

Dagorde van de vergadering van de Raad van Bestuur

Datum: **17 augustus 2020** Aanvang **18.00 uur via videoconferentie**

Plaats: C.V. Ons Dak, Maastrichtersteenweg 31, 3680 Maaseik.



Uitgenodigd	Aanwezig	Verontschuldigd	Verplaatsingsvergoeding auto(*)	
			Afstand	JA / NEEN
Chretien Van De Beek, bestuurder (Dilsen-Stokkem)			12 km	
André Willen, bestuurder (Maaseik)			15 km	
Rosette Dupont, bestuurder (Maaseik)			25 km	
Conny Mertens, bestuurder (Dilsen-Stokkem)			20 km	
Jackie Rietjens, bestuurder (Kinrooi)			11 km	
Robert Dirx, bestuurder (Kinrooi)			24 km	
Bruno Dreezen, bestuurder (Bree)			22 km	
Lydie Jacobs, bestuurder (Oudsbergen)			32 km	
Kelly Issaris, bestuurder (Provincie Limburg)			17 km	
Noël Vandeboel, senior-directeur			n.v.t.	n.v.t.
Koen Van den Bruel, directeur			n.v.t.	n.v.t.
Jan Vandenberg, directeur Mens en Organisatie			n.v.t.	n.v.t.

(*) Verklaring op eer voor verplaatsing met eigen voertuig naar de vergadering.

Conform het BVR 18 juli 2008 ontvangt de toezichthouder per mail de dagordes en de verslagen van de raad van bestuur.

De verslagen van de raad van bestuur worden per mail verzonden naar de 5 burgemeesters binnen het werkgebied.

1. Goedkeuring van het verslag over de vorige vergadering van de raad van bestuur.....	2
2. Dienst verhuur.....	2
2.1. <i>Overzicht weigeringen van toewijzing woning in overeenstemming met artikel 22, toewijzingen in overeenstemming met artikels 24 en 37 van het kaderbesluit sociale huur, het intern huurreglement en de processen P23.3 en P23.3.1.....</i>	2
2.2. <i>Overzicht toegewezen autostandplaatsen/commerciële panden conform het intern huurreglement.....</i>	2
2.3. <i>Juridische dossiers.....</i>	2
2.4. <i>Huuropzeg ingevolge art 33 §1, 1° (eigen woning), 2° (bouwperceel), 3° (overtreding huurovereenkomst) en 4° (onjuiste verklaringen) van het kaderbesluit sociale huur.....</i>	2
3. Dienst bewonerscontacten.....	2
4. Technische dienst.....	2
4.1. <i>Beslissing beoordelingscommissie d.d. 25 februari 2020 conform Procedurebesluit Wonen.....</i>	2
4.2. <i>Kinrooi, Ophoven – Jan Geerkensstraat fase I - bouwen van 19 woningen met middelgrote winkel – schade stabiliteit.....</i>	3
4.1. <i>Kinrooi, Breeërsteenweg 276 – openbare verkoop sociale huurwoning.....</i>	3
4.2. <i>Maaseik, Steenhoven – aankoop grond.....</i>	4
4.3. <i>Bree, Niskensstraat (Meeuwerkiesel sociale last), 13 appartementen - aanstelling ontwerpteam - gunning.....</i>	5
4.4. <i>Maaseik, Leemhoek, 25 appartementen- aanstelling ontwerpteam- gunning.....</i>	6
5. Personeelsaangelegenheden.....	6
6. Bestuur en beheer.....	6
6.1. <i>Onderzoek onroerende eigendommen buitenland.....</i>	6
6.2. <i>Inboedelverzekering met BA voor huurder.....</i>	6
6.3. <i>Kwartaalrapport II.....</i>	6
7. Toelichting bij belangrijke beleidsbeslissingen of –mededelingen.....	6
7.1. <i>VMSW Nieuwsflash van 16/06/2020 – Uw deelname aan CBO2020.....</i>	6
7.2. <i>Algemene vergadering VVH.....</i>	7
8. Agenda.....	7
9. Varia.....	7

Deze vergadering vindt plaats via videoconferentie als gevolg van de CORONA-maatregelen.

Behoudens expliciete vermelding worden de beslissingen unaniem genomen.

