



VERKLARENDE NOTA
RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN MAANDAG 7
DECEMBER 2020

Openbaar

GOEDKEURING NOTULEN VORIGE ZITTING

1. Goedkeuring notulen vorige zitting.

OVERWEGEND GEDEELTE

Juridische grondslag en bevoegdheden

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (B.S. 15 februari 2018), en latere wijzigingen, meer bepaald artikels 77 en 78, betreffende de bevoegdheden van de raad voor maatschappelijk welzijn.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (B.S. 19.12.2018)

Feiten, context en informatie

De notulen van de raad van 9 november 2020 worden voor goedkeuring ter inzage van de raadsleden gelegd. Er zijn geen opmerkingen geformuleerd, waardoor ze als goedgekeurd kunnen beschouwd worden.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit de raad de notulen van 9 november 2020 goed te keuren

SECRETARIAAT

2. Digitale gemeenteraad en raad voor maatschappelijk welzijn.

OVERWEGEND GEDEELTE

Juridische grondslag en bevoegdheden

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (B.S. 15 februari 2018), en latere wijzigingen, meer bepaald artikels 56 en 57, betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (B.S. 19.12.2018)

Het ministerieel besluit van 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID 19 te beperken.

De richtlijnen van het Agentschap Binnenlands Bestuur betreffende vergaderingen van de lokale bestuursorganen tijdens de coronacrisis.

Feiten, context en informatie

Gezien de Coronacrisis kan volgens de laatste richtlijnen van de Vlaamse overheid een gemeenteraad/raad maatschappelijk welzijn digitaal plaatsvinden mits naleving van een aantal voorwaarden:

1. De wijze van vergaderen (digitaal) en de motivering (gezondheidssituatie) wordt vastgelegd in een burgemeestersbesluit op grond van artikels 134, §1 en 135 van de Nieuwe Gemeentewet.
2. De digitale gemeenteraad moet openbaar te volgen zijn via een audiovisuele livestream. Een audiostream volstaat niet om aan de openbaarheid te voldoen. De webtoepassing van

de gemeente communiceert hoe pers en publiek de vergadering kunnen volgen via de livestream.

3. De procedure voor geheime stemming moet aan de noodzakelijke democratische voorwaarden voldoen.

De burgemeester heeft bij besluit van 27 november 2020 beslist dat de gemeenteraad en raad maatschappelijk welzijn van de stad Ieper op 7 december 2020 omwille van dwingende redenen voor de volksgezondheid in het kader van de coronacrisis uitzonderlijk zal plaatsvinden achter gesloten deuren. Daarbij wordt door de burgemeester aan de raadsleden voorgesteld om voor deze geplande zitting in te gaan op de mogelijkheid die geboden werd om digitaal te vergaderen. Hierdoor kunnen de raadsleden zich aan de regels van onder andere social distancing houden.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit het de raad akkoord te gaan met de voorgestelde werkwijze waarbij de gemeenteraad en raad maatschappelijk welzijn digitaal worden georganiseerd.

WELZIJN

3. **Financiële steun in het kader van het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen: voorwaarden, modaliteiten, proces: goedkeuring.**

OVERWEGEND GEDEELTE

Juridische grondslag en bevoegdheden

het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (B.S. 15 februari 2018), en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 84, betreffende de bevoegdheden van het Vast Bureau. de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (B.S. 19.12.2018)

Besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 2019 tot instelling van een tegemoetkoming aan het OCMW ter bestrijding van uithuiszettingen

Feiten, context en informatie

Het besluit van de Vlaamse regering van 3 mei 2019 tot instelling van een tegemoetkoming aan het OCMW ter bestrijding van uithuiszetting regelt de werking van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen en bepaalt de voorwaarden waaronder het Fonds een financiële tegemoetkoming kan verstrekken aan het OCMW.

In het kader van de nieuwe werkwijze van het Fonds vervullen de O.C.M.W.'s een sleutelrol. De bedoeling is dat het OCMW een huurder met een huurachterstal begeleidt om een uithuiszetting te vermijden en om te werken naar een stabiele woonsituatie. Van zodra er melding is van een huurachterstand die gelijk is aan minstens twee keer de (maandelijkse) huurprijs en maximaal zes keer de (maandelijkse) huurprijs kan het OCMW een financiële tegemoetkoming in het huurachterstal doen en hiervoor beroep doen op een tussenkomst van het fonds.

