

## **NOTULEN VAN DE OCMW-RAAD VAN 8 JUNI 2023**

Op 8 juni 2023 vergadert de OCMW-raad regelmatig en in vereist getal onder het voorzitterschap van de heer Johan Van Limbergen die de vergadering opent om 19u32.

### **Aanwezig :**

Johan Van Limbergen, waarnemend voorzitter

Jeroen Baert, burgemeester

Tom Dewandelaere, Francisco Sanchez, Carla Herremans, Inge De Ridder, schepenen

Anita Ceulemans, Hans Verreyt, Andy Janssens, Eddy Van Der Taelen, Fatiha Haouat, Pascale De Boeck,

Martha Somers, Kris De Keninck, raadsleden

Lize Van Dijck, algemeen directeur

### **Verontschuldigd :**

Kim Van Kerckhoven, voorzitter OCMW-raad

Sven Cools, schepen

Patrick Marnef, Nourdine Elkaouakibi, Abdel El-hajoutti, Ann De Smedt, Yani Brems, Tibo Roekaerts,

Heidi Verhoeven, Jeanne Carron, Marleen De Ridder, raadsleden

### **OVERZICHT VAN DE AGENDAPUNTEN**

#### **OPENBAAR**

DIENST SECRETARIAAT - GOEDKEURING NOTULEN EN ZITTINGSVERSLAG VORIGE VERGADERING

DIENST SECRETARIAAT - INGEKOMEN STUKKEN

ALGEMEEN BESTUUR - AANSTELLEN VAN EEN LID VOOR HET ADVIESCOMITE VEILIGHEID BIJ IGEAN MILIEU EN VEILIGHEID

SOCIALE DIENST - GOEDKEURING SAMENWERKINGSOVEREENKOMST IN HET KADER VAN HET NOODKOOFFONDS

RONDVRAAG

### **NOTULEN**

#### **Openbaar**

**001           DIENST SECRETARIAAT - GOEDKEURING NOTULEN EN ZITTINGSVERSLAG VORIGE VERGADERING**

#### **Feiten en context**

De OCMW-raad, in zitting van 8 juni 2023.

#### **Juridische gronden**

- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 77 betreffende de bevoegdheden van de OCMW-raad.
- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikels 326 tot en met 335 betreffende het bestuurlijke toezicht
- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen
- Het Bestuursdecreet van 7 december 2018, hoofdstuk 3 – Toegang tot bestuursdocumenten, art. II.26 tot en met II.51

### **Besluit**

Enig artikel: Het verslag wordt tijdens de volgende zitting ter goedkeuring voorgelegd.

## **002 DIENST SECRETARIAAT - INGEKOMEN STUKKEN**

### **Besluit**

Nihil.

## **003 ALGEMEEN BESTUUR - AANSTELLEN VAN EEN LID VOOR HET ADVIESCOMITE VEILIGHEID BIJ IGEAN MILIEU EN VEILIGHEID**

### **Voorgeschiedenis**

Op de OCMW-raad van 16 maart 2023 werd beslist dat het OCMW toetreedt tot Igean milieu en veiligheid.

Abdel El Hajoutti werd aangeduid als afgevaardigde voor het OCMW, Tom Dewandelaere werd aangeduid als plaatsvervanger.

### **Feiten en context**

#### *Adviescomité*

Overeenkomstig artikel 443 van het decreet lokaal bestuur en artikel 28 van de statuten is er naast het adviescomité “milieu” een adviescomité “veiligheid”, dat bestaat uit 1 vertegenwoordiger van elke betrokken deelnemer als vertegenwoordigers van de werkgevers, evenals uit maximum 7 vertegenwoordigers van de werknemers en de vertegenwoordigers van de arbeidsinspectie die van rechtswege deel uitmaken van dit comité. Voor zover het OCMW Boom gebruik maakt van de gemeenschappelijke dienst PBW, wordt er ook een lid voor het adviescomité “veiligheid” aangeduid.

### **Juridische gronden**

- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 77 betreffende de bevoegdheden van de OCMW-raad.
- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikels 326 tot en met 335 betreffende het bestuurlijke toezicht
- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen
- Het Bestuursdecreet van 7 december 2018, hoofdstuk 3 – Toegang tot bestuursdocumenten, art. II.26 tot en met II.51

### **Adviezen en argumenten**

Afvaardiging Inge De Ridder: Met 12 stemmen voor, 2 stemmen tegen, 0 stemmen onthouden.

