

Raad voor Maatschappelijk Welzijn

Notulen

Zitting van 1 juli 2019

Dagorde

MEDEDELINGEN	2
OPENBARE ZITTING.....	3
Philippe De Coene	3
Bestuurszaken	3
1 - 2019_OR_00051 - OCMW-verenigingen. - Vereniging voor sociale dienstverlening Mentor vzw. Algemene vergadering van vrijdag 5 juli 2019. - Goedkeuren.....	3
Sociale dienst	5
2 - 2019_OR_00052 - Welzijn - Vereenvoudiging Sociale Tarieven binnen wijkteams en sociale dienst - Goedkeuren	5
Beschut en sociaal omkaderd wonen	10
3 - 2019_OR_00050 - Verhuren van sociale woningen vallend onder Sociaal Huurbesluit - Opmaak overeenkomsten en reglementen naar aanleiding van nieuwe sociale flats te Bellegem en afstemmen bestaande reglementen - Goedkeuren.....	10
Aanvullende punten	57
Vragen en interpellaties.....	57
IR 1 - Interpellatie van raadslid Hannelore Vanhoenacker: Beperkte Interpellatie: Sociaal beleid.	57

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Vincent Van Quickenborne, vervangend voorzitter; de heer Wout Maddens, lid vast bureau; de heer Axel Weydts, lid vast bureau; de heer Axel Ronse, lid vast bureau; de heer Arne Vandendriessche, lid vast bureau; de heer Bert Herrewyn, lid vast bureau; mevrouw Kelly Detavernier, lid vast bureau; mevrouw Ruth Vandenberghe, lid vast bureau; de heer Philippe De Coene, lid vast bureau; de heer Stefaan De Clerck, raadslid; de heer Jean de Béthune, raadslid; mevrouw Christine Depuydt, raadslid; de heer Alain Cnudde, raadslid; mevrouw Moniek Gheysens, raadslid; mevrouw Cathy Matthieu, raadslid; de heer Pieter Soens, raadslid; de heer Koen Byttebier, raadslid; de heer Roel Deseyn, raadslid; mevrouw Hannelore Vanhoenacker, raadslid; de heer Wouter Allijns, raadslid; de heer Mohamed Ahouna, raadslid; mevrouw Liesbet Maddens, raadslid; de heer Jan Deweer, raadslid; de heer Philippe Avijn, raadslid; mevrouw Stefanie Demeyer, raadslid; de heer Wouter Vermeersch, raadslid; mevrouw Veronique Decaluwe, raadslid; de heer Nicolas Beugnies, raadslid; de heer Niels Lybeer, raadslid; mevrouw Lien Claassen, raadslid; mevrouw Helga Kints, raadslid; mevrouw Nawal Maghroud, raadslid; mevrouw Tine Soens, raadslid; de heer Maxim Veys, raadslid; de heer Philippe Dejaegher, raadslid; de heer Jacques Demeersseman, raadslid; mevrouw Carmen Ryheul, raadslid; de heer Dieter D'Alwein; mevrouw Nathalie Desmet, algemeen directeur

Verontschuldigd:

de heer Mattias Vandemaele, raadslid; de heer David Wemel, raadslid; mevrouw Lies Vercaemst, raadslid

1 juli 2019 20:37 - De voorzitter opent de openbare zitting

MEDEDELINGEN

Inleiding

- Aanvullende punten:

Volgend aanvullend punt is ingediend:

Beperkte interpellaties

IR 1 – Beperkte interpellatie van raadslid Hannelore Vanhoenacker: Sociaal beleid.

- Mededelingen:

Op vrijdag 5 juli 2019 is er algemene vergadering bij vzw Mentor. De raadsleden die het OCMW vertegenwoordigen in Mentor hebben de uitnodiging en het volmachtformulier ontvangen met de post. Gelieve uw aanwezigheid te bevestigen bij Mentor of aan te geven dat u een volmacht zal geven als u niet aanwezig kan zijn. Op die manier kan ingeschat worden hoeveel raadsleden aanwezig zullen zijn.

- Goedkeuring verslag:

Gezien de raadszittingen van juni en juli heel kort op elkaar volgen zal het verslag van de gemeenteraadszitting van 17 juni 2019 samen met het verslag van de zitting van vandaag ter goedkeuring voorgelegd worden in de zitting van 9 september.

-Discussie- en hamerpunten:

Conform het huishoudelijk reglement van de gemeenteraad werd vóór de aanvang van deze zitting voor volgende punten een bespreking gevraagd (discussiepunten): 2

De overige punten waarvoor geen bespreking werd gevraagd, waarover niet geheim gestemd moet worden, of die niet behoren tot de besloten zitting worden geacht eenparig te zijn goedgekeurd.

OPENBARE ZITTING

Philippe De Coene

Bestuurszaken

1 2019_OR_00051 OCMW-verenigingen. - Vereniging voor sociale dienstverlening Mentor vzw.
Algemene vergadering van vrijdag 5 juli 2019. - Goedkeuren
Goedgekeurd

Samenstelling

Aanwezig:

de heer Vincent Van Quickenborne, vervangend voorzitter; de heer Wout Maddens, lid vast bureau; de heer Axel Weydts, lid vast bureau; de heer Axel Ronse, lid vast bureau; de heer Arne Vandendriessche, lid vast bureau; de heer Bert Herrewyn, lid vast bureau; mevrouw Kelly Detavernier, lid vast bureau; mevrouw Ruth Vandenberghe, lid vast bureau; de heer Philippe De Coene, lid vast bureau; de heer Stefaan De Clerck, raadslid; de heer Jean de Béthune, raadslid; mevrouw Christine Depuydt, raadslid; de heer Alain Cnudde, raadslid; mevrouw Moniek Gheysens, raadslid; mevrouw Cathy Matthieu, raadslid; de heer Pieter Soens, raadslid; de heer Koen Byttebier, raadslid; de heer Roel Deseyn, raadslid; mevrouw Hannelore Vanhoenacker, raadslid; de heer Wouter Allijns, raadslid; de heer Mohamed Ahouna, raadslid; mevrouw Liesbet Maddens, raadslid; de heer Jan Deweer, raadslid; de heer Philippe Avijn, raadslid; mevrouw Stefanie Demeyer, raadslid; de heer Wouter Vermeersch, raadslid; mevrouw Veronique Decaluwe, raadslid; de heer Nicolas Beugnies, raadslid; de heer Niels Lybeer, raadslid; mevrouw Lien Claassen, raadslid; mevrouw Helga Kints, raadslid; mevrouw Nawal Maghroud, raadslid; mevrouw Tine Soens, raadslid; de heer Maxim Veys, raadslid; de heer Philippe Dejaegher, raadslid; de heer Jacques Demeersseman, raadslid; mevrouw Carmen Ryheul, raadslid; de heer Dieter D'Alwein; mevrouw Nathalie Desmet, algemeen directeur

Verontschuldigd:

de heer Mattias Vandemaele, raadslid; de heer David Wemel, raadslid; mevrouw Lies Vercaemst, raadslid

Beschrijving

Aanleiding en context

Op 13 juni 2019 bezorgde de vereniging voor sociale dienstverlening Mentor vzw de agenda van de algemene vergadering van vrijdag 5 juli om 19.00 uur in Mentor vzw, Wandelweg 11a te Kortrijk.

Argumentatie

Conform artikel 76 van het huishoudelijk reglement van de raad voor maatschappelijk welzijn neemt de raad kennis van de besluiten van de vereniging voor sociale dienstverlening Mentor vzw. Volgende stukken dienen evenwel voorafgaandelijk door de raad voor maatschappelijk welzijn goedgekeurd te worden:

- Opmaak en wijziging van de statuten
- Toetreding van nieuwe leden
- Ontbinding van de vereniging
- Jaarrekening en balans van het voorgaande jaar
- Budget van het lopende jaar
- Jaarverslag

De goedkeuring van de balans en jaarrekening 2018 en de begroting 2019 staat geagendeerd op de algemene vergadering van 5 juli en wordt voorafgaandelijke ter goedkeuring voorgelegd aan de raad.

Inhoudelijke toelichting:

De 2 negatieve resultaten in 2017 (- € 91.451) en 2018 (- € 53.961) waren voorzien in het financieel meerjarenplan. Dit plan werd naar aanleiding van het wegvallen van de GESCO-subsidie (- € 380.000) en het verminderen van de stedelijke subsidie (van € 175.000 in 2016 over € 90.000 in 2017 tot € 45.000 in 2018 en 2019) opgemaakt ism Johan Dejonckheere.

Het eindresultaat is minder negatief ten opzichte van het financieel meerjarenplan (- € 98.671 in 2017 en - € 76.459 in 2018). Alle optimalisaties voorzien in het financieel meerjarenplan werden intussen gerealiseerd: het afbouwen en omzetten van overheaduren naar productieve uren, meer inzetten op en betere vergoeding van taalcoaching, meer opdrachten via raamovereenkomst met VDAB WWL, ... De besparing op huurkosten door te verhuizen naar één locatie (Budastraat 27) is gepland voor eind dit jaar.

Het financieel meerjarenplan voorziet na 2 verlieslatende jaren (2017 en 2018) terug een break even in 2019 en de begroting voor 2019 is ook positief; nl. € 69.333.

Juridische grond

Artikel 511 Decreet Lokaal Bestuur - § 1. De statuten van de vereniging bepalen op welke wijze het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn op de hoogte wordt gebracht van de agenda en de beslissingen van de beheersorganen van de vereniging en van het jaarverslag, de begroting en de rekeningen van de vereniging. De raad voor maatschappelijk welzijn regelt, overeenkomstig de statuten van de vereniging, de eventuele overname of terbeschikkingstelling van het personeel met behoud van bezoldiging en geldelijke anciënniteit.

§ 2. Het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn kan in de organen van de vereniging alleen vertegenwoordigd zijn door leden van de raad voor maatschappelijk welzijn, die handelen volgens de instructies van de raad voor maatschappelijk welzijn door wie ze zijn aangewezen, en door deskundigen.