Deze dagorde is actueel op het moment van opmaak.

Bij het begin van de vergadering wordt een nieuwe geactualiseerde dagorde ter goedkeuring voorgelegd.

Voorstel van beslissing: de raad keurt de voorliggende actuele agenda goed.

1. Goedkeuring van het verslag over de vorige vergadering van de raad van bestuur.

Goedkeuring van het verslag over de vorige vergadering van de raad van bestuur. Dit verslag werd per mail toegezonden. Eventuele vertrouwelijke ondertekende bijlagen deel uitmakend van het verslag liggen ter inzage.

Voorstel van beslissing: het verslag over de vorige vergadering van de raad van bestuur wordt goedgekeurd.

2. Dienst verhuur.

2.1. Overzicht weigeringen van toewijzing woning in overeenstemming met artikel 22, toewijzingen in overeenstemming met artikels 24 en 37 van het kaderbesluit sociale huur, het intern huurreglement en de processen P23.3 en P23.3.1.

De door het T-team behandelde dossiers worden voorgelegd.

T-team 02/07/2020

T-team 16/07/2020

T-team 13/08/2020

Toewijzingslijst woningen:

Opmerkingen:

Beslissing: het t-team keurt de toewijzingslijsten goed.

Toelichting door directie

Voorstel van beslissing: de raad van bestuur neemt kennis.

2.2. Overzicht toegewezen autostandplaatsen/commerciële panden conform het intern huurreglement.

De lijst van nieuwe huurcontracten voor autostandplaatsen en commerciële panden wordt ter kennisgeving voorgelegd.

Zonder voorwerp.

2.3. Juridische dossiers.

Juridische dossiers waarvoor een vonnis bekomen werd worden ter kennisgeving voorgelegd.

Vonnis voor betaling:

- Vier dossiers

Vonnis voor huurverbreking:

- Eén dossier

Andere vonnissen:

- Nihil

Toelichting door de directie.

Voorstel van beslissing: De raad van bestuur neemt kennis.

2.4. Huuropzeg ingevolge art 33 §1, 1° (eigen woning), 2° (bouwperceel), 3° (overtreding huurovereenkomst) en 4° (onjuiste verklaringen) van het kaderbesluit sociale huur.

Opzegtermijnen zijn respectievelijk 6 maanden, 5 jaar, 3 maanden en 3 maanden.

Eén dossier wegens onroerende eigendom in het buitenland.

Drie dossiers wegens niet-bewoning.

Toepassing van artikel 43 van het Vlaamse Woninghuurdecreet: Huurgeschillen die dringend zijn en waarvoor de gewone procedure voor de vrederechter niet volstaat – procedure in kortgeding.

Nihil

Voorstel van beslissing:

3. Dienst bewonerscontacten.

4. Technische dienst.

4.1. Beslissing beoordelingscommissie d.d. 25 februari 2020 conform Procedurebesluit Wonen.

Om in aanmerking te komen voor FS3-financiering moeten sociale woonprojecten (zowel nieuwbouw, renovatie of infrastructuur) op het lokale woonoverleg van de desbetreffende gemeente worden voorgelegd.

Nadien bepaalt de beoordelingscommissie of projecten op de meerjarenplanning of op de korte termijnplanning worden geplaatst.

De beoordelingscommissie programmeerde in de zitting van 25 februari 2020 volgende projecten voor Ons Dak:

Korte termijnplanning:

- Maaseik, Neeroeteren, Plattenhofweg – renovatie kantoren ACN naar 8 appartementen

Meerjarenplanning:

Nihil

Toelichting door de directie.

Omwille van de coronacrisis kunnen projecten mogelijk direct of indirect vertraging oplopen. Om deze vertraging te beperken voor de beoordelingscommissie een extra zitting op 25 augustus 2020.

Beslissing: de raad van bestuur neemt nota.

4.2. Kinrooi, Ophoven – Jan Geerkensstraat fase I - bouwen van 19 woningen met middelgrote winkel – schade stabiliteit.

Op 6 juli 2020 ontving Ons Dak het eindverslag van de deskundige.

Toelichting door de directie.