Er wordt een begeleidingsovereenkomst afgesloten waarbij het O.C.M.W., de huurder en de verhuurder partij zijn en waarin de volgende zaken opgenomen worden:

- De huurder aanvaardt begeleiding en engageert zich tot de afbetaling van het huurachterstal.
- De eigenaar aanvaardt de gedeeltelijke betaling door het OCMW als betaling van de huurder en zal geen vordering tot uithuiszetting inleiden zolang het afbetalingsplan wordt nageleefd en er geen nieuwe huurachterstal ontstaat. Bedoeling is ook bij de verhuurder te polsen naar zijn intenties na het huurachterstal om het duurzaam karakter van de OCMW-tussenkomst te kunnen garanderen.

Het O.C.M.W. betaalt binnen de 5 werkdagen na ondertekening van de begeleidingsovereenkomst 50% van het huurachterstal met een maximum van 1.250,00 EUR aan de verhuurder.

Op voorwaarde dat de begeleidingsovereenkomst bij aanvang en einde (met de bevestiging van de verhuurder dat een stabiele woonsituatie is bereikt) via een webapplicatie zijn aangemeld aan het Fonds, kan het O.C.M.W. een tegemoetkoming ontvangen van het Fonds:

- Aan het begin van de begeleiding ontvangt het OCMW een forfaitair bedrag van 200 euro per dossier + 25% van het huurachterstal met een maximum van 625 euro.

- Indien de huurder door de begeleiding een zogenaamde "stabiele woonsituatie" bereikt, ontvangt het OCMW ook bij de beëindiging van de begeleiding een tegemoetkoming van 35% van de huurachterstal met een maximum van 875 euro.

Bij positieve trajecten betaalt het O.C.M.W. zodoende 50% van het huurachterstal en krijgt het in totaal 60% van het huurachterstal (+ € 200,00) van het Fonds. Bij het ontbreken van een stabiele woonsituatie na afloop van de begeleiding betaalt het O.C.M.W. 50% van het huurachterstal waarvan het 25% (+ € 200,00) terugkrijgt van het Fonds.

Elk OCMW beslist autonoom over de voorwaarden die aan de tussenkomst in dit kader worden gekoppeld, over de invulling van de begeleiding en over (de mate van) terugvordering van de aldus toegekende financiële steun.

Rekening houdend met het wettelijk kader werd een ontwerp van reglement houdende toekenning van financiële steun in het kader van het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen opgemaakt.

Financiële gevolgen

De tussenkomst betreft een vorm van financiële steun en wordt betaald via budgetcode ACO090002/0900-0/648150/OCMW waarop voor 2020 een uitgavekrediet van 50.000,00 EUR was voorzien waarvan nog 25.688,56 EUR beschikbaar is.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit de raad voor maatschappelijk welzijn zijn goedkeuring te verlenen aan onderstaand reglement houdende toekenning van financiële steun in het kader van het Fonds ter Bestrijding van Uithuiszettingen:

Artikel 1. Doelgroep

Iedere persoon die gevestigd is op het grondgebied van de stad Ieper, waarvoor het O.C.M.W. Ieper bevoegd is en die huurder is op de private huurmarkt en in dit kader een woninghuurovereenkomst heeft afgesloten als vermeld in titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 2. Voorwaarden

Elke aanvraag tot financiële steun in dit kader wordt gevolgd door een sociaal onderzoek. Op basis hiervan beslist het bijzonder comité voor de sociale dienst autonoom over de toekenning.

Aan de volgende voorwaarden moet voldaan worden:

1. Er is een huurachterstal van minimum 2 maanden en maximum 6 maanden. Voor kleinere huurachterstallen wordt de verhuurder gecontacteerd met het oog op het bekomen van een afbetalingsplan.
2. De woning moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten die Wonen Vlaanderen oplegt. Het advies van de dienst Wonen kan hierbij worden ingewonnen.
3. De huisvesting moet een duurzaam karakter vertonen. Dit impliceert dat er een huurovereenkomst is die bij voorkeur nog langer dan één jaar loopt en dat de woning aangepast is aan de noden van de huurder op het vlak van toegankelijkheid en bereikbaarheid.
4. De maandelijkse huurprijs is niet hoger dan de grensbedragen die door Wonen Vlaanderen worden gehanteerd in het kader van de Vlaamse Huurwaarborglening. Op 01.11.2020 zijn dit de volgende grensbedragen:
 - 0 personen ten laste: € 620
 - 1 personen ten laste: € 697,5
 - 2 personen ten laste: € 775
 - 3 personen ten laste: € 852,50
 - 4 of meer personen ten laste: € 930
5. De huurder moet in de mogelijkheid zijn om na twaalf maanden in een stabiele woonsituatie te verkeren.