Regelgeving: bevoegdheid

De OCMW-raad is bevoegd op basis van artikel 77-78 decreet lokaal bestuur.

Advies

Financiën algemeen
Geen advies ontvangen

Besluit

Stemresultaten

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn keurt eenparig het volgende besluit goed.

Punt 1

de balans en jaarrekening 2018 van vereniging voor sociale dienstverlening Mentor vzw goed te keuren.

Punt 2

de begroting 2019 van vereniging voor sociale dienstverlening Mentor vzw goed te keuren.

Punt 3

de 13 aangeduide vertegenwoordigers op te dragen de op de agenda geplaatste punten van deze vergadering waarvoor een beslissing moet worden genomen goed te keuren.

Bijlagen

- UitnodAVMentor05072019.pdf
- Mentor vzw _ interne JR 2018.pdf
- resultaat 2018 en begroting 2019.pdf

Sociale dienst

20:54 Liesbet Maddens, raadslid verlaat de zitting

2 2019_OR_00052 Welzijn - Vereenvoudiging Sociale Tarieven
binnen wijkteams en sociale dienst -
Goedkeuren
Goedgekeurd

Samenstelling

Aanwezig:

de heer Vincent Van Quickenborne, vervangend voorzitter; de heer Wout Maddens, lid vast bureau; de heer Axel Weydts, lid vast bureau; de heer Axel Ronse, lid vast bureau; de heer Arne Vandendriessche, lid vast bureau; de heer Bert Herrewyn, lid vast bureau; mevrouw Kelly Detavernier, lid vast bureau; mevrouw Ruth Vandenberghe, lid vast bureau; de heer Philippe De Coene, lid vast bureau; de heer Stefaan De Clerck, raadslid; de heer Jean de Béthune, raadslid; mevrouw Christine Depuydt, raadslid; de heer Alain Cnudde, raadslid; mevrouw Moniek Gheysens, raadslid; mevrouw Cathy Matthieu, raadslid; de heer Pieter Soens, raadslid; de heer Koen Byttebier, raadslid; de heer Roel Deseyn, raadslid; mevrouw Hannelore Vanhoenacker, raadslid; de heer Wouter Allijns, raadslid; de heer Mohamed Ahouna, raadslid; de heer Jan Deweer, raadslid; de heer Philippe Avijn, raadslid; mevrouw Stefanie Demeyer, raadslid; de heer Wouter Vermeersch, raadslid; mevrouw Veronique Decaluwe, raadslid; de heer Nicolas Beugnies, raadslid; de heer Niels Lybeer, raadslid; mevrouw Lien Claassen, raadslid; mevrouw Helga Kints, raadslid; mevrouw Nawal Maghroud, raadslid; mevrouw Tine Soens, raadslid; de heer Maxim Veys, raadslid; de heer Philippe Dejaegher, raadslid; de heer Jacques Demeersseman, raadslid; mevrouw Carmen Ryheul, raadslid; de heer Dieter D'Alwein; mevrouw Nathalie Desmet, algemeen directeur

Afwezig:

mevrouw Liesbet Maddens, raadslid

Verontschuldigd:

de heer Mattias Vandemaele, raadslid; de heer David Wemel, raadslid; mevrouw Lies Vercaemst, raadslid

Beschrijving

Aanleiding en context

In het bestuursakkoord Beste Stad van Vlaanderen zetten we in op een gerichte en efficiënte bestrijding van armoede en op sociale vooruitgang voor de steeds kwetsbaardere lagere middenklasse. Daarom willen we de voorwaarden voor toekenning van rechten binnen onze diensten en producten vereenvoudigen en ruimer gaan toepassen. Daarbij wordt niet langer gekeken naar iemands statuut maar naar zijn of haar reëel beschikbaar inkomen.

We verwijzen naar hoofdstuk 5 van het bestuursakkoord:

“Een stad met de sterkste verbondenheid in diversiteit, de minste armoede en zonder eenzaamheid (...)

Een sociaal beleid dicht bij de mensen betekent dat we blijven inzetten op het verlagen van drempels en vergroten van de toegang (...)

Een groeiende, kwetsbare groep in de Kortrijkse samenleving zijn de alleenwonenden en alleenstaande mama's of papa's. Het gaat over 4 op 10 Kortrijkse huishoudens. Die mensen zijn soms bijzonder kwetsbaar: met één inkomen moeten ze het huishouden beredderen terwijl hun basiskosten quasi even hoog zijn. Die mensen worden vandaag te weinig bereikt door stad en OCMW. Daarom proberen we voor deze groep meer systematisch een sociaal onderzoek te doen waardoor ook zij maximaal gebruik maken van bepaalde rechten of voordelen (...)

Hetzelfde voor alle mensen die de facto in armoede leven maar op weinig of geen steun kunnen rekenen: mensen met een bijzonder laag loon uit arbeid, mensen die uit een faillissement komen, zelfstandigen die het moeilijk hebben om het hoofd boven water te houden: al deze Kortrijkzanen komen in aanmerking – via een eenvoudig en discreet sociaal onderzoek – voor de vele maatregelen van onze stad én van bovenlokale overheden. We voeren dus ook een beleid ter ondersteuning van de lagere middenklasse, de schepen van Sociale Zaken wordt schepen van Sociale Vooruitgang.”

Concreet willen we:

1) Onderbescherming (= non take up van rechten) tegen gaan door:

- Inwoners uit onze stad beter te informeren over de sociale voordelen waar ze recht op hebben.
- Het opnemen van deze rechten drastisch te vereenvoudigen, zowel voor de rechthebbende (heldere communicatie) als voor de betrokken maatschappelijk werker en dienst (heldere procedure met dezelfde voorwaarden voor het divers aanbod aan dienstverlening).

2) Maximale rechtenuitputting voor de steeds groter wordende groep lagere middenklasse, vaak werkende mensen, die het desondanks moeilijk hebben om het einde van de maand te halen (cfr. onderzoek van Mathias Somers). Dit doen we door:

- Toekenning sociale voordelen op basis van het reëel beschikbaar inkomen, in plaats van op statuut (bv. leefloon).
- Heldere en éénduidige voorwaarden voor alle eigen dienstverlening.
- Betere en gerichte communicatie over de voordelen, de kortingscategorieën en de hieraan verbonden voorwaarden.
- Een uitbreiding, naar onze wijkcentra toe, die de tarieven zelf zullen kunnen bepalen en toekennen waardoor een burger op diverse plaatsen terecht kan met zijn vraag.

Op heden is het een kluwen van voorwaarden om rechten te openen op diverse diensten/producten binnen onze stad. We willen met onderstaand voorstel komen tot éénduidige afspraken voor wat betreft zowel de terminologie als de voorwaarden verbonden aan de verschillende tarieven. Hierbij zijn we gestart vanuit de verschillende voorwaarden die op heden verbonden zijn aan de producten waarvoor een sociaal tarief kan worden toegekend.

Hierbij kijken we uitsluitend naar de diensten/producten die geen beslissing van het Bijzonder Comité van de Sociale Dienst vereisen.

Uit de evaluatie van het pilootproject – experiment met de Uitpas als identifier voor de verschillende tarieven in het sociaal restaurant VORK en bij Effect vzw – is gebleken dat dit positief werd ervaren. Hierdoor kan deze werkwijze uitgebreid worden naar de wijkcentra.

Alvorens we deze werking toepassen willen we de voorwaarden gelijkstellen en eenvoudiger maken.

De correctie op het kadastraal inkomen of huur bij het bepalen van het sociaal tarief vervalt hierdoor.

Vooraf het bedrag van het kadastraal inkomen, dat hopeloos verouderd is, leidt tot wrevel.

We willen onderstaand voorstel toepassen vanaf 01.09.2019 in onze eigen diensten. Vervolgens willen we in gesprek gaan met andere aanbieders van onze stad om mee dezelfde voorwaarden te volgen.

Het gaat in eerste instantie over de eigen dienstverlening meer bepaald:

- Maaltijden
- Maaltijden aan huis
- Pedicure: basis 30 minuten
- Gezichtsverzorging
- Epileren (3 zones)
- Douche/bad
- Wasmachine met bediening
- Wasmachine zonder bediening
- Droogkast met bediening
- Droogkast zonder bediening
- Kapsalon: watergolf, brushing, plix
- Kapsalon: enkel knippen
- Voedingsadvies: 1^e gesprek
- Voedingsadvies: vervolgesprek
- Manicure: knippen, vijlen nagels
- Manicure: lakken nagels
- Personenalarmtoestel: bedrag per maand
- Taxibon: 80+-er of 75-79j: sociaal tariefgerechtigd of jonger: soc tarief en visuele of fysieke beperking. Max. 10 bonnen/maand.
- Vork

Ook het vrijetijdsaanbod van de uitpas hoort hieronder maar hier hebben we maar (voorlopig) 2 tarieven: standaard en sociaal tarief.

Argumentatie

We stellen een eenvoudig toekenningsmechanisme voor met de Uitpas als identicator om doorgedreven onderzoek, waar dit niet nodig is, te vermijden. Dit systeem laat toe aan maatschappelijk werkers van de sociale dienst, het sociaal huis, de woonzorgverleners en de ergotherapeuten om eenvoudig een sociaal tarief toe te kennen aan burgers. We hopen hiermee de drempel te verlagen, vertrouwen in te winnen en een eventuele hefboom te zijn naar verder hulpverlening indien dit nodig zou blijken.

Het standaardtarief is er voor elke Kortrijkse burger die niet voldoet aan onderstaande voorwaarden.

Het sociaal tarief wordt toegekend aan mensen met een laag inkomen. Hierbij leunen we op het onderzoek van de verhoogde tegemoetkoming (VT) van de mutualiteiten cfr. identificatie etiket of klevet. Het sociaal tarief is bijgevolg het tarief dat we toekennen aan mensen die een verhoogde tegemoetkoming hebben of die voldoen aan de inkomensvoorwaarden van de verhoogde tegemoetkoming. Meer bepaald dit zijn de burgers waar het VT-recht nog niet is toegekend omdat het niet onderzocht is of hetzij nog geen toekenning mogelijk is daar de referentieperiode van 1 jaar nog niet voorbij is. Als bijlage 2 een toelichting rond de werkwijze van toekenning van een verhoogde

tegemoetkoming.

