

Uittreksel uit de notulen van de raad voor maatschappelijk welzijn
van 14 december 2023

Digitale ondertekening namens de raad voor maatschappelijk welzijn:

voorzitter,
Jo Libeer

algemeen directeur,
Kurt Parmentier

Aanwezig

Jo Libeer, voorzitter

Luc Defraye, Jan Seynhaeve, Hendrik Vanhaverbeke, Mathieu Desmet, Carlo De Winter, Geert Breughe, Lobke Maes, Stijn Tant, Marie De Clerck, Hendrik Libeer, Kevin Defieeuw, Sofie Mol, Katleen Messely, Filip Daem, Joachim Naert, Bas Surmont, Elyn Stragier, Heidi Craeynest, Lien Vanderjeugt, Jelle Stragier, Vicky Claeys, Inge Goemaere, Carine Quidousse, Sander Deflo, Jessica Corty, Yves Goddeeris, Luc Vanderhaeghe, raadsleden

Kurt Parmentier, algemeen directeur

Verontschuldigd

Charlotte Bonte, Liese Vandoorne, raadsleden

Afwezig

Tommy Vansteenkiste, raadslid

SW+: overeenkomst over het beheer van woningen van het OCMW

Feiten, context en argumentatie

Sinds 9 juni 2023 is de nieuwe woonmaatschappij SW+ bv (SW+) een feit.

Het OCMW heeft 26 woningen/appartementen in eigendom die onder het sociaal huurstelsel vallen. 3 appartementen hiervan worden nog verhuurd onder het private huurstelsel, bij wijziging van huurders of bij eigendomsoverdracht van de appartementen aan SW+ zullen ook deze appartementen via een sociaal huurcontract verhuurd worden. Het doel is om het beheer van deze 26 woningen/appartementen op 1 januari 2024 over te dragen aan SW+.

Hiertoe dient een beheersovereenkomst afgesloten te worden met SW+, een modelovereenkomst werd hiervoor ter beschikking gesteld door Wonen in Vlaanderen.

De beheersovereenkomst omvat op financieel vlak volgende modaliteiten:

- Aan SW+ wordt een beheersvergoeding van 400 euro (incl. btw) per woning per jaar betaald.
- De huurgelden worden maandelijks door SW+ aan het OCMW gestort. In geval van wanbetaling door de huurder zal SW+ de huur verder blijven betalen aan het OCMW.

- Het risico op frictieleegstand is voor rekening van SW+. In geval van frictieleegstand zal SW+ de laatst gekende huur verder blijven betalen aan het OCMW. In geval van structurele leegstand, omwille van bouwkundige problemen of renovatiewerken, zal de huur niet verder betaald worden. De structurele leegstand is voor rekening van het OCMW.
- Het uitvoeren of laten uitvoeren van alle werken, herstellingen of verfraaiingen van preventieve of correctieve aard om de woningen en de bijbehorende installaties in onberispelijke staat te houden, moet vooraf goedkeuring krijgen van het lokale bestuur wanneer het gaat om bestellingen groter dan 2 500 euro (excl. btw) per woning of 10 000 euro (excl. btw) per woonblok. De gemeentelijke dienst Gebouwen blijft hiervoor rechtstreeks aanspreekpunt voor SW+.

Tegenover de betaling van 400 euro (incl. btw) per woning per jaar aan SW+ vallen volgende kosten weg:

- jaarlijkse kost softwarepakket Woonpartners: 1 195,29 euro (excl. btw) of 1 446,30 euro (incl. btw)
- kost nutsvoorzieningen gemeenschappelijke delen (appartementengebouw Lauwestraat 72 en (zeer beperkt) appartementengebouw Overheulestraat-Berkenlaan)
- onderhoudscontracten technische installaties: enkel kosten voor wisselstukken komen ten laste van het OCMW (zie bijlage)
- personeel:
 - directe kost: wekelijks komt 1 werkdag van maatschappelijk werker vrij (inschrijving en beheer wachtlijsten, installatie, opvolging en begeleiding bewoning)
 - directe kost: tweewekelijks komt halve werkdag van schoonmaakster vrij voor poetsen gemeenschappelijke delen appartementengebouw Lauwestraat
 - indirecte kost: facturatie en opvolging huur.

De financieel directeur bezorgde een visum.

Strategie en financiën

De uitgaven worden aangerekend op rekeningnummer PB3-act23/649990 van het exploitatiekrediet.

Vorige beslissingen

- Beslissing van het vast bureau van 23 augustus 2023: SW+: nieuwe huurprijzen, sociale huurwoningen, samenstelling toewijzingsraad en pijler 2 toewijzingsreglement.

Bijlagen

- Beheersovereenkomst SW+ en OCMW.
- Bijlage bij de beheersovereenkomst: overzicht over te dragen panden.
- Overzicht contracten technische installaties.
- Visum financieel directeur.

Hogere regelgeving

- Vlaamse codex wonen van 2021, in het bijzonder artikel 4.45, §4.
- Decreet lokaal bestuur, in het bijzonder artikel 77.

Beslissing

Met eenparigheid van stemmen.

De overeenkomst met woonmaatschappij SW+ bv over het beheer van woningen van het OCMW Wevelgem, in bijlage, wordt goedgekeurd.