
Aanwezig: Luc Decrick, Voorzitter
Peter Van Cutsem, Burgemeester
Kristof De Cuyper, Hanneke Agneessens, Suzanne De Cort, Schepenen
Eddy Timmermans, Greta Cochez, Rudi Seghers, Patrick Vanbellinghen, Saskia Beeckmans, Marleen Pollé, Sander Geerts, Johan Peetroons, Frieda Moriau, Raadsleden
Leen Deneyer, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Lotte Van Cutsem, Raadslid

Afwezig: /

In openbare zitting vergaderd,

Betreft: Bellingahaim VZW (Ter Loo): herziening huurovereenkomst voor Lokaal Opvanginitiatief. Beslissing

Aanleiding

Het OCMW Pepingen huurt sinds 2000 een gedeelte van het gebouw Ter Loo (eerste verdieping, vleugel straatkant) van VZW Bellingahaim voor de organisatie van een Lokaal Opvanginitiatief (LOI). Dit initiatief biedt opvang aan vluchtelingen, asielzoekers en andere personen die minder begoeed zijn of zich in een maatschappelijk kwetsbare positie bevinden. Vanaf 01/10/2010 werd deze overeenkomst verlengd voor een periode van negen jaar. Een nieuwe verlenging dient nu in overweging genomen te worden.

De huidige overeenkomst is intussen verouderd en voldoet niet meer aan de hedendaagse normen. Bovendien vertoont het gebouw ernstige gebreken. Uit een inspectie door Monumentenwacht (maart 2024) blijkt dat het dak en de goten dringend moeten worden hersteld en dat er waterinfiltratie is, wat leidt tot schimmelvorming in de kamers. Dit vormt een gezondheidsrisico voor bewoners en tast de structurele integriteit van het gebouw aan. Het EPC-attest bevestigt bovendien een zeer lage energieprestatie (score F), waardoor investeringen in dakisolatie en renovatie noodzakelijk zijn.

Feiten en context

Voorgeschiedenis:

2000 – 2009: Eerste huurovereenkomst met VZW Vereniging van Parochiale Werken. Huurprijs ± €743/maand, jaarlijkse indexering.

2010 – 2019: Nieuwe overeenkomst met VZW Bellingahaim. Huurprijs €1.000/maand, plaatsbeschrijving opgemaakt in 2011.

2020 – 2025: Verlenging met jaarlijkse indexering. Huurprijzen laatste 5 jaar:

- ☐ 2021: €1.263,18 + €450 voorschot EGW
- ☐ 2022: €1.328,94 + €550 voorschot EGW
- ☐ 2023: €1.470,23 + €600 voorschot EGW
- ☐ 2024: €1.489,08 + €600 voorschot EGW
- ☐ 2025: €1.537,36 + €600 voorschot EGW

Voorschotten: verwarming €300, elektriciteit €150, water €150 → totaal €600/maand.

Vast Bureau 21/08/2024:

OCMW Pepingen huurt sinds 2000 (zie bijlage 1, 2, 3 en 4) een deel van het gebouw Ter Loo van VZW Bellingahaim voor opvang van kwetsbare personen. De overeenkomst werd in 2010 verlengd; een nieuwe verlenging moet worden overwogen.

Het gebouw vertoont ernstige gebreken: schimmel door waterinfiltratie, verzwakte structuren en een lek in het dak. Monumentenwacht (zie bijlage 5 en 6) adviseert vernieuwing van dak en goten. EPC-score F bevestigt slechte energieprestatie; renovatie en isolatie zijn noodzakelijk (zie bijlage 7).

VZW wil dakwerken uitvoeren mits een engagement van 9 jaar en huurverhoging (+ €500/maand). Huidige huur: €1.470,23 + €600 voorschotten. OCMW draagt zelf kosten voor inrichting en verzet zich tegen disproportionele verhoging en blijvende indexering.

Er is nood aan een nieuwe overeenkomst met duidelijke afspraken over renovatie, huurprijs en verantwoordelijkheden.