Indien de burger geen recht heeft op een verhoogde tegemoetkoming of dit tarief is voor de burger niet betaalbaar dan hanteren we onderstaande inkomstengrenzen om na te gaan of er recht is op het sociaal tarief hetzij het extra sociaal tarief. We houden hierbij rekening of een burger huurt aan een sociale bouwmaatschappij. LET OP Geen sociaal verhuurkantoor!

	Alleenstaande	Samenwonende	Personen met gezinslast
Standaardtarief	€ 1274,74 of meer	€ 849,82 of meer	€ 1756,76 of meer
Sociaal tarief: Leefloon + 40% en geen sociale woning	Max. € 1274,73	Max. € 849,81	Max. € 1756,75
Extra sociaal tarief: Leefloon + 20% en geen sociale woning	Max. € 1092,62	Max. € 728,41	Max. € 1505,78

Noot: Bij verhoogde tegemoetkoming wordt er rekening gehouden met het bruto belastbaar inkomen. Om tot het netto belastbaar inkomen te komen trekken we gemiddeld 20% hiervoor af. Omgerekend leunt dit bedrag nauw aan bij het leefloon + 40%.

Persoon heeft geen (correcte) klever of de persoon heeft de referteperiode van één jaar nog niet bereikt, dan gebeurt de aantoonbaarheid van bovenstaande bedragen via een eenvoudig rekeninguittreksel. Bij de aanvraag geven de aanvragers ook goedkeuring voor de controle hierop in de kruispuntbank.

Een inkomensvervangende- en integratietegemoetkoming (IVT en IT) worden als inkomsten beschouwd gezien er bij een zorgnood een basisondersteuningsbudget (BOB) kan aangevraagd worden. Door met deze inkomsten rekening te houden werken we analoog met de toekenning van de verhoogde tegemoetkoming en de belastingen.

Met Kinderbijslag/Groeipakket houden we geen rekening voor de berekening van het beschikbare inkomen.

We vragen een verklaring op eer inzake de spaargelden. Indien deze onder het vrijgesteld bedrag van het leefloon vallen, namelijk onder € 6200, stellen we voor om hiermee geen rekening te houden. Beschikt men over meer spaargelden dan is er geen recht op het sociaal tarief of het extra sociaal tarief.

Indien een burger een sociale woning huurt dan heeft hij geen recht op de categorie waarin zijn inkomen valt maar op de categorie hoger. We houden geen rekening met de huurpremie die iemand krijgt voorafgaand aan de toekenning van een sociale woning.

Het extra sociaal tarief is het tarief dat we toekennen aan mensen die zich in een feitelijke situatie van armoede bevinden.

Meer bepaald burgers die zich bevinden in onderstaande situaties:

- Leefloon/ steun equivalent leefloon
- leefloon + 20%
- interne of externe collectieve schuldenregeling

- interne schuldbemiddeling (LET OP Geen budgetbeheer)
- Lokaal Opvanginitiatief (LOI)

Het onderzoek van dit tarief gebeurt hoofdzakelijk door de betrokken maatschappelijk werker in de sociale dienst waar de burger in begeleiding is. Indien de burger niet gekend is gebeurt het onderzoek door het sociaal huis of het wijkcentrum (de woonzorgverleners of de ergotherapeuten).

Aanvullingen

We zouden de tarieven toekennen voor 1 jaar analoog met de toekenning van leefloon gezien daar ook de rechten toegekend worden voor 1 jaar.

Afwijkingen kunnen steeds toegekend worden mits sociaal verslag via het Bijzonder Comité van de Sociale Dienst.

Indien zou blijken dat een burger zich toch niet in een feitelijke situatie van armoede bevindt dan hebben wij het recht om het toegekende tarief te herzien. We zouden voorstellen om geen KI beperking in te voeren van 1350 euro gezien we analoog willen werken met de uitpas. Dit zou eigenlijk betekenen dat we aan Vlaanderen moeten vragen om een voorwaarde bij op te nemen. Ook bij de andere uitpasverdeelpunten die niet het mandaat hebben om naar KI te vragen bv. bib, schouwburg,... Om na te gaan over hoeveel mensen het hier gaat, hoe groot de groep is, vragen we in het eerste jaar een verklaring op eer hoeveel het KI/huurprijs is. Na 1 jaar willen we dan bekijken hoe groot deze groep is en gaan we na of we onze standaardvoorwaarden moeten aanpassen. Hierbij komen we tegemoet aan de vraag naar het nemen van steekproeven en willen we iedereen bevragen.

Nog verder op te volgen na goedkeuring van voorstel:

- Voor de toekenning in de wijkcentra is de volledige toegang tot de Kruispuntbank nodig voor de woonzorgverleners en ergotherapeuten.

- Aanpassing van het thuiszorgreglement: oude voorwaarden zijn toegekend op basis van sociaal tarief + bepaalde zorgscore. Dit vraagt overgangsmaatregelen voor de bestaande toekenningen. Nieuwe aanvragen kunnen direct in nieuwe procedure behandeld worden.

- Producten thuiszorg (Maaltijden aan Huis + Persoonlijk Alarm) werken ook met de (oude) voorwaarden sociaal tarief en extra sociaal tarief. Ook hier is communicatie naar cliënt en tijd voor bewijsvoering nodig. Het is de woonzorgverlener (maaltijden aan huis) en de ergotherapeut (persoonlijk alarm) die toekent.

- Verdere afstemming met andere diensten binnen Kortrijk.

- Op heden wordt bij een tijdelijke werkervaring automatisch het extra sociaal tarief toegekend. We stellen voor om ook voor deze mensen bovenstaande werking toe te passen.

- Eenvoudige communicatie naar burgers toe en een flowchart naar medewerkers.

Deze nota kwam tot stand na uitgebreid overleg binnen het Vast Bureau en het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst.

Er is op dinsdag 18/06 een uitgebreide toelichting gegeven aan het BCSD. Vanuit het BCSD werden gevraagd voldoende aandacht te hebben voor wijkgericht aanvragen, zelfstandigen in moeilijkheden, administratieve vereenvoudiging voor de maatschappelijk werkers, waar mogelijk automatisering van rechten of van verlenging. Alle fracties binnen het BCSD gaan akkoord met deze nota. De nota zorgt

voor extra uitputting van rechten, inzet op participatie van mensen, toegang tot dienstverlening, vereenvoudiging in toekenning.

Regelgeving: bevoegdheid

De OCMW-raad is bevoegd op basis van artikel 77-78 decreet lokaal bestuur.

Besluit

Stemresultaten

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn keurt eenparig het volgende besluit goed.

Punt 1

om de toekenningsvoorwaarden als volgt goed te keuren

Standaardtarief voor elke inwoner van Kortrijk*

- Geen voorwaarden

Sociaal Tarief voor inwoners van Kortrijk met een laag inkomen

- Standaardvoorwaarde: verhoogde tegemoetkoming (VT), aan te tonen met een klever van de mutualiteit
- Indien geen verhoogde tegemoetkoming: inkomen lager dan bedrag leefloon +40%, op basis van inkomensonderzoek EN geen huurder sociale woning.
!!!! Indien wel sociale woning => standaardtarief

Extra Sociaal Tarief voor inwoners van Kortrijk die feitelijk in armoede leven

- Standaardvoorwaarden (OF):
 - Leefloon of equivalent leefloon
 - Interne of externe collectieve schuldenregeling
 - Interne Schuldbemiddeling
 - Lokaal Opvanginitiatief
- Indien geen standaardvoorwaarde: inkomen lager dan bedrag leefloon +20%, op basis van een inkomensonderzoek EN geen huurder sociale woning
!!!! Indien wel sociale woning => sociaal tarief

DUURTIJD

- Het sociaal tarief en het extra sociaal tarief wordt toegekend voor 1 jaar.

*inwoner van Kortrijk = domicilie

Bijlagen

- 190519 Flow sociale tarieven Powerpoint.pdf

Beschut en sociaal omkaderd wonen

21:01 Liesbet Maddens, raadslid betreedt de zitting

3	2019_OR_00050	Verhuren van sociale woningen vallend onder Sociaal Huurbesluit - Opmaak overeenkomsten en reglementen naar aanleiding van nieuwe sociale flats te Bellegem en afstemmen bestaande
---	---------------	--

reglementen - Goedkeuren

Goedgekeurd

Samenstelling

Aanwezig:

de heer Vincent Van Quickenborne, vervangend voorzitter; de heer Wout Maddens, lid vast bureau; de heer Axel Weydts, lid vast bureau; de heer Axel Ronse, lid vast bureau; de heer Arne Vandendriessche, lid vast bureau; de heer Bert Herrewyn, lid vast bureau; mevrouw Kelly Detavernier, lid vast bureau; mevrouw Ruth Vandenberghe, lid vast bureau; de heer Philippe De Coene, lid vast bureau; de heer Stefaan De Clerck, raadslid; de heer Jean de Béthune, raadslid; mevrouw Christine Depuydt, raadslid; de heer Alain Cnudde, raadslid; mevrouw Moniek Gheysens, raadslid; mevrouw Cathy Matthieu, raadslid; de heer Pieter Soens, raadslid; de heer Koen Byttebier, raadslid; de heer Roel Deseyn, raadslid; mevrouw Hannelore Vanhoenacker, raadslid; de heer Wouter Allijns, raadslid; de heer Mohamed Ahouna, raadslid; mevrouw Liesbet Maddens, raadslid; de heer Jan Deweer, raadslid; de heer Philippe Avijn, raadslid; mevrouw Stefanie Demeyer, raadslid; de heer Wouter Vermeersch, raadslid; mevrouw Veronique Decaluwe, raadslid; de heer Nicolas Beugnies, raadslid; de heer Niels Lybeer, raadslid; mevrouw Lien Claassen, raadslid; mevrouw Helga Kints, raadslid; mevrouw Nawal Maghroud, raadslid; mevrouw Tine Soens, raadslid; de heer Maxim Veys, raadslid; de heer Philippe Dejaegher, raadslid; de heer Jacques Demeersseman, raadslid; mevrouw Carmen Ryheul, raadslid; de heer Dieter D'Alwein; mevrouw Nathalie Desmet, algemeen directeur

Verontschuldigd:

de heer Mattias Vandemaele, raadslid; de heer David Wemel, raadslid; mevrouw Lies Vercaemst, raadslid

Beschrijving

Aanleiding en context

Medio 2019 zijn de nieuwe sociale flats in Bellegem instapklaar. De regelgeving Sociaal Huurbesluit bepaalt de modaliteiten rond de doelgroep, de huurovereenkomst en het intern huurreglement. Om het samenleven zo vlot mogelijk te laten verlopen, kennen we daarnaast nog een reglement van inwendige orde met een aantal gedrags-, leef- en huiselijke regels die de netheid en de veiligheid van het gebouw moeten garanderen.