Onder "stabiele woonsituatie" wordt het volgende begrepen:

- Als de huurder nog in dezelfde huurwoning woont, is er een stabiele woonsituatie als de begeleidingsovereenkomst correct werd nageleefd en er 12 maanden na de ondertekening van de begeleidingsovereenkomst geen nieuw huurachterstal werd opgebouwd.

- Als de huurder in een andere woning woont, is er een stabiele woonsituatie als de begeleidingsovereenkomst correct werd nageleefd en er op het ogenblik van de beëindiging van de huurovereenkomst geen nieuw huurachterstal is.

6. De cliënt is bereid en gemotiveerd om mee te werken aan structurele oplossingen met betrekking tot huisvesting en budgetbegeleiding.

7. De huurder en de verhuurder moeten akkoord gaan om een begeleidingsovereenkomst af te sluiten tussen het O.C.M.W. Ieper, huurder en verhuurder. Het gaat om een typeovereenkomst vooropgesteld door Wonen Vlaanderen.

Artikel 3. Financiële steun: bedrag - betaling aan verhuurder - terugvordering

Het O.C.M.W. betaalt binnen de 5 werkdagen na ondertekening van de begeleidingsovereenkomst 50% van het huurachterstal met een maximum van 1.250,00 EUR aan de verhuurder.

Deze financiële tegemoetkoming door het O.C.M.W. in het huurachterstal kan van de cliënt worden teruggevorderd. Uiterlijk één jaar na het ondertekenen van de begeleidingsovereenkomst neemt het bijzonder comité voor de sociale dienst een beslissing over de (mate van) terugvordering. Op dat moment is duidelijk of de begeleiding tot een stabiele huisvestingssituatie heeft geleid. Afhankelijk van het feit of dit een positief of negatief traject betrof, worden de volgende bedragen teruggevorderd bij de cliënt:

- In geval van een positief traject: betrokkene heeft nog steeds stabiele huisvesting:
 - terugvordering van 25% van de eenmalige tussenkomst (50% huurachterstal met max. € 1250)
- In geval van een negatief traject: er is geen stabiele huisvesting of betrokkene kwam de afspraken in de begeleidingsovereenkomst niet na waardoor de overeenkomst vroegtijdig werd stopgezet:
 - terugvordering van 75% van de eenmalige tussenkomst (50% huurachterstal met max. € 1250)

Artikel 4. Proces

4.1. Aanmelding

De cliënt maakt een afspraak met een medewerker van het team intake. Alle noodzakelijk informatie om het sociaal onderzoek te kunnen starten, wordt verzameld:

- Huurcontract
- bewijzen van inkomsten
- rekeninguittreksels van de laatste 3 maanden

Er wordt een oplijsting van de vaste kosten gemaakt alsook een voorlopig budgetplan.

4.2. Dossierbeheerder

Een medewerker binnen team schuldhulpverlening voert het sociaal onderzoek, een huisbezoek wordt gepland. De expertise van deze medewerker laat toe om goed in te schatten of het afbetaalplan haalbaar is. Zo ja, is het zinvol een traject binnen het FBU met positief advies voor te leggen aan het BCSD. Indien verdere stappen richting budgetbeheer noodzakelijk zijn, kunnen deze besproken worden. Indien er immers huurachterstal is opgebouwd, is de kans groot dat er ook andere openstaande schulden zijn.

Na de beslissing van het BCSD moet de begeleidingsovereenkomst tussen huurder, verhuurder en OCMW worden opgemaakt. Wonen Vlaanderen voorziet hiervoor een typeovereenkomst die via een beveiligde webapplicatie aan het Fonds wordt overgemaakt.

4.3. Beslissing bijzonder comité voor de sociale dienst

Het resultaat van het sociaal en financieel onderzoek wordt voorgelegd aan het BCSD, dat op basis hiervan en autonoom een beslissing neemt.