7.2. Reële kosten – rekening houdend met de volledige resultaten van het onderzoek

Kosten		totaal :
werfinrichting	€	22.747,25
knooppunten	€	45.375,62
onderdimensionering andere balken	€	59.368,55
herstelkosten en genotsderving app. :	€	33.491,23
extra kosten commerciële ruimte :	€	32.620,00
<u>kosten redding en behoud :</u>	<u>€</u>	<u>11.625,74</u>
totaal werken :	€	205.228,39
<u>btw op werken</u>	<u>€</u>	<u>43.097,96</u>
Totaal werken incl btw :	€	248.326,35

Minwaarde commerciële ruimte: € 30.125,00

Totaal : € 278.451,35

Aandeel Dethier – aannemer indien de berekening en dimensionering correct was : € 43.374,44

Aandeel Urlings – studiebureau : 278.451,35 – 43.374,44 = € 235.076,91

Het definitief deskundig verslag is neergelegd bij de bevoegde rechtbank.

Daar kunnen partijen hun standpunten verdedigen waarna de rechtbank een uitspraak zal doen.

In tussentijd kunnen partijen een minnelijke regeling treffen.

Toelichting door de directie.

Voorstel van beslissing: de raad van bestuur neemt nota van het eindverslag en geeft de directie volmacht een minnelijk akkoord tussen partijen te onderhandelen en af te sluiten.

4.1. Kinrooi, Breeërsteenweg 276 – openbare verkoop sociale huurwoning.

Uittreksel raad van bestuur d.d. 20 april 2020:

Op 17 mei 2001 kocht Ons Dak deze bestaande woning om ze vervolgens beperkt te renoveren (oplevering in 2002).

Deze woning betreft een ingesloten woning met verdieping en zeer kleine tuin. De ligging vlak tegen de gewestweg en het gebrek aan een eigen parkeerplaats en een fietsenberging zorgen voor moeizame en niet-duurzame verhuring.

De woning maakt geen deel uit van een woninggroep en scoort energetisch ondermaats. Een duurzame economisch verantwoorde renovatie of afbraak en vernieuwbouw liggen niet voor de hand.

De huidige boekwaarde bedraagt 96.343,88 euro.

Op dit ogenblik staat de woning in status "opzeg".

De directie stelt voor om ze te verkopen.

Een schatting van de mogelijke verkoopwaarde van de woning werd aangevraagd en zal aan het dossier worden toegevoegd.

Toelichting door de directie.

Financiële impact op de resultaten of meerjarenplanning:

Er wordt verwacht dat bij verkoop een beperkte meerwaarde kan gerealiseerd worden.

Beslissing: de raad van bestuur beslist de woning Breeërsteenweg 276 te 3640 Kinrooi te verkopen.

De openbare verkoop gebeurt via het online-platform www.Biddit.be.

De verkoopwaarde werd geschat door Mathieu Rutten, Landmeter- en vastgoedexpert, op 95.000,- euro.

Er wordt voorgesteld de instelprijs vast te leggen op 75.000,- euro met een opbod per veelvoud van 1.000,- euro en de minimale verkoopprijs op 95.000,- euro. Ingeval de minimale verkoopprijs niet wordt overtroffen door de biedingen, zal de verkoop slechts na schriftelijk akkoord van Ons Dak kunnen plaatsvinden.

Indien de woning wordt verkocht aan de eerste bidder met een bod gelijk of hoger dan de instelprijs, heeft deze persoon recht op een instelpremie, gelijk aan 1% van zijn eerste bod.

De verkoper draagt de kosten voor de publicatie. De koper draagt de kosten van de aankoop.

De notaris vraagt een notariële volmacht ter ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing en alle andere administratieve formaliteiten die voor de verkoop noodzakelijk zijn.

Toelichting van de verschillende opdrachtdocumenten door de directie.

Financiële impact op de resultaten of meerjarenplanning:

De boekwaarde bedraagt 96.343,88 euro.

De verkoopprijs zal, voor het saldo dat de boekwaarde van de woning overschrijdt, het resultaat gunstig beïnvloeden.

Voorstel van beslissing: de raad van bestuur beslist de instelprijs vast te leggen op 75.000,- euro en de minimale verkoopprijs op 95.000,- euro. De raad stemt in met de volmacht aan de notaris.