De VMSW bepaalt het model van huurovereenkomst. Het overnemen van dit document is verplicht.

Het intern huurreglement biedt een samenvatting van de wetgeving vanuit het Kaderbesluit sociale huur. Zowel dit document als het reglement van inwendige orde kent een aantal wijzigingen ten opzichte van de bestaande documenten die we gebruiken voor de overige sociale woningen.

Wijzigingen intern huurreglement:

- de nieuwe sociale woningen met bepaling voorrangsgroepen voor Bellegem werden opgenomen
- de verwijzingen naar de wettelijke bepalingen van het Kaderbesluit en linken naar de website werden uitgebreider toegevoegd
- de contactpersonen en manier van contactname bij vragen werd bijgevoegd
- de bepalingen rond 'beslissing en verhaal' werden uitgebreider verwoord
- de bepalingen rond opzegging van de huurovereenkomst werden bijgevoegd

Wijzigingen reglement inwendige orde:

- het standpunt rond houden van dieren, onder strikte voorwaarden
- de bestaande artikels werden uitvoeriger besproken zodat het voor de huurder duidelijker is wat de verwachtingen zijn

We stellen voor om de huurovereenkomst en het gewijzigde intern huurreglement met onmiddellijke ingang voor al onze sociale woningen vallend onder het Kaderbesluit sociale huur in voege te laten treden.

We stellen voor om het reglement inwendige orde toe te passen voor de sociale woningen te Bellegem, en enkel de clausule over het houden van dieren toe te voegen aan de bestaande reglementen inwendige orde voor de overige sociale woningen vallend onder het Kaderbesluit. In het najaar worden de bestaande reglementen inwendige orde van Dam, Overleie, De Nieuwe Lente en De Zon naar klare taal omgezet en teruggekoppeld ter goedkeuring naar de raad. Gezien het reglement concrete afspraken voor huurders omvat, is het aangewezen om dit zo bevattelijk mogelijk op te stellen.

Binnen de doelgroep bepaald door het Kaderbesluit, hanteren we voorrangsgroepen. Deze werden voorgelegd in het CBS en intussen goedgekeurd door de minister.

Voorrangsgroepen

- Gezien de flats aangepast zijn aan de noden van een persoon met een handicap, beschikt deze doelgroep over een voorrangrecht.
- 20 flats zijn prioritair voorbehouden voor de doelgroep senioren
- 4 flats zijn prioritair voorbehouden voor personen met een multi-problematiek

We verwijzen naar het schema in bijlage waarin de voorrangsgroepen nader omschreven worden.

Argumentatie

Nieuwe en gewijzigde overeenkomsten/reglementen dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de Raad voor Maatschappelijk Welzijn.

Regelgeving: bevoegdheid

De OCMW-raad is bevoegd op basis van artikel 77-78 decreet lokaal bestuur.

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

De overeenkomsten en reglementen van het sociaal wonen vallend onder het Sociaal Huurbesluit en de beslissing van de minister rond het toewijzingsreglement dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de Raad voor Maatschappelijk Welzijn vanuit regelgeving Kaderbesluit sociaal wonen.

Besluit

Stemresultaten

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn keurt eenparig het volgende besluit goed.

Punt 1

akkoord te gaan met het in gebruik nemen van de huurovereenkomst, het intern reglement en het reglement van inwendige orde voor de sociale woningen te Bellegem, Zomerplein 2 en 3, en dit met onmiddellijke ingang.

Punt 2

akkoord te gaan met de gewijzigde huurovereenkomst en intern reglement voor de sociale woningen in Dam, Overleie en De Nieuwe Lente te gebruiken met onmiddellijke ingang, om de uniformiteit tussen de sociale woningcomplexen te waarborgen.

Punt 3

akkoord te gaan om de clause rond het houden van dieren in de bestaande reglementen van inwendige orde voor Dam, Overleie en De Nieuwe Lente op te nemen, met onmiddellijke ingang.

Punt 4

acte te nemen van de goedkeuring van het lokaal toewijzingsreglement waarin de voorrangsgroepen bepaald werden.

Bijlagen

- Intern huurreglement sociaal wonen.pdf
 - Bijlage 1 IHR.pdf
 - Bijlage 2 IHR.pdf
 - Bijlage 3 IHR.pdf
 - Reglement inwendige orde sociaal wonen.pdf
 - Sociale Huurovereenkomst.pdf
-



Intern huurreglement Dam, De Nieuwe Lente, De Zon en Overleie

Vastgesteld in raadszitting van 12 maart 2013, gewijzigd in raadszitting van 21 november 2013, vastgesteld voor woonproject De Dam en Overleie in de raadszitting van 21 mei 2015, wijziging in raadszitting van 20 april 2017, wijziging in raadszitting van 17 mei 2018, wijziging in raadszitting van 1 juli 2019.

Wettelijke basis van het intern huurreglement

- Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode zoals gewijzigd door het decreet van 15 december 2006 en latere wijzigingen
- Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode van 12 oktober 2007 en latere wijzigingen
- Het Ministerieel Besluit van 21 december 2007 met betrekking tot een aantal bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur.
- Het Ministerieel Besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders
- Het Ministerieel Besluit van 2 december 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

Waarover gaat het?

Dit huurreglement geeft een overzicht van de belangrijkste elementen voor de inschrijving, de toewijzing en de verhuur van sociale huurwoningen Zorg Kortrijk (maakt deel uit van het OCMW Kortrijk). Zorg Kortrijk treedt op als verhuurder.

Inzagerecht?

Dit is een openbaar document dat kan worden geraadpleegd door kandidaat-huurders en door huurders. Wenst u dat, neem dan contact met ons Zorginfopunt. Zie gegevens hieronder.

Allerlei vragen over sociaal wonen?

Neem contact met:

Zorg Kortrijk (maakt deel uit van het OCMW Kortrijk) | Sociaal wonen | Lieven Tack |
Sint-Jorisstraat 37 | 8500 Kortrijk

056 24 44 44 | 0499 77 91 69 | lieven.tack@kortrijk.be

Volgens afspraak van maandag tot donderdag van 9 tot 11.30 u en van 13.30 tot 15 u.

Meer info over het sociaal huurstelsel?

Op de website van Wonen Vlaanderen kan je de 'Wegwijs in het sociaal huurstelsel' raadplegen. Dit is de link:

[www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wegwijs_in_het_sociaal_huurstelsel -
_versie 1.10.pdf](http://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wegwijs_in_het_sociaal_huurstelsel_-_versie_1.10.pdf)



INHOUDSOPGAVE

1. Inschrijvingsvoorwaarden

- 1.1 *Meerderjarigheid*
- 1.2 *Inkomensvoorwaarde*
- 1.3 *Eigendomsvoorwaarde*
- 1.4 *Taalkennisvereiste*
- 1.5 *Inburgering*
- 1.6 *Inschrijving bevolkings- of vreemdelingenregister*

2. Het inschrijvingsregister

- 2.1 *Inschrijving in het register*
- 2.2 *Inzage in het register*
- 2.3 *Wijzigingen in het register*
- 2.4 *Actualisatie van het register*
- 2.5 *Schrapping uit het register*
- 2.6 *Op wacht zetten*

3. Toelatingsvoorwaarden

4. Toewijzingsregels

- 4.1 *Rationele bezetting*
- 4.2 *Absolute voorrang*
- 4.3 *Lokale binding*
- 4.4 *Afwijkingen*

5. Beslissing en verhaal

6. Huurovereenkomst, huurlasten en huurwaarborg

- 6.1 *Typehuurovereenkomst*
- 6.2 *Huurlasten ten laste van de huurder*
- 6.3 *Huurwaarborg*
- 6.4 *Opzegging van de huurovereenkomst*
 - 6.4.1 *Door de verhuurder*
 - 6.4.2 *Door de huurder*
 - 6.4.3 *Ontbinding van rechtswege*

BIJLAGEN:

- 1 Bijzondere inschrijvingsvoorwaarden
- 2 Actuele inkomensgrenzen
- 3 Overzicht appartementen



1. Inschrijvingsvoorwaarden

Om in aanmerking te komen voor een huurwoning is het nodig dat u zich als kandidaat-huurder inschrijft in het register. U kan daarvoor ons inschrijvingsformulier gebruiken (zie bijlage). De persoon die zich wil inschrijven meldt wie als toekomstige referentiehuurder wordt aangewezen. Een persoon kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat hij een feitelijke partner is, als vermeld in artikel 2§1 eerste lid, 34°a)b) van de Vlaamse Wooncode. De verklaring op erewoord wordt geldig na validering door de referentiehuurder, die hoogstens één feitelijke partner tegelijkertijd kan erkennen.

Wat zijn de basisvoorwaarden?

- meerderjarig zijn;
- het inkomen van drie jaar vóór de inschrijving (= referentiejaar) mag bepaalde grensbedragen niet overschrijden;
- geen woning of een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik bezitten in binnen-of buitenland;
- de kandidaat-huurders voldoen aan de basistaalvaardigheid.
- een verplichte inburgeraar moet zich bereid verklaren om in te burgeren;
- ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister.