## **Bijlagen**

- Notule RMW 16/3/2023

## **Besluit**

Enig artikel: Het OCMW Boom duidt Inge De Ridder aan als lid van het adviescomité “veiligheid” tot het einde van de huidige legislatuur.

## **004            SOCIALE DIENST - GOEDKEURING SAMENWERKINGSOVEREENKOMST IN HET KADER VAN HET NOODKOOPFONDS**

### **Voorgeschiedenis**

In 2020 werd vanuit de gemeente Niel een vraag gesteld of er iets kan gedaan worden rond eigenaars van een woning die structurele problemen hebben op het vlak van veiligheid, gezondheid en/of kwaliteit.

Ook vanuit Samenlevingsopbouw werd deze vraag gesteld. Samenlevingsopbouw heeft in 2021 een project ingediend om kwetsbare eigenaars bewoners verder te helpen. Dit project werd goedgekeurd. Vanuit de stuurgroep Wonen werd in 2020 het signaal gegeven dat de doelgroep Noodkopers steeds groter wordt. De lokale besturen wensen zich dan ook in te zetten om deze doelgroep extra te ondersteunen.

In het Vast Bureau van 25/10/2021 werd beslist om in te gaan op de projectoproep van het Noodkoopfonds.

### **Feiten en context**

Het Ministerieel besluit van 24 november 2021 kent aan het OCMW van Niel een subsidie toe van maximaal 450.000 euro, voor de renovatie van 15 noodkoopwoningen in het kader van de uitvoering van het project “Energetische renovatie en conformiteit van noodkoopwoningen in de Rupelstreek en Zwijndrecht” op het grondgebied van Boom, Hemiksem, Niel, Schelle en Zwijndrecht.

De subsidie Noodkoopfonds biedt de lokale besturen (OCMW's) de kans om Noodkopers te helpen. Er wordt € 50.000 renteloos krediet voorzien + € 500 werkingskost per woning, bewoond door een noodkoper.

Het gaat over woningen die:

- uitsluitend door één of meer noodkopers en hun inwonende gezinsleden, die met de noodkopers een gemeenschappelijke huishouding voeren, als hoofdverblijfplaats gebruikt wordt (zoals blijkt uit de inschrijvingen in het bevolkingsregister) EN
- die gekenmerkt wordt door structurele problemen op het vlak van veiligheid, gezondheid en/of kwaliteit EN
- waaraan belangrijke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd:
  - die gericht zijn op een verbetering van de energieprestaties, gecombineerd met structurele en bouwfysische ingrepen EN
  - die tot doel hebben om de woning te laten beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit, vermeld in artikel 3.1 van de Vlaamse codex Wonen, EN
  - waarvan de financiering via een marktconforme lening aanleiding zou geven tot afbetalingsproblemen voor de eigenaar-bewoner(s), aangetoond in een solvabiliteitsonderzoek door het OCMW.

De lening moet door de noodkoper terugbetaald worden:

1. wanneer de noodkoper niet meer is ingeschreven in het bevolkingsregister op het adres van de noodkoopwoning;
2. wanneer de noodkoper alleen of samen met de andere noodkopers van dezelfde noodkoopwoning voor de geheelheid of in onverdeeldheid zakelijke rechten verwerft op andere onroerende goederen als gevolg van een overdracht onder levenden;
3. bij overdracht onder levenden van zakelijke rechten op de noodkoopwoning door de noodkoper in het voordeel van derde personen;
4. bij de vestiging onder levenden van zakelijke rechten op de noodkoopwoning door de noodkoper in het voordeel van derde personen;
5. na het verstrijken van een termijn van 20 jaar vanaf de datum van de ondertekening van de leningsovereenkomst tussen het OCMW en de noodkoper.