Het Vast Bureau besliste op 21/08/2024 principieel tot verlenging onder voorwaarden: behoud huurprijs, wettelijke indexering volgens EPC-regels, engagement van 9 jaar met opzegmogelijkheid bij wijziging LOI-regelgeving.

Verdere verloop

Na de principiële beslissing van het Vast Bureau op 21/08/2024 vonden er meerdere gesprekken plaats tussen het OCMW en VZW Bellingahaim. Tijdens deze onderhandelingen werd gezocht naar een evenwicht tussen de noodzakelijke investeringen in het gebouw en een correcte huurprijs voor het OCMW.

De VZW bevestigde haar bereidheid om het dak en de isolatie te vernieuwen, op voorwaarde dat er een engagement wordt aangegaan voor een nieuwe huurovereenkomst van negen jaar. Het OCMW benadrukte dat het geen disproportionele huurverhoging kan aanvaarden en dat de wettelijke regels inzake indexering en EPC moeten worden gerespecteerd.

Na overleg werd een akkoord bereikt over volgende punten:

- ☐ Huurprijs: vanaf 01/01/2026 bedraagt de maandelijkse huur €1.780.
- ☐ Voorschotten EGW: vanaf 01/01/2026 €450 per maand. Vermindering door verwachte energiebesparing na renovatie.
- ☐ Renovatie: dakvernieuwing en isolatie door VZW Bellingahaim vóór juli 2026.
- ☐ De nieuwe huurovereenkomst voorziet een looptijd van negen jaar (01/01/2026 – 31/12/2034), met een opzegmogelijkheid voor het OCMW indien de federale regelgeving rond Lokale Opvanginitiatieven (LOI) zodanig wijzigt dat de exploitatie niet langer haalbaar is. Deze clausule houdt rekening met de nationale tendens tot afbouw van LOI's, waarbij subsidies worden verminderd en opvangcapaciteit wordt teruggeschroefd.
- ☐ Extra afspraak: Bij vroegtijdige opzegging door het OCMW blijft een vergoeding van €350 per maand verschuldigd tot een nieuwe huurder wordt gevonden of tot het einde van de contractperiode (31/12/2034). Deze vergoeding dient als compensatie voor de investering van VZW Bellingahaim in de dakrenovatie en isolatie.

Zie bijlage 8: Huurovereenkomst Ter Loo met ingang op 01/01/2026.

Op voorstel van het Vast Bureau dd. 15/12/2025;

Financieel Advies/visum

Budget wordt voorzien in het meerjarenplan 2026-2031:

ACT.1.3.5/0903-00/6100800 - Huur en huurlasten onroerend goed LOI: €21.360

ACT.1.3.5/0903-00/6497012 - Energietoelage Bellingahaim: €7.200 (voor 2026 verwacht men nog niet het voordeel van de renovatie)

Visum onder voorwaarden (LK-37): "De goedkeuring van het nieuwe meerjarenplan 2026-2031 komt pas eind december op de raden. De budgetsleutels, betrekking hebbende op deze gunning, zijn op heden hierin opgenomen, maar het meerjarenplan dient eerst vastgesteld te worden op de

raden.

De verbintenis kan nu reeds worden aangegaan, maar de nodige kredieten dienen met het nieuwe meerjarenplan vastgesteld te worden. Indien de verbintenis nu reeds wordt aangegaan en indien achteraf blijkt dat de nodige kredieten niet (kunnen) worden voorzien in het meerjarenplan 2026-2031, dan is dit de verantwoordelijkheid van degene die de verbintenis heeft aangegaan.”

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT

Enig artikel: De OCMW-raad keurt de herziening van de huurovereenkomst met VZW Bellingahaim goed en stemt in met de nieuwe overeenkomst van 9 jaar, een aangepaste huurprijs en duidelijke afspraken over renovatie en energieprestaties, conform bijlage 8. De huurovereenkomst treedt in werking vanaf 01/01/2026.

Namens de Raad,

(g) Leen Deneyer
Algemeen directeur

(g) Luc Decrick
Voorzitter

Voor eensluidend afschrift,

Leen Deneyer
Algemeen directeur

Luc Decrick
Voorzitter