Wat zijn de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden? (Zie ook schematisch in Bijlage 1)

Zorg Kortrijk voorziet in aangepaste sociale woongelegenheden bestemd voor senioren 55+/65+ of personen met een handicap of beperkte fysieke functionaliteit.

In het lokaal toewijzingsreglement is opgenomen dat de helft van de woningen Dam en De Nieuwe Lente toegewezen zullen worden aan 55+ers en personen met een handicap of beperkte fysieke functionaliteit. De andere helft aan specifieke doelgroepen zoals kwetsbare medioren 40+. Dat zijn huishoudens waarvan minstens 1 persoon 40 jaar of ouder is én daarenboven

- ofwel begeleiding krijgen bij het wonen. Het betreft hier personen met een erkende problematiek (verstandelijk, psychisch, psychiatrisch en/of motorisch) die aan de voorwaarden voldoen van één van deze begeleidingsvormen: zelfstandig, beschermd, beschut, begeleid en geïntegreerd wonen
- ofwel een multidiagnose problematiek hebben. Tot deze groep behoren:
 - * personen met een multiproblematiek (financieel, relationeel, psychosociaal, ...);
 - * personen met een multidiagnose (thuisloos, Vlaams Agentschap, psychiatrie, gezondheid...)
 - * personen met een zeer beperkt netwerk
 - * personen met beperkte sociale vaardigheden
 - * personen met een versnelde veroudering n.a.v. levensstijl maar te jong voor ouderenzorg
- ofwel dakloos zijn.

De begeleidende instantie van de persoon die voldoet aan bovenstaande omschrijving van kwetsbare medior 40+, dient een sociaal verslag op te maken in functie van de inschrijving als kandidaat-huurder.

De toewijzing gebeurt alternerend voor de doelgroep senioren 50% en voor de doelgroep kwetsbare medioren 50%.



In Overleie worden de flats toegewezen aan personen met een handicap. De kandidaat-huurder dient aan te tonen dat hij/zij door arbeidsongeschiktheid of een invaliditeit van 66% getroffen is, of in het bezit is van een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood of een zorgbudget van de Vlaamse sociale bescherming.

Andere kandidaten voor sociale huur kunnen zich inschrijven, als zij aan de wettelijke voorwaarden voldoen, maar kunnen pas een toewijzing krijgen als er geen kandidaat huurders zijn die aan de voorgaande bepalingen voldoen.

In De Zon worden 4 appartementen toegewezen aan kwetsbare medioren zoals hierboven omschreven en 20 appartementen aan senioren 65+ en/of rolstoelgebruikers 18+.

De kandidaat-huurder met een handicap komt voor deze woningen van het project De Nieuwe Lente Peperstraat 141, Dam, Dam 49 en De Zon, Zomerplein 2 en 3 in aanmerking als aangetoond kan worden dat hij/zij door arbeidsongeschiktheid of een invaliditeit van 66% getroffen is, of in het bezit is van een niet vervallen attest van de dienst tegemoetkomingen aan personen met een handicap, Kruidtuinlaan 50, bus 150 in 1000 Brussel. Een attest met vermelding dat de persoon met een handicap aan de medische voorwaarden voldoet om een inkomensvervangende tegemoetkoming, een integratietegemoetkoming of een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood (categorie 2,3,4 of 5) te verkrijgen.

Wat meer over de:

1.1. Meerderjarigheid

U moet meerderjarig zijn op het moment van de inschrijving, of u bent een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van een erkende dienst.

1.2. Inkomensvoorwaarde

Uw netto-belastbaar gezinsinkomen van het derde jaar dat voorafgaat aan het jaar van de inschrijving (= referentiejaar) mag niet hoger zijn dan een bepaald bedrag dat varieert naargelang uw gezinstoestand:

- alleenstaande zonder personen ten laste
- alleenstaande persoon met een handicap
- gehuwden of samenwonenden en alleenstaanden met één of meer personen ten laste (vermeerderd met een bedrag per persoon ten laste)

De actuele inkomensvoorwaarden leest u in Bijlage 2.

Het inkomen van inwonende kinderen die zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die jonger zijn dan 25 jaar, wordt niet meegeteld. Het inkomen van inwonende ascendenten wordt slechts voor de helft meegeteld. Voor familieleden van de eerste en tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar zijn, wordt het niet meegeteld.

We kijken dus naar het **volledig jaarinkomen** van drie jaar geleden. Om te bewijzen dat u aan de inkomensvoorwaarde voldoet, moet u het correcte aanslagbiljet in de personenbelasting voorleggen.



Geen aanslagbiljet meer? Vraag een afschrift bij de bevoegde taxatiedienst.

Op deze strikte grenzen gelden deze uitzonderingen:

- Ernstig ontwricht huwelijk? Echtgenoten waarvoor de echtscheiding werd ingeleid en samenwonenden die hun wettelijke samenwoning gaan beëindigen, worden niet als gezinsleden beschouwd.
- Geen inkomen tijdens het referentiejaar? We nemen het eerstvolgende jaar waarin u wel een inkomen had in aanmerking.
- Te hoog inkomen maar in het jaar van de aanvraag gedaald onder de grens? We schrijven u toch in.
- U bent toegelaten tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek of u bent in budgetbegeleiding of budgetbeheer bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Regering erkende schuldbemiddelaar? Dan komt uw actueel besteedbaar inkomen in aanmerking, afgetoetst aan de vermelde inkomensgrenzen.

1.3. Eigendomsvoorwaarde

U noch uw gezinsleden mogen een woning of een bouwgrond gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig vruchtgebruik bezitten in binnen- of buitenland.

U of een van uw gezinsleden is verder geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap, waarin een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, is ingebracht.

Toch inschrijven met een eigendom? Dat kan als het gaat om een eigendom:

- gelegen binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan van het Vlaams Gewest en die bewoond wordt door een persoon die zich kandidaat wil stellen.
- in het Vlaams Gewest, die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is.
- die onaangepast voor een persoon met een handicap, die niet beantwoordt aan de woningbezetting, volgend de normen zoals weergegeven in art 5 §1 3 de lid van de Vlaamse Wooncode, die niet aangepast is aan de fysieke handicap (cf. VWC art 2 §1 1ste lid, 11°)
- van een persoon met een handicap die kandideert voor een ADL- woning, vermeld in art 1,8° van het besluit van de Vlaamse Regering van 16/06/1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in een sociale woonwijk.
- gelegen in een ruimtelijke bestemmingszone waar wonen niet toegelaten is.
- die moet worden ontruimd omwille van een herhuisvesting in het kader van de woonkwaliteitsbewaking, een verrichting door een sociale woonorganisatie of in het



kader van het sociaal beheersrecht, met toepassing van art 18 &2, tweede lid, art 26,60, §3 en art 90 §1, vierde lid van de Vlaamse Wooncode.

- waarover een persoon het beheer is verloren ten gevolge van een faillietverklaring, met toepassing van art 16 van de faillissementswet van 8/8/1997.

In bepaalde gevallen dient men dan wel de woning in kwestie te vervreemden binnen het jaar na toewijzing.

Afwijkend kan een natuurlijk persoon zich toch inschrijven als:
het huwelijk onherstelbaar ontworcht is en er is samen met de echtgenoot, een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom

er een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, kosteloos of gedeeltelijk in volle eigendom verworven is.

Het bewijs dat u aan de eigendomsvoorwaarde voldoet, kan via het registratiekantoor worden bekomen. Eventueel zal Zorg Kortrijk, team sociaal wonen u vragen een attest te ondertekenen om ons te machtigen het bewijs op te vragen.

Een verklaring op eer volstaat als bewijs voor wat betreft de onroerende goederen of bouwgrond in het buitenland.

1.4. Taalkennisvereiste

Na één jaar sociaal huren moet u verplicht een basisniveau Nederlands hebben. Dit is het niveau Nederlands dat overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

Bij uw inschrijving als kandidaat-huurder wordt al wel nagegaan of u voldoet aan de basistaalvaardigheid maar we kunnen de inschrijving, toewijzing of toetreding niet weigeren als u (nog) niet voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands.

De organisatie die het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid uitvoert is:
Het Agentschap Integratie en Inburgering.
Contactpunt Kortrijk: Wijngaardstraat 11
kortrijk@integratie-inburgering.be
T 056 32 44 86

Geen basisniveau Nederlands na één jaar sociaal huren? Dan kan de toezichthouder u een geldboete doen betalen. Deze boete ligt tussen 25 euro en 5.000 euro.
Zo nodig komt er een nieuwe termijn, waarbinnen u het basisniveau Nederlands moet behalen. Deze termijn is maximum 1 jaar. De toezichthouder volgt het dossier op.

Dit is geen reden om de huurovereenkomst te stoppen.

1.5. Inburgering



In het geval u een verplichte inburgeraar bent, moet u bewijzen dat u bereid bent in te burgeren. Dit bewijs kan met verschillende documenten worden geleverd. Meer info op www.integratie-inburgering.be/inburgeringstraject

1.6. Inschrijving in bevolkings- of vreemdelingenregister

Ten slotte moet u ingeschreven zijn in het bevolkings- of in het vreemdelingenregister, of over een referentieadres beschikken.

Wie ingeschreven is in het wachtregister, komt niet in aanmerking.

