Lokaal bestuur lint

UITTREKSEL uit de notulen van het vast bureau
van maandag 7 september 2026

Voor éénsluidend afschrift,
LINT, 15 september 2026

De algemeen directeur,
Karen Van Looveren

De burgemeester,
Rudy Verhoeven

Aanwezig: Rudy Verhoeven, burgemeester
Peter Van Hoof, Evelyne Longrée, Luc Van Geyte, Andrew Jervis, Schepenen
Karen Van Looveren, algemeen directeur

Verontschuldigd: /

In besloten zitting

HUISHOUDELIJK REGLEMENT, EN AANPASSING BIJDRAGE NOODWONING - GOEDKEURING

Feiten, context en argumentatie

OCMW Lint beschikt momenteel over 3 noodwoningen:

- het pand gelegen te Koning Albertstraat 33, dat we voor 50 jaar in erfpacht hebben van de provincie, bestaande uit 2 woonunits: een grote woning met 4 slaapkamers (33A) en een klein appartement met 1 slaapkamer (33B);
- de woning gelegen te Van Asschestraat 40, dat we buiten huurstelsel huren van woonmaatschappij Thuisrand om als noodwoning te gebruiken.

Voor het gebruik van deze noodwoningen wordt al vele jaren dezelfde verblijfsvergoeding gevraagd, namelijk een dagprijs van € 16,59 of circa € 500 op maandbasis. Afhankelijk van situatie tot situatie betreft het een all in bedrag, of dienden de gebruikers alle bijkomende kosten (= energie, water, internet, …) zelf te betalen.
Bij het uitbreken van de Oekraïnecrisis werden de 2 woningen in eigen beheer ter beschikking gesteld aan Oekraïense families, maar kregen de lokale besturen verblijfsvergoedingen opgelegd vanuit Vlaanderen. Het ging over een bepaald percentage van het leefloon, afhankelijk van het feit of het om een collectieve opvang, een kamer of een volledige woonst ging, al dan niet kosten inbegrepen.
Hierdoor zaten we plots met 2 verschillende vergoedingen, waardoor er nu al vaak een correctie op de dagprijs wordt toegepast bij beslissing van het BCSD, verwijzend naar de opgelegde bedragen vanuit Vlaanderen.
De sociale dienst wordt momenteel echter geconfronteerd met het feit dat de woningmarkt verzadigd is:

- Er staan meer dan 200.000 gezinnen op de wachtlijst voor sociale huisvesting, met ellelange wachttijden tot gevolg, en het OCMW heeft slechts het recht om 1 versnelde toewijzing per jaar aan te vragen bij woonmaatschappij Thuisrand.

- Op de private woonmarkt swingen de prijzen de pan uit en/of melden zich tussen de 50 en 100 kandidaat huurders aan, waarbij cliënten van de sociale dienst vaak uit de boot valt.

De combinatie van de verzadigde woningmarkt enerzijds en de lage vergoeding voor het ter beschikking stellen van een noodwoning maken dat de doorstroom uit deze noodwoningen steeds moeilijker wordt. Bovendien heeft woonmaatschappij Thuisrand inspectie gehad en werden zij op de vingers getikt dat de woningen die buiten huurstelsel verhuurd worden als noodwoning dienen gebruikt te worden, met een maximale duur van 6 maanden. Een verlenging van het gebruik is mogelijk, maar dient gemotiveerd te worden.
Vandaar dat we een andere werkwijze willen toepassen.
Voor elke woning werd een basisprijs bepaald. Dit is de prijs die de woning waard is op de private huurmarkt. Deze basisprijs werd geschat door iemand met expertise in de vastgoedsector voor de woningen in eigen beheer of ontvingen we via woonmaatschappij Thuisrand voor de woning buiten huurstelsel. Deze basisprijs is momenteel als volgt, maar zal jaarlijks op 1 januari geïndexeerd worden (eerste indexatie = 1 januari 2027):

- Koning Albertstraat 33A: € 744,05
- Koning Albertstraat 33B: € 617,02
- Van Asschestraat 40: € 1.122,00

Bij aanvang van de verblijfsovereenkomst zal er een berekening gebeuren via de REMI-tool om te bepalen of er al dan niet behoeftigheid is. In de REMI-tool zal de basisprijs ingegeven worden als reële huurkost.

- Indien de REMI-tool geen financieel tekort aangeeft, zal de verblijfsvergoeding voor de eerste 6 maanden 80% van de basisprijs bedragen. Na 6 maanden zal dit stijgen naar 90% van de basisprijs.
- Indien de REMI-tool wel een financieel tekort aangeeft, zal de verblijfsvergoeding voor de eerste 6 maanden 70% van de basisprijs bedragen. Na 6 maanden zal dit stijgen naar 80% van de basisprijs.
- Na een verblijf van 12 maanden wordt de verblijfsvergoeding voor iedereen opgetrokken naar de basisprijs.
- Indien de bewoner een andere woonst gevonden heeft, maar die is nog niet onmiddellijk beschikbaar, zal de verblijfsvergoeding niet stijgen.