Afschrift: notaris Cops

4.2. Maaseik, Steenhoven – aankoop grond.

Gegevens met betrekking tot het onroerend goed:

Ligging: Maaseik, Venlosesteenweg 56 en 58 (achterliggende grond).

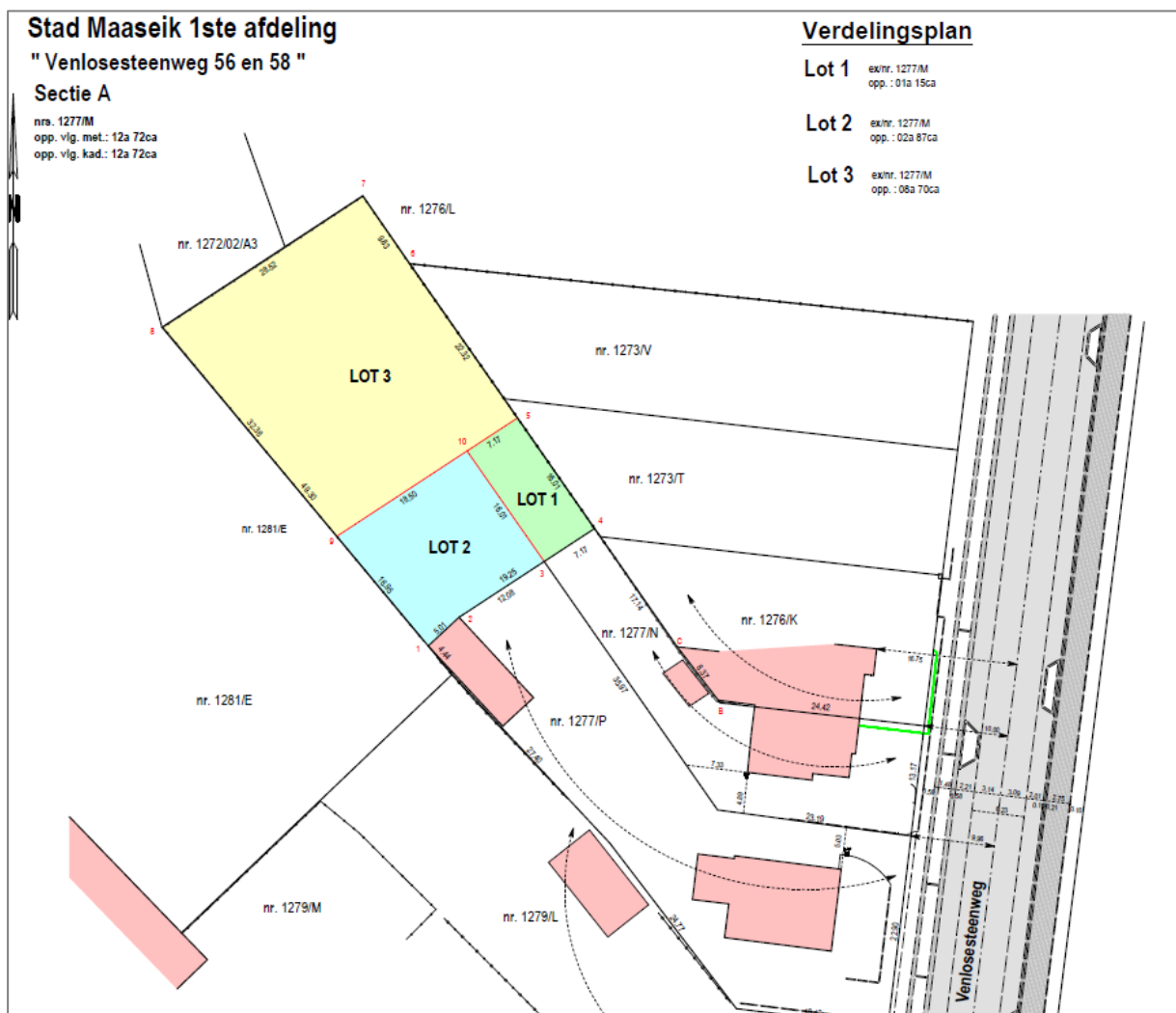
Perceel: deel (Lot 3) van het perceel gelegen te Maaseik, 1e afdeling sectie A, deel van nr. 1277/M met een totale oppervlakte van 12a 72ca (volgens onderstaand plan – rode kader).