2. Het inschrijvingsregister

2.1. Inschrijving

Indien u aan de hierboven vermelde voorwaarden voldoet en uw aanvraagdossier is volledig dan kunt u zich inschrijven in het kandidatenregister bij Zorg Kortrijk. U krijgt een definitief inschrijvingsbewijs met vermelding van:

- de inschrijvingsdatum en het -nummer (wie zich samen inschrijft krijgt één nummer)
- de ondertekenaar(s) van het inschrijvingsformulier
- de huurprijs die u maximaal wil betalen
- uw voorkeuren met betrekking tot het type en de ligging van de woningen.
- uw al dan niet gegeven toestemming om uw inschrijvingsdossier aan andere SHM's te bezorgen, om zo uw kans op een sociale woning te vergroten
- waar en wanneer u een informatiebrochure, ons intern huurreglement of het Openbaar register van de inschrijvingen kan inzien of opvragen
- uw verhaalrecht en melding van uw klachtrecht
- wanneer we uw inschrijving annuleren
- wat u moet doen als uw gezinssamenstelling, uw woonsituatie of uw inkomen wijzigt
- uw toestemming aan Zorg Kortrijk om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens betreffende de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit te verkrijgen
- de contactgegevens van het agentschap Wonen Vlaanderen, afdeling Toezicht
- dat u de sociale huurwoning alleen kunt huren als u en alle meerderjarige gezinsleden voldoen aan de toelatingsvoorwaarden
- wat u moet doen als u nu nog geen Nederlands kent

Als u een aanvraag tot gezinshereniging hebt ingediend of zal indienen, moet u de gegevens over uw gezinsleden in het buitenland doorgeven.

Als u na verloop van tijd niet langer samen kandidaat wenst te zijn, zijn er twee mogelijkheden: 1° ofwel wenst slechts één van de beide kandidaten ingeschreven te blijven. In dat geval behoudt hij/zij het oorspronkelijke inschrijvingsnummer;

2° ofwel wensen meerdere kandidaten ingeschreven te blijven. In dat geval wordt het oorspronkelijk inschrijvingsnummer behouden voor de referentiehuurder en krijgt de wettelijke of feitelijke partner een nieuwe inschrijving met behoud van datum (laatste dag rangorde in volgnummer).

3 alle andere kandidaat huurders krijgen een nieuwe inschrijving met een nieuwe datum.



Kandidaat-huurders kunnen de sociale huurwoning pas betrekken als ze op het ogenblik van de toewijzing van de sociale huurwoning of toetreding tot de lopende huurovereenkomst voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

Hieronder wat meer info over:

2.2. Inzage inschrijvingsregister

U wenst het inschrijvingsregister in te kijken? Kom dan, best na afspraak, langs in het Zorginfopunt, Sint-Jorisstraat 37, 8500 Kortrijk.

056 24 44 44 | 0499 77 91 69 | lieven.tack@kortrijk.be

Van maandag tot donderdag van 9 tot 11.30 u en van 13.30 tot 15 u.

2.3 Wijzigingen

Uw inkomen wijzigt, de samenstelling van uw gezin verandert of u verhuist na de inschrijvingsdatum? Deel ons de wijzigingen mee binnen een termijn van 31 kalenderdagen.

2.4. Actualisering van het register

Minstens in elk oneven jaar wordt het inschrijvingsregister geactualiseerd.

Volgende aspecten komen aan bod:

- de controle op de inkomensvoorwaarde
- de vraag om de correcte gezinssamenstelling door te geven
- de mogelijkheid om de voorkeuren in ligging en type appartementen te wijzigen

U wordt per brief verzocht ons de nodige informatie over uw inkomen te verstrekken, ons uw huidige gezinssamenstelling en ons uw keuze van types appartementen mee te delen. U kunt ook de schrapping vragen van uw inschrijving via een apart formulier bij de brief.

Op deze brief moet u tegen uiterlijk de laatste dag van de maand die volgt op de postdatum van de brief reageren.

Als u niet reageert, sturen wij een herinnering. We vragen te reageren binnen de vijftien dagen na postdatum.

Opgepast: het is belangrijk dat u tijdig reageert. Niet reageren of niet tijdig reageren kan er immers toe leiden dat uw naam uit het inschrijvingsregister wordt geschrapt.

2.5. Schrapping uit het register

U zal uit het inschrijvingsregister worden geschrapt in de volgende gevallen:

- wanneer u een woning die u wordt aangeboden, hebt aanvaard;
- wanneer u bij de actualisatie, niet meer aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoet met betrekking tot het inkomen
- als op het ogenblik dat u een woning wordt aangeboden, blijkt dat u niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;
- als blijkt dat u werd ingeschreven ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die u te kwader trouw hebt gegeven;



- indien u daar zelf schriftelijk om verzoekt;
- indien u twee keer weigert of indien u twee keer niet reageert, met een verloop van minimum 3 maanden tussen de aanbiedingen en het betreft een woning die qua ligging, type en maximale huurprijs aan uw keuze beantwoordt;
- u kunt als kandidaat-huurder uitdrukkelijk, schriftelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als u het aanbod van een van die woningen weigert wordt u geschrapt.
- indien u niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief bij actualisering van het register;
- indien de brief die wordt verstuurd bij de actualisering van het register of bij het aanbod van een woning, onbestelbaar terugkeert.

Wij brengen u schriftelijk op de hoogte van een schrapping behalve bij schrapping op basis van de drie laatste redenen hierboven vermeld.

2.6. Op wacht zetten

Als u wordt uitgenodigd voor een woning, reageer dan binnen de termijn die op de uitnodiging wordt vooropgesteld. Indien u twee keer een aangeboden woning weigert of indien u twee keer niet reageert op een uitnodiging, wordt u geschrapt uit het inschrijvingsregister.

Er zijn echter situaties denkbaar waarbij u wordt uitgenodigd maar eigenlijk nog niet kunt verhuizen, bijvoorbeeld omdat:

- de echtscheiding nog niet is ingeleid
- de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden en u ervoor kiest om maar één keer te verhuizen;
- u voor uw huidige huurwoning een contract van bepaalde duur hebt afgesloten en u pas tegen het einde van dat contract wil verhuizen;

Wanneer zich zo'n situatie voordoet of dreigt voor te doen, kunt u het OCMW verzoeken om u op "wachten" te zetten. Dit betekent dat u niet zal worden uitgenodigd voor een vrijkomende woning tot op het ogenblik dat u ons verwittigt dat u wel in de mogelijkheid bent om te verhuizen.

Opgepast: let erop dat u het OCMW zelf verwittigt wanneer u opnieuw in de mogelijkheid bent om te verhuizen. Zolang u ons niet verwittigt hebt, wordt u niet uitgenodigd om vrijkomende woningen te bezichtigen.

3. Toelatingsvoorwaarden

Wij kunnen u een vrijgekomen woning toewijzen als u opnieuw aan een aantal voorwaarden voldoet. Deze zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden.

Maar de regel die op het ogenblik van de inschrijving geldig is voor echtgenoten die een ontwricht huwelijk hebben is niet meer geldig op het ogenblik van de toewijzing.

Concreet. De echtgenoot van de kandidaat-huurder wordt niet mee in aanmerking genomen voor de toetsing van de toelatingsvoorwaarden als:

- een vordering tot echtscheiding is ingesteld,
- een gegronde reden wordt aangevoerd voor het niet instellen van een vordering tot echtscheiding,



- een vermoeden van afwezigheid zoals vermeld in artikel 112 van het Burgerlijk Wetboek is vastgesteld,
- een of meerdere andere personen dan de echtgenoot van de kandidaat-huurder, die op het ogenblik van de toewijzing samenwonen met de kandidaat-huurder, en die duidelijk de sociale huurwoning niet met die persoon gaan betrekken.

Als u op het moment van een mogelijke toewijzing nog een ongeschikte, onbewoonbare, onaangepaste woning in eigendom hebt, of u hebt een woning die onder de uitzonderingsregels valt (wat betreft eigendommen van kandidaat-huurders, van het nieuw kaderbesluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid) moet u zich engageren om de woning binnen één jaar na de toewijzing te verkopen.

Als u daarvoor gegronde redenen hebt kunt u ons vragen om de termijn van een jaar te verlengen.

Melding: alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning gaan betrekken bij de aanvang van de huurovereenkomst, moeten ook voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

4. Toewijzingsregels

Met "toewijzingsregels" wordt het systeem bedoeld, dat Zorg Kortrijk hanteert om te bepalen aan welke kandidaat-huurder een vrijgekomen woning wordt toegewezen. Dit toewijzingssysteem gaat uit van het systeem uit het kaderbesluit sociale huur voor wat betreft de gewone voorrangs- en toewijzingsregels.

4.1. Rationele bezetting

Als we een woning toewijzen, houden we in de eerste plaats rekening met de "rationele bezetting". Dit betekent dat een woning, rekening houdend met de gezinsgrootte en -samenstelling, noch overbevolkt, noch onderbezet mag zijn.

Bij het beoordelen of een woning al dan niet "rationeel bezet" is, houden we steeds rekening met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor een kandidaat-huurder een co-ouderschap of omgangsrecht heeft en die dus niet permanent in de woning zullen verblijven.

Met kinderen die meerderjarig zijn, houden we rekening zolang zij de leeftijd van 25 jaar niet bereikt hebben en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren.

Indien u deze extra ruimte niet wenst, kan u ons dit schriftelijk meedelen.

Concreet vullen we de rationele bezetting als volgt in:

- studio's/appartementen met **één slaapkamer** zijn geschikt voor:
 - o alleenstaanden zonder kinderen
 - o koppels zonder kinderen
- appartementen met **twee slaapkamers** zijn geschikt voor:
 - o koppels met twee kinderen, op voorwaarde dat de kinderen van hetzelfde geslacht zijn
 - o alleenstaanden met twee kinderen, op voorwaarde dat de kinderen van hetzelfde geslacht zijn
 - o koppels met één kind



- o alleenstaanden met één kind

Appartementen met **twee** slaapkamers zijn volgens de veiligheidsvoorwaarden geschikt voor koppels zonder kind of alleenstaanden zonder kind. Gezien de grootte van de woonst niet optimaal benut wordt, worden de appartementen slechts in uitzonderlijke situaties aan personen behorend tot deze gezinssamenstelling toegewezen, en sowieso pas nadat de wachtlijst van de prioritaire doelgroep werd uitgeput.

Het komt het OCMW toe om te oordelen over de situatie en een afwijking toe te staan.

Eenmaal een gezin z'n intrek nam in een appartement, kan hij de woonst verder betrekken en dit zolang de reden voor de afwijking toe te staan, bestaat.

4.2. Absolute voorrang

Nadat rekening is gehouden met de rationele bezetting, wordt nagegaan of de kandidaat-huurder niet tot één van de categorieën behoort, die absolute prioriteit krijgen.

