euro per maand. Voor de woningen met 2 slaapkamers wordt de basishuurprijs 544,03 euro per maand.

Artikel 2:

De nieuwe huurprijzen gaan in op 1 februari 2022 voor de nieuwe bewoners.

Artikel 3:

Het hurreglement en de huurovereenkomst voor de woningen gelegen in de Azaleaweg wordt goedgekeurd.

Namens de raad:

(getekend) Tine Dochy
algemeen directeur

(getekend) Martine Zoete
voorzitter

Voor éénsluidend uittreksel
Staden,