Eigenaar: familie Beelen

Aankoopbedrag: 20,00 euro/m².

Lot 3 volgens het verdelingsplan opgesteld door Landmeters- en vastgoedexperten te Bree d.d. 05/08/2020, deel van perceel 1277/M met een totale oppervlakte van 870 m², wordt aangekocht door Ons Dak voor de prijs van 14.400,00 euro.

De loten 1 en 2 worden aan hetzelfde bedrag per m² aangekocht door beide aanpalende eigenaren langs de Venlosesteenweg.





Perceel nr. 1277 M

Stedenbouwkundige verantwoording:

De site is volgens het gewestplan Limburgs Maasland gelegen in industriezone.

De aankoop is zinvol als tuin-, buffer-, parkeerzone of voor de plaatsing van waterinfiltratiebekken bij de ontwikkeling van de geplande woonwijk Steenhoven

Financiële motivatie van de grondverwerving:

Het schattingsverslag werd opgesteld door landmeter M. Rutten op 13 augustus 2020 en bepaalt de waarde op 20,00 euro/m².

Ons Dak mag niet aankopen boven schattingsprijs.

Bijzondere voorwaarden:

Geen

Opschortende voorwaarden:

Geen.

Financiële impact op de resultaten of meerjarenplanning:

De aankoop kadert in de ontwikkeling van het project Steenhoven dat is opgenomen in de financiële meerjarenplanning.

Verwerving, uitrusting van de grond en/of bouwkosten genieten gesubsidieerde financiering.

Toelichting door de directie.

Voorstel van beslissing: de raad van bestuur beslist lot 3, deel van perceel 1277/M, met een totale oppervlakte van 870 m² aan te kopen voor de prijs van 14.400,00 euro.

Afschrift: notaris Cops, VMSW.

4.3. Bree, Niskensstraat (Meeuwerkiesel sociale last), 13 appartementen - aanstelling ontwerpteam - gunning.

4.4. Maaseik, Leemhoek, 25 appartementen- aanstelling ontwerpteam- gunning.

5. Personeelsaangelegenheden.

6. Bestuur en beheer.

6.1. Onderzoek onroerende eigendommen buitenland

Zie beslissing raad van bestuur dd. 20 januari 2020 (punt 6.1).

Doelgroep:

- Huurders met vermoeden van eigendom buitenland.
- Kandidaat-kopers voor een woning die finaal niet kochten vanaf januari 2019.
- Kandidaat-kopers voor een woning die finaal wel kochten vanaf januari 2019.

In februari 2020, herhaald in juni 2020 werden 74 huurders/eigenaars gevraagd het bezit van onroerende eigendom in het buitenland al dan niet te bevestigen via een verklaring op eer.

- Drie bevroegden (twee gezinnen) reageerden niet.
- Vier bevroegden (twee gezinnen) bevestigden eigendom in buitenland.

Huuroptzeg werd betekend aan 1 huurder (gezin). Het verschil tussen de sociale huurprijs en de markthuurlaarde wordt teruggevorderd.

Verder onderzoek naar eigendom 1 huurder (en ex-partner - huurder).

Verdere opvolging van 1 huurder met eigendom in onverdeeldheid (gezin) (en nog 23 anderen met onverdeelde eigendom).

Toelichting door de directie.

Woonhaven Antwerpen heeft een aanbesteding gehouden voor de aanstelling van onderzoeksteams ter controle van eigendom in buitenland van huurders. De sector kan beroep doen op dit contract aan dezelfde voorwaarden.

Voor 14 onderzochte gezinnen start alvast een onderzoek op locatie (Marokko) door Soza Xpert BV binnen het raamcontract van Woonhaven Antwerpen.

Met een ander onderzoeksbureau staat een kennismakingsgesprek gepland.

Voorstel van beslissing: de raad van bestuur neemt kennis en stemt in.

6.2. Inboedelverzekering met BA voor huurder.

Verschillende sociale huurders in Vlaanderen hebben geen inboedelverzekering, BA- en/of diefstalverzekering. Dit leidt soms tot schrijnende situaties.