1. Krijgen absolute voorrang:

1° een kandidaat-huurder die **minstens 55 jaar is of die een handicap heeft** of van wie een gezinslid door een handicap is getroffen, voor de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van ouderen of van een gezin waarvan één of meerdere leden een fysieke handicap hebben.

2° een kandidaat-huurder met een **mentale, verstandelijke, psychische, psychiatrische en/of motorische problematiek** die valt onder het stelsel van **zelfstandig beschermd, beschut of begeleid wonen, of een dienst inclusieve ondersteuning** voor woningen die voor deze doelgroep zijn bestemd in het lokaal toewijzingsreglement van de Stad Kortrijk onder projecten OCMW DAM, De Nieuwe Lente en De Zon en die opgesomd zijn in dit intern huurreglement. Op het moment van toewijzing dient de kandidaat-huurder effectief begeleid te worden door een erkende organisatie. Een schriftelijk engagement om de kandidaat-huurder te begeleiden bij de aanvang van het huurcontract is noodzakelijk. De problematiek van deze kandidaat-huurder dient te worden geattesteerd door de begeleidende dienst, een erkenning door het Vlaams agentschap voor personen met een handicap, een attest van invaliditeit of een psychische of psychiatrische diagnose opgemaakt door een geneesheer-specialist.

3° een kandidaat- huurder die behoort tot de doelgroep personen met een **multidiagnose**, voor woningen die voor deze doelgroep zijn bestemd in het lokaal toewijzingsreglement van de stad Kortrijk onder projecten OCMW Dam, De Nieuwe Lente en de Zon. Op het moment van de toewijzing dient de kandidaat huurder effectief begeleid te worden door een sociale organisatie, aantoonbaar door een sociaal verslag. De begeleidende organisatie verbindt zich ertoe om verder op te treden als contactpersoon.

4° Een kandidaat – huurder die behoort **tot de doelgroep daklozen**, voor woningen die voor deze doelgroep zijn bestemd in het lokaal toewijzingsreglement van de stad Kortrijk onder projecten OCMW Dam, De Nieuwe Lente en De Zon. Op het moment van de toewijzing dient de kandidaat huurder akkoord te gaan door middel van een schriftelijk engagement, met een begeleidingsplan, door een begeleidende dienst.

2. Een kandidaat-huurder die tegen een toewijzing **verhaal heeft aangetekend** bij de toezichthouder en waarbij **dit ontvankelijk en gegrond werd verklaard**.

11



3. Een kandidaat-huurder die vanwege **specifieke bepalingen uit de Vlaamse Wooncode wettelijk moeten worden herhuisvest**; of die na opnieuw te zijn gehuisvest, wil verhuizen naar een aan de rationele bezetting aangepaste woning die gerealiseerd is in uitvoering van het sociaal woonproject dat aan de oorsprong ligt van zijn herhuisvesting, of naar een andere, aan de rationele bezetting aangepaste woning die tot het patrimonium van de verhuurder behoort

4. De kandidaat-huurder met een **gewijzigde gezinssituatie**, die volgens de principes van rationele bezetting recht heeft op een grotere of kleinere woning en deze aanvraagt bij dezelfde SHM waar hij/zij al bij huurt;

5. Aan de kandidaat-huurder van wie de **gezinshereniging** nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen; wordt een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is. Deze voorrang wordt enkel toegekend indien de kandidaat-huurder bij inschrijving de geplande of aangevraagde gezinshereniging met de gegevens van de gezinsleden in het buitenland heeft meegedeeld aan Zorg Kortrijk. Indien een gewijzigde gezinssamenstelling niet werd meegedeeld een maand na de wijziging, vervalt het recht op voorrang.

6. De kandidaat-huurder die **woont in een onroerend goed**, dat in een proces-verbaal vastgesteld werd als **niet hoofdzakelijk bestemd voor wonen**;

7. De kandidaat-huurder die woont in een **woning die ongeschikt of onbewoonbaar** werd verklaard;

a) onbewoonbaar verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was

b) overeenkomstig artikel 15 van de Vlaamse Wooncode, ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard, of onderzocht werd in het kader van de advisering door de gewestelijke ambtenaar, voor zover de woning minstens 3 gebreken van categorie III vertoont onder de rubrieken "Omhuysel", of "binnenstructuur", ofwel minstens 3 gebreken van categorie IV en 60 strafpunten, volgens het technisch verslag, gevoegd als bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen. Dit geldt ook voor de kamers, vermeld in artikel 2,3°, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.

8. De kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats heeft in een woning op de datum waarop die het voorwerp is van een **onteigeningsbesluit**;

Een woning of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot voorrang. Om in aanmerking te komen voor de voorrang vermeld in 6,7,8 moet de kandidaat -huurder de woning/kamer ten minste 6 maanden bewoond hebben. Bovendien wordt deze voorrang enkel verleend als de kandidaat- huurder zich binnen maximaal twee maanden, na de vaststelling in een proces-verbaal, de datum van onbewoonbaar – of ongeschiktverklaring of de datum van de onteigeningsakte heeft laten inschrijven in het register.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang beantwoordt zoals vermeld in 6 en 7 kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt



aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

Melding:

In voorkomend geval er renovatiewerken nodig zijn aan de sociale huurwoningen van Dam, Dam 53, De Nieuwe Lente Peperstraat 141, Overleie, Overleiestraat 41-43 en De Zon, Zomerplein 2 en 3 is artikel 37 bis van het kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007 van toepassing.

4.3. Lokale binding

In het kader van het eigen lokaal toewijzingsreglement Kortrijk wordt voorrang gegeven aan kandidaat-huurders die de laatste 10 jaar minstens 3 jaar in Kortrijk verbleven.

Deze optionele voorrang geldt pas na toepassing van de verplichte voorrangsregels. Die primeren dus op de voorrang wegens lokale binding maar binnen de toepassing van de verplichte voorrangsregels heeft lokale binding voorrang op afwezigheid van lokale bindingsfactoren.

4.4. Afwijkingen

Zorg Kortrijk kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren als u een woning huurt of huurde bij een sociale verhuurder (sociaal verhuurkantoor, sociale huisvestingsmaatschappij, OCMW, VWF) en:

1° uw huurovereenkomst werd beëindigd omwille van een ernstige en blijvende tekortkoming van uzelf, zoals bijvoorbeeld het niet meedelen van een wijziging in de gezinssamenstelling of het niet gedomicilieerd zijn in de gehuurde woning;

2° uw huurovereenkomst werd beëindigd na een negatieve evaluatie op het einde van de proefperiode;

3° u de woning van een sociale verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat u ernstig of blijvend uw verplichtingen niet bent nagekomen.

Als uw huurovereenkomst met een sociale verhuurder werd beëindigd wegens wanbetaling, kan Zorg Kortrijk de toewijzing weigeren indien u uw schulden bij die verhuurder nog niet hebt afgelost, tenzij u tot de collectieve schuldenregeling bent toegelaten of in budgetbegeleiding of budgetbeheer bent.

In uitzonderlijke gevallen kan de toewijzing u ook geweigerd worden wanneer u in de afgelopen drie jaar klaarblijkelijk zwaarwichtige feiten hebt gepleegd die een rechtstreekse en ernstige bedreiging vormen voor de leefbaarheid.

In plaats van de toewijzing te weigeren, kan Zorg Kortrijk u ook begeleidende maatregelen opleggen.

Indien Zorg Kortrijk de toewijzing zou weigeren, moeten wij u dit binnen de veertien kalenderdagen na de beslissing van het Bijzonder Comité voor de sociale dienst via brief meedelen. In deze brief zal melding worden gemaakt van de mogelijkheden die u hebt om verhaal aan te tekenen tegen deze beslissing.



Na een weigering zal u gedurende maximaal één jaar geen woning worden aangeboden.

5. Beslissing en verhaal

Er is een verhaalprocedure uitgewerkt voor kandidaat-huurders die zich benadeeld achten door een beslissing tot toewijzing of weigering van Zorg Kortrijk, genomen door het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst.

Elke beslissing in verband met de toewijzing van een sociale huurwoning, wordt bekendgemaakt via een brief.

Als u niet akkoord gaat, kunt u bij de toezichthoudende overheid een klacht indienen tegen een beslissing van Zorg Kortrijk

- 1° met betrekking tot de toewijzing van een woning aan een andere kandidaat-huurder;
- 2° om geen afwijking toe te staan van de voorwaarde dat men meerderjarig moet zijn om ingeschreven te kunnen worden;
- 3° om geen afwijking toe te staan voor de personen die budgetbegeleiding volgen of in budgetbeheer zijn of toegelaten zijn voor een collectieve schuldenregeling
- 4° om het actueel besteedbaar inkomen niet te willen hanteren
- 5° om geen versnelde toewijzing toe te staan;
- 6° om uw naam als kandidaat huurder te schrappen uit het register;
- 7° om de toewijzing van een woning aan u als kandidaat-huurder te weigeren;
- 8° om u niet in te schrijven als u dat toch wil;
- 9° om de voorkeur van de kandidaat-huurder te weigeren;
- 10° om de redenen die u opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen.

U kunt met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder. Doe dit wel binnen de dertig kalenderdagen na de mededeling van de beslissing.

Agentschap Wonen-Vlaanderen

Afdeling Toezicht
Havenlaan 88 bus 22
1000 Brussel.

In het geval u echter verhaal aantekent tegen de beslissing in verband met de toewijzing van een woning, hebt u zes maanden de tijd (vanaf de mededeling van de beslissing) om klacht in te dienen bij de toezichthouder.



De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan uzelf en aan Zorg Kortrijk binnen dertig kalenderdagen vanaf de datum van afgifte op de post van uw aangetekende brief. Indien u echter klacht hebt ingediend tegen de beslissing om de huur te ontbinden, zal de toezichthouder zijn beoordeling binnen de veertien kalenderdagen bezorgen. Zorg Kortrijk zal u een nieuwe gemotiveerde beslissing betekenen binnen dertig kalenderdagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, als het gaat om een gegronde beoordeling. Een afschrift van deze beslissing zullen wij bezorgen aan de toezichthouder.