Het Energiehuis staat in voor het beheer van de renteloze leningen met uitgestelde terugbetaling. Een medewerker van het Energiehuis volgt de stuurgroep van VEKA op. Een medewerker van IGEAN staat eveneens in voor de organisatie van de stuurgroep Noodkoop met de deelnemende OCMW's, lokale besturen en SAAMO. Voor de verplichte renovatiebegeleiding doet het EnergieK huis beroep op een samenwerking met energiecoöperatie ZuidtrAnt. In het kader van dit project biedt ZuidtrAnt voor noodkopers intensieve renovatiebegeleiding, met technische ontzorging gedurende het hele traject gericht op een combinatie van drie pijlers: 1) veiligheid, 2) comfort en 3) energiebesparing. ZuidtrAnt schakelt voor deze intensieve renovatiebegeleidingen energiedeskundige type A, architecten en technisch deskundigen. Burgercoöperatie ZuidtrAnt is eveneens erkend als BENOvatiecoach.

SAAMO staat in voor de sociale begeleiding van de doelgroep, gedurende de eerste 3 werkingsjaren, 1.01.2022 – 31.12.2024.

De medewerker van SAAMO staat in voor het leggen van contacten met de doelgroep en zorgt voor de begeleiding van de noodkoper gedurende het ganse proces, van eerste gesprek tot het einde van de renovatiewerken. SAAMO staat eveneens in voor het ontwerp van een promoflyer, organiseren van infoavonden, ...

De taak van het OCMW is om de noodkopers te detecteren (eventueel op doorverwijzing van het energiek loket), het solvabiliteitsonderzoek verrichten, de betalingsproblemen bij de doelgroep opvolgen door een opstart van schuldbemiddeling. Het OCMW draagt de eindverantwoordelijkheid en staat borg voor het niet terugbetalen van de leningen. Het OCMW zal een tweede hypotheek op de woning leggen.

### **Juridische gronden**

- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 77 betreffende de bevoegdheden van de OCMW-raad.
- Het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, inzonderheid artikels 326 tot en met 335 betreffende het bestuurlijke toezicht
- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen
- Het Bestuursdecreet van 7 december 2018, hoofdstuk 3 – Toegang tot bestuursdocumenten, art. II.26 tot en met II.51

### **Adviezen en argumenten**

Toelichting commissie wonen 4 mei 2023. Op deze vergadering werden nog enkele vragen gesteld en een antwoord werd geformuleerd door Igean:

- De renovatiebegeleider (ZuidtrAnt) adviseert een aannemer op basis van de opgevraagde offertes. De keuze gebeurt steeds in overleg met de cliënt.
- Zwijndrecht maakt deel uit van de intergemeentelijke samenwerking rond wonen (IVLW Rivierenland), dus daarom ook aan dit project.
- In Niel is nog geen noodkooplening toegekend. Op 31.05 komen daar de eerste 2 dossiers op het BCSD.

- De voorziene werkmiddelen zijn uiteraard niet voldoende als je de sociale begeleiding mee in rekening brengt, maar deze begeleiding (SAAMO) wordt gefinancierd door een ander subsidieproject (Empowerment van kwetsbare eigenaar-bewoners in een renovatieproces). Ook de renovatiebegeleiding proberen we gedeeltelijk via andere subsidiekanalen te financieren. Op die manier komen we wel toe met de voorziene werkmiddelen.
- Als OCMW ben je verplicht een hypotheek te nemen op de noodkooplening, ter bescherming van het OCMW tegen mogelijke niet terugbetaling van de lening. De financieel directeur dient de hypotheek te nemen via het kantoor rechtszekerheid in de buurt. Is de hypotheek na 30 jaar verlopen en loopt de noodkooplening nog, dan zal de financieel directeur een verlenging moeten vragen bij het kantoor. Mogelijk wordt hiervoor een bijkomende kost gevraagd.

### **Bijlagen**

Samenwerkingsovereenkomst

### **Stemming:**

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

### **Besluit**

Enig artikel: Het OCMW Boom keurt de samenwerkingsovereenkomst in het kader van het noodkoopfonds goed.

## **005 RONDVRAAG**

Johan Van Limbergen, waarnemend voorzitter, sluit de vergadering om 19u41

Aldus gedaan in zitting datum voormeld.

Goedgekeurd door de OCMW-raad in zitting van 29 juni 2023.

De algemeen directeur,

De waarnemend voorzitter,

Lize Van Dijck

Johan Van Limbergen