PATRIMONIUM

4. **Poperinge : bevoorrechte pachtoverdracht van de heer Paul Soenen op zoon Frederik Soenen en toekenning van lange pacht – kennisname - goedkeuring**

OVERWEGEND GEDEELTE

Voorgeschiedenis

In zitting van 9 november 2020 besliste het vast bureau enerzijds kennis te nemen van en in te stemmen met de bevoorrechte pachtoverdracht op 7/7/2020 van de echtgenoten Paul Soenen-Annick Caignie wonende Elverdingseweg 25 te Poperinge op de heer Frederik Soenen wonende Boeschepestraat 6 te Westouter en anderzijds aan de heer Frederik Soenen een lange pacht van 18 jaar met ingang van 01.10.2020 toe te kennen op de totaliteit van het pachtgoed, zijnde de percelen landbouwgrond enerzijds gekend bij kadaster Poperinge, 2^o afdeling, sie D, nrs. 34.36.37a en 39 en anderzijds gekend bij Kadaster Ieper, 11^o afdeling, sie B, nrs. 57, 58b, 60b, 61d, 62, 64, 66, 67/2, 70, 70/2 en 71, groot in totaal 7ha05a27ca.

Juridische grondslag en bevoegdheden

het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (B.S. 15 februari 2018), en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 84, betreffende de bevoegdheden van het Vast Bureau. de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (B.S. 19.12.2018) de pachtwet, ingevoegd in het Burgerlijk Wetboek, boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 3 getiteld "Regels betreffende de pacht in het bijzonder."

Feiten, context en informatie

De heer en mevrouw Paul Soenen-Annick Caignie zijn pachter van 7 ha05a27 ca landbouwgrond en dit sedert 1 oktober 1989 na bevoorrechte pachtoverdracht en in opvolging van de heer en mevrouw Omer Soenen. Het pachtgoed heeft een jaarlijkse pachtopbrengst van 2 411,03 Euro/jaar.

Bij aangetekende brief dd. 25 september 2020 deelt de heer Paul Soenen mee dat hij in toepassing van het art.35 van de pachtwet zijn pacht op alle goederen die hij van het O.C.M.W in pacht houdt, heeft overgedragen op zijn zoon Frederik Soenen wonende te Westouter, Boeschepestraat 6 en dit op 7 juli 2020.

Zoals de pachtwet het voorschrijft, werd van deze bevoorrechte pachtoverdracht kennis gegeven aan het O.C.M.W. via een aangetekend schrijven binnen de drie maanden volgend op de ingenottreding.

Als gevolg treedt pachtvernieuwing in, hetgeen voor een gewone pacht inhoudt dat een nieuwe eerste pachtperiode van negen jaar ingaat op de verjaardag van de ingenottreding van de overdrager volgend op de kennisgeving. In casu zou dit zijn vanaf 1.10.2020.

Bij telefonisch gesprek dd. 21/10/2020 werd aan de heer Frederik Soenen gevraagd of hij interesse heeft in het afsluiten van een lange pacht.

Op 4/11/2020 deelt de pachter mee dat hij een lange pacht van 18 jaar wenst af te sluiten op de totaliteit van het pachtgoed.

Een pacht van 18 jaar kan voor beide partijen voordelig zijn: de pachter geniet een grotere bedrijfszekerheid en de verpachter geniet een hogere pachtopbrengst in casu 867,97 EUR/jaar in meer).

BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit de Raad voor Maatschappelijk Welzijn met algemeenheid van stemmen :

Artikel 1: Aan de heer Frederik Soenen een lange pacht van 18 jaar met ingang van 01.10.2020 toe te kennen op de totaliteit van het pachtgoed, zijnde de percelen landbouwgrond enerzijds gekend bij kadaster Poperinge, 2° afdeling, sie D, nrs. 34.36.37a en 39 en anderzijds gekend bij Kadaster Ieper, 11° afdeling, sie B, nrs.57,58b,60b,61d,62,64,66,67/2,70,70/2 en 71 , groot in totaal 7ha05a27ca.

Artikel 2: Op basis van de beurtrol een notaris te gelasten met de samenstelling van dit dossier en het verlijden van de authentieke pachtakte.

Artikel 3: Volmacht te verlenen aan de algemeen directeur en de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn om de pachtakte en alle medegaande stukken te ondertekenen.

5. Ingesloten perceel weiland Langemark-Poelkapelle: beperkt openbare verkoop - voorwaarden: goedkeuring.

OVERWEGEND GEDEELTE

Voorgeschiedenis

In zitting van 28.09.2020 besloot het vast bureau principieel in te stemmen met de beperkt openbare verkoop van een gedeelte met een oppervlakte van ongeveer 0,5 ha van een perceel landbouwgrond, kadastraal gekend als Langemark-Poelkapelle, 3e afdeling, Poelkapelle, sectie E, nr. 847G. Ook werd beslist het voorwerp van de voorgenomen verkoop te laten meten en schatten door een landmeter conform de beurtrol alsook de metingskosten, aktekosten en eindpachtvergoeding voor huidige pachter Géry Ghekiere ten laste te leggen van de koper.