Met deze nieuwe berekeningswijze willen we de verblijfsvergoeding marktconform vastleggen, dit om de verwachtingen van mensen realistisch te houden en om hen te motiveren om zo spoedig mogelijk op zoek te gaan naar een eigen woning op de private huurmarkt. Deze zoektocht zal ook maandelijks moeten aangetoond worden aan de begeleidend maatschappelijk werker.
Tegelijk met deze nieuwe berekeningswijze werd ook een nieuwe overeenkomst houdende bezetting ter bede (= terbeschikkingstelling noodwoning) opgesteld waarin de duur van de overeenkomst, de bijdrage voor de bewoner, de nutsvoorzieningen en de waarborg wordt vastgelegd, alsook wordt er verwezen naar het huishoudelijk reglement en de inventaris die inherent deel uitmaken van de overeenkomst houdende bezetting ter bede. De overeenkomst zal steeds gesloten worden voor een maximale duur van 6 maanden en kan enkel verlengd worden door een nieuwe individuele beslissing tot maatschappelijke dienstverlening door het bijzonder comité voor de sociale dienst.
In het huishoudelijk reglement worden volgende items vastgelegd:

- de algemene bepaling;
- de voorwaarden bij toewijzing;
- de bewoning;
- het onderhoud van de woning;
- het verwijderen van afval;
- de verzekering;
- de beëindiging van de bewoning.

Juridische grond

Artikel 1 en Artikel 57 van de OCMW-wet: Elk persoon heeft recht op maatschappelijke dienstverlening met als doel een waardig leven te leiden. Deze dienstverlening kan van

materiële aard zijn en de vorm aannemen van een tijdelijke opvang of huisvesting in een noodsituatie.
Het Lokaal Reglement / Kaderreglement: Omdat een noodwoning een tijdelijke maatregel is, stelt de raad voor maatschappelijk welzijn van elke gemeente een specifiek retributie- of huurreglement en kaderreglement vast. Dit reglement bepaalt de maximumduur, de voorwaarden voor verlenging, en de verplichting om actieve inspanningen te leveren naar een permanente woonst.
Bevoegdheid: De beslissing tot toekenning, weigering, wijziging of stopzetting van deze tijdelijke hulp komt toe aan het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst (BCSD) of de voorzitter bij dringende noodzaak.

Financiële weerslag

Het betreft hier een opbrengst:
1. Koning Albertstraat 33A:
   - 70%: € 520,84
   - 80%: € 595,24
   - 90%: € 669,65
   - 100%: € 744,05
2. Koning Albertstraat 33B:
   - 70%: € 413,91
   - 80%: € 493,62
   - 90%: € 555,32
   - 100%: € 617,02
3. Van Asschestraat 40:
   - 70%: € 785,40
   - 80%: € 897,60
   - 90%: € 1.009,80
   - 100%: € 1.122,00

Besluit

Enig artikel
Het vast bureau gaat akkoord met het huishoudelijk reglement, de overeenkomst houdende bezetting ter bede en aanpassing van de bijdrage voor de noodwoningen van het OCMW en legt deze ter definitieve goedkeuring voor aan de OCMW-raad van 22 september 2026 als volgt:

<u>Artikel 1</u>
Bijdrage voor de noodwoningen:
Voor elke woning werd een basisprijs bepaald. Dit is de prijs die de woning waard is op de private huurmarkt. Deze basisprijs is momenteel als volgt, maar zal jaarlijks op 1 januari geïndexeerd worden (eerste indexatie = 1 januari 2027):
- Koning Albertstraat 33A: € 744,05
- Koning Albertstraat 33B: € 617,02
- Van Asschestraat 40: € 1.122,00

Bij aanvang van de verblijfsovereenkomst zal er een berekening gebeuren via de REMI-tool om te bepalen of er al dan niet behoeftigheid is. In de REMI-tool zal de basisprijs ingegeven worden als reële huurkost.
- Indien de REMI-tool geen financieel tekort aangeeft, zal de verblijfsvergoeding voor de eerste 6 maanden 80% van de basisprijs bedragen. Na 6 maanden zal dit stijgen naar 90% van de basisprijs.
- Indien de REMI-tool wel een financieel tekort aangeeft, zal de verblijfsvergoeding voor de eerste 6 maanden 70% van de basisprijs bedragen. Na 6 maanden zal dit stijgen naar 80% van de basisprijs.
- Na een verblijf van 12 maanden wordt de verblijfsvergoeding voor iedereen opgetrokken naar de basisprijs.

- Indien de bewoner een andere woonst gevonden heeft, maar die is nog niet onmiddellijk beschikbaar, zal de verblijfsvergoeding niet stijgen.

Artikel 2
De overeenkomst houdende bezetting ter bede zal steeds gesloten worden voor een maximale duur van 6 maanden en kan enkel verlengd worden door een nieuwe individuele beslissing tot maatschappelijke dienstverlening door het bijzonder comité voor de sociale dienst.

Artikel 3
In het huishoudelijk reglement worden volgende items vastgelegd:
- de algemene bepaling;
- de voorwaarden bij toewijzing;
- de bewoning;
- het onderhoud van de woning;
- het verwijderen van afval;
- de verzekering;
- de beëindiging van de bewoning.

Namens

De algemeen directeur,
Karen Van Looveren

De burgemeester,
Rudy Verhoeven