Daarom heeft de SHM Woonhaven Antwerpen, na een openbare mededingingsprocedure met onderhandeling, een overeenkomst gesloten met Ethias waarbij deze rechtstreeks aan de huurders tegen vaste bedragen een inboedelverzekering, al dan niet aangevuld met BA- en/of diefstalverzekering, aanbiedt. In het kader van deze gunning treedt Woonhaven op als aankoopcentrale voor de volledige huisvestingssector in Vlaanderen.

Ons Dak kan dus zonder inspanningen hetzelfde aanbod doen aan haar huurders. Huurders sluiten rechtstreeks contracten af met Ethias, betalingen en administratieve gebeurtenissen eveneens rechtstreeks.

Toelichting door de directie.

Voorstel van beslissing: de raad van bestuur neemt kennis en beslist om alle huurders de mogelijkheid te bieden aan de vaste tarieven uit de aanbesteding van Woonhaven een inboedelverzekering, al dan niet aangevuld met een BA- en/of diefstalverzekering, af te sluiten bij Ethias.

6.3. Kwartaalrapport II.

Het rapport over kwartaal II 2020 is bijgevoegd aan deze dagorde.

Toelichting door de directie.

Voorstel van beslissing: de raad van bestuur neemt nota.

7. Toelichting bij belangrijke beleidsbeslissingen of –mededelingen.

7.1. VMSW Nieuwsflash van 16/06/2020 – Uw deelname aan CBO2020.

De VMSW start een nieuwe procedure Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) op. Deze 14de CBO-procedure die in het najaar van 2020 opstart, is CBO2020. De coronaperiode heeft een impact op de sociale woningbouw. Als extra ondersteuning lanceert de VMSW daarom deze nieuwe CBO-procedure dit jaar vroeger.

Via de procedure Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) worden ondernemers aangesteld die sociale woningen ontwerpen en bouwen op gronden die ze aan de SHM zullen verkopen. Elk afgesloten contract behandelt de bouw van sociale woningen, inclusief het ontwerp en de verkoop van de grond. De oproep CBO is een mededingingsprocedure met onderhandeling op basis van art. 38, §1, 1°, c) van de wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016 met naleving van de Europese bekendmakingsregels.

De volledige procedure bestaat uit 3 fasen: een selectiefase, een gunningsfase en een onderhandelingsfase. In fase 1 en 2 van deze CBO-procedure is de VMSW de aanbestedende overheid. In fase 3 is dat de SHM. De SHM geeft de VMSW een mandaat om tijdens fase 1 en fase 2 van deze procedure in naam van de SHM op te treden.

In de nieuwsflash wordt uitgelegd hoe de SHM de VMSW een mandaat of lastgeving kan geven.
Toelichting door de directie.

Voorstel van beslissing: de raad van bestuur stemt in met de deelname aan de CBO2020.

Afschrift: VMSW

7.2. Algemene vergadering VVH.

Het bestuur van de VVH (Vereniging Vlaamse Huisvestingsmaatschappen) besliste op 8 juni 2020 om de algemene vergadering 2020 via videoconferentie te organiseren op 8 september 2020 om 14.00u.

Ter voorbereiding werden onderstaande documenten bezorgd:

- Jaarverslag 2019
- Afrekening 2019 – Begroting 2020
- Toelichtingsnota Jaarrekening 2019 – Begroting 2020 – Ledenbijdrage 2020

De dagorde van de statutaire vergadering is:

1. Verslag van de raad van bestuur over de activiteiten van het werkingsjaar 2019
2. Statutaire benoemingen en aanstellingen overeenkomstig de artikelen 14 en 25 van de statuten
3. Verslag toezichthouders op de rekeningen
4. Goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2019
5. Décharge aan de leden van de raad van bestuur en aan de toezichthouders op de rekeningen
6. Goedkeuring van de begroting over het boekjaar 2020
7. Vaststelling van de ledenbijdrage 2020

Toelichting door de directie.

De directeur zal de algemene vergadering bijwonen.

Voorstel van beslissing: de raad van bestuur neemt kennis van de algemene vergadering van de VVH op 8 september 2020.

8. Agenda.

- Maandag 21 september 2020 om 18.00 uur: raad van bestuur

9. Varia.

- Omwille van de corona-maatregelen werd de receptie op 3 september naar aanleiding van de pensionering van Noël uitgesteld naar een nog te bepalen datum.
-