Juridische grondslag en bevoegdheden

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (B.S. 15 februari 2018), en latere wijzigingen, meer bepaald artikels 77 en 78, betreffende de bevoegdheden van de raad voor maatschappelijk welzijn.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (B.S. 19.12.2018)

de pachtwet vervat in het Burgerlijk Wetboek, boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 3 met als titel "Regels betreffende de pacht in het bijzonder".

de omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door de besturen van erkende erediensten.

Feiten, context en informatie

De eigenaar van de woning in de Stroombeekstraat 4 in Langemark-Poelkapelle, stelt de vraag om een driehoekig deel van het ingesloten perceel landbouwgrond, kadastraal gekend als Langemark-Poelkapelle, 3e afdeling, Poelkapelle, sectie E, nr. 847G aan te kopen. Dit grasland dat ongemaaid wordt gelaten, bevindt zich vlak achter zijn eigendom en het behoort tot het pachtgoed van dhr Géry Ghekiere. De pachter gebruikt deze landbouwgrond niet (meer) omwille van de vervelende driehoekige vorm, omdat er zich middenin een gracht bevindt en omdat er op beperkte diepte drainage aanwezig is die het bewerken moeilijk of nagenoeg onmogelijk maakt. De pachter is dan ook bereid zijn pacht af te tekenen op voorwaarde dat de eindpachtvergoeding die betrokkene in 1997 zelf aan het O.C.M.W. heeft betaald ten behoeve van de vorige pachter, nu ook wordt betaald. Deze eindpachtvergoeding bedroeg 1.611,31 EUR (65.000,00 BEF) per hectare.

De aanpalende eigenaar van de Stroombeekstraat 4 in Langemark-Poelkapelle is in de aankoop van deze strook geïnteresseerd omdat deze belangrijk is in het kader van de afwatering van zijn eigendom.

Een eventuele verkoop moet met inachtneming van de principes van publiciteit en mededinging gebeuren. De aangelanden moeten worden aangeschreven maar gezien het ingesloten karakter kan de publiciteit verder beperkt gehouden worden. Een procedure met schriftelijke biedingen en een opbod tussen elke kandidaat die de minimumprijs biedt, komt in casu tegemoet aan het principe van mededinging zoals vervat in de omzendbrief.

Metingskosten, aktekosten en de eindpachtvergoeding dienen ten laste te worden gelegd van de koper.

In acht genomen het opmetingsplan van 10.11.2020 van landmeter Harm Boutte waarop het voorwerp van de verkoop aangeduid is als lot 1 en een oppervlakte heeft van 57a 35ca.

In acht genomen het schattingsverslag van 12.11.2020 van landmeter Harm Boutte.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit de raad:

Artikel 1: Het volgend onroerend goed te koop aan te bieden: een driehoekig deel van het perceel landbouwgrond, kadastraal gekend als Langemark-Poelkapelle, 3e afdeling, Poelkapelle, sectie E, nr. 847G met een gemeten oppervlakte van 57a 35ca volgens opmetingsplan van landmeter Harm Boutte van 10.11.2020 waarop het voorwerp van de verkoop is aangegeven als lot 1.

Artikel 2: De wijze van verkoop te bepalen op de beperkt openbare verkoop waarbij de aangelanden worden aangeschreven, publiciteit wordt gevoerd en vervolgens schriftelijke biedingen kunnen worden uitgebracht onder gesloten omslag en waarbij elkeen die minstens het minimumbod uitbrengt, wordt uitgenodigd voor opbieding.

Artikel 3: De minimumprijs te bepalen op 27.528,00 EUR.

Artikel 4: De koper de verplichting op te leggen de metingskosten (650,00 EUR excl. btw) en de aktekosten te betalen alsook de eindpachtvergoeding ten bedrage van 1.000,00 EUR ten voordele van de huidige pachter ten laste te nemen.

Artikel 5: Conform de beurtrol een notaris te gelasten met de samenstelling en afhandeling van dit dossier.

Artikel 6: Het O.C.M.W. op de beperkt openbare verkoop te laten vertegenwoordigen door de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn en de algemeen directeur en hen te machtigen alle stukken dienaangaande te ondertekenen.

Artikel 7: De AAPD te ontslaan van zijn verplichting ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van de akte.

MEDEDELINGEN

6. Mededelingen.

Algemeen directeur

Voorzitter

Stefan Depraetere

Ann-Sophie Himpe