Als Zorg Kortrijk vaststelt dat de toewijzing aan u had moeten gebeuren of dat u ten onrechte werd geweigerd, krijgt u absolute voorrang bij de toewijzing zodra er opnieuw een woning vrijkomt die aangepast is aan uw persoonlijke gezinssituatie.

Indien Zorg Kortrijk nalaat om binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder een beslissing te betekenen, wordt:

- 1° de gevraagde afwijking of de versnelde toewijzing toegestaan;
- 2° de schrapping uit het inschrijvingsregister ongedaan gemaakt;
- 3° de huurovereenkomst niet ontbonden.

Indien het de beoordeling van een toewijzingsbeslissing betreft en in het geval Zorg Kortrijk nalaat u binnen de dertig dagen na ontvangst van de gegronde beoordeling door de toezichthouder een nieuwe gemotiveerde beslissing te betekenen, krijgt u de absolute voorrang bij de toewijzing zodra er opnieuw een woning vrijkomt die aangepast is aan uw gezinssituatie.

6. Huurovereenkomst, huurlasten, huurwaarborg

6.1 Type huurovereenkomst

De huurovereenkomsten worden opgesteld volgens de type huurovereenkomsten zoals bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode van 12 oktober 2007, met latere wijzigingen in het besluit van de Vlaamse Regering, tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid van 4 oktober 2013 en de wijzigingen in het kaderbesluit sociale huur van 23 december 2016.

Elke huurovereenkomst dient te worden ondertekend, door de huurder, in voorkomend geval beide huurders.

Wie is huurder?

a/ de persoon die zich bij inschrijving opgaf als referentiehurder en de persoon die bij aanvang van de overeenkomst met hem gehuwd is of wettelijk samenwoont of die bij aanvang zijn feitelijke partner is;

b/ de persoon die na aanvang van de overeenkomst huwt of wettelijk gaat samenwonen met de persoon vermeld in a/, die met hem duurzaam samenwoont of de feitelijke partner die een jaar als huurder als vermeld in c/ op duurzame wijze samenwoont met de persoon vermeld in punt a/ hierboven;



c/ alle andere personen dan de personen vermeld in a/ en b/, uitgezonderd de minderjarige kinderen die op duurzame wijze in de sociale huurwoning samenwonen met de personen vermeld in a/ en b/.

De referentiehurder en zijn wettelijke of feitelijke partner bezitten het persoonlijk recht om de woning te bewonen. Hun kinderen die meewonen of alle andere partijen die er verblijven moeten de woning verlaten als de referentiehurder dat doet.

De huurovereenkomsten zijn van bepaalde duur, namelijk 9 jaar, verlengbaar met perioden van 3 jaar, als men aan de voorwaarden blijft voldoen.

In de huurovereenkomst wordt een proefperiode van 2 jaar opgenomen. De proefperiode heeft als doel tijdens de duur ervan de huurder te evalueren, nauwgezet te volgen en eventueel bij te sturen in het nakomen van zijn verplichtingen. Dat geldt dus niet alleen voor de initiële ondertekenaar maar ook voor personen die later toetreden tot de lopende huurovereenkomst, de minderjarige kinderen uitgezonderd.

6.2 Huurlasten

Met betrekking tot de huurlasten opteert Zorg Kortrijk voor het systeem van maandelijkse voorafbetalingen, conform de bepalingen van het BVR.

Kosten en lasten inbegrepen in de voorafbetalingen zijn opgesomd in het Besluit van de Vlaamse Regering.

Afhankelijk van het wooncomplex zal het individueel verbruik van gas, elektriciteit en water jaarlijks verrekend worden aan de hand van de individuele tellers. De Raad keurt de afrekening goed, in dezelfde zitting bepaalt de Raad het bedrag van de maandelijkse voorafbetalingen voor de huurlasten van het volgend jaar.

De huurder wordt daarover schriftelijk ingelicht.

6.3 Waarborg

De basis voor de berekening van de waarborg is de basishuurprijs van de woning. Zorg Kortrijk kiest voor een vast bedrag.

De huurder kan het bedrag van de waarborg samenstellen met maandelijkse betalingen.

Als de waarborg volledig is betaald wordt het bedrag op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder geplaatst. Vanaf dan geldt de interest in hoofde van de huurder. Bedrag en eventuele gespreide betaling staan vermeld in een bijlage bij de huurovereenkomst.

Bij het einde van de huurovereenkomst worden de waarborg en de intresten overgemaakt aan de huurder voor zover al de verplichtingen zijn nagekomen.

6.4 De huurovereenkomst opzeggen

6.4.1 Opzegging door de verhuurder

Zorg Kortrijk kan op elk moment het huurcontract opzeggen. Deze opzegging geldt voor alle bewoners van de woning. De opzeggingstermijn vangt aan op de eerste dag van de maand



die volgt op de maand waarin de verhuurder met een aangetekende brief de opzegging aan de huurder heeft gegeven;

In welke gevallen kan Zorg Kortrijk opzeggen?

- als u niet (langer) voldoet aan de voorwaarden *overeenkomstig artikel 96, § 1 Vlaamse wooncode*
- bij problemen met u als huurder (achterstallige betalingen, ...)
- als u foute of onvolledige informatie hebt gegeven
- bij doelgroepafbakening
- als u in een onderbezette woning woont

6.4.2 Opzegging door de huurder

Een huurder kan op elk moment per aangetekende brief de overeenkomst opzeggen. De opzeg geldt alleen voor hem. Als er nog huurders in de woning verblijven is er geen opzegtermijn.

Als de laatste huurder vertrekt bedraagt de termijn drie maanden. Bij opname in een woonzorgcentrum of een voorziening met residentiële opvang van personen met een handicap is dat een maand.

De opzegtermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de overeenkomst is opgezegd.

De woning is niet meer de hoofdverblijfplaats? En u laat na de huurovereenkomst op te zeggen? Dan wordt de overeenkomst van rechtswege ontbonden overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 en wordt u uit de overeenkomst geschrapt. Voor een gehuwde huurder moet bovendien worden aangetoond door de overblijvende huurder dat het huwelijk onherstelbaar is ontworcht.

6.4.3 Ontbinding van rechtswege

De huurovereenkomst wordt ontbonden als de laatste huurder:

- overlijdt
- de huurovereenkomst heeft opgezegd
- de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zonder opzeg te geven
- verhuist naar een woning van Zorg Kortrijk en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst afsluit.

Nadere regels zijn bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.



Doelgroep	Omschrijving	Van toepassing op	in patrimonium van
6. Kwetsbare mediores & senioren - OCMW	Huishoudens waarvan minstens 1 persoon die aan volgend criteria beantwoordt: 40 jaar of ouder én daarenboven aan één van volgende criteria beantwoordt: - begeleiding krijgen bij het wonen = Personen met een erkende problematiek (verstandelijk, psychisch, psychiatrisch en/of motorisch) die aan de voorwaarden voldoen van één van volgende begeleidingsvormen: zelfstandig, beschermd, beschut, begeleid en geïntegreerd wonen. - een multidiagnose problematiek hebben. = een doelgroep gekenmerkt door 1 of meerdere aspecten : - personen met multiproblematiek (financieel, relationeel, psychosociaal, ..) - personen met een multidiagnose (thuisloos, Vlaams Agentschap, psychiatrie, gezondheid, ..) - personen met een zeer beperkt netwerk - personen met beperkte sociale vaardigheden - personen met een versnelde veroudering naar aanleiding van levensstijl (maar te jong voor ouderenzorg) - dakloos zijn Er wordt voor deze doelgroep geen minimum duur van begeleiding gespecificeerd. Dit is een belangrijk verschil met de doelgroep 4 'kwetsbaren'. Voor Overleie: de flats worden toegewezen aan personen met een handicap. De kandidaat-huurder dient aan te tonen dat hij/zij door arbeidsongeschiktheid of een invaliditeit van 66% getroffen is, of in het bezit is van een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood of een zorgbudget van de Vlaamse sociale bescherming.	50% van de toewijzingen in de projecten Nieuwe Lente en Dam volgens een alternierend systeem met de absolute voorrang ook voor 55+ers (senioren) Ook voor senioren 55+ 4 toewijzingen voor kwetsbare mediores zoals omschreven 20 toewijzingen op adres voor senioren 65+ en/of rolstoel-gebruikers gebruikers 18+	OCMW Kortrijk -De Nieuwe Lente Heule (36 aangepaste appartementen) - dam -Dam Kortrijk (23 aangepaste appartementen) -De Zon Bellegem(24 aangepaste appartementen)

BIJLAGE 1
Schematische voorstelling van de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden op pagina 3 van het Intern huurreglement sociale woningen Zorg Kortrijk



BIJLAGE 2 bij het Intern Huurreglement sociale woningen Zorg Kortrijk

Inkomensvoorwaarden

De basisbedragen inzake het inkomen worden periodisch door de bevoegde minister geëvalueerd. Hij gaat na of de evolutie van de grenzen die van de lonen uit arbeid benadert.

Het resultaat wordt voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

De basisbedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

De inkomensgrenzen voor 2019:

- 24.852 euro voor alleenstaande zonder personen ten laste
- 26.934 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap
- 37.276 euro voor gehuwden of samenwonenden en alleenstaanden met één of meer personen ten laste (vermeerderd met 2084 euro per persoon ten laste)



BIJLAGE 3

OVERZICHT SOCIALE APPARTEMENTEN

DAM Kortrijk		
Adres	Appartement	Type appartement
Dam 49	bus 01	Appartement 2 slpk
Dam 49	bus 02	Appartement 1 slpk
Dam 49	bus 03	Studio
Dam 49	bus 04	Studio
Dam 49	bus 05	Studio
Dam 49	bus 11	Appartement 2 slpk
Dam 49	bus 12	Appartement 2 slpk
Dam 49	bus 13	Appartement 1 slpk
Dam 49	bus 14	Studio
Dam 49	bus 15	Studio
Dam 49	bus 16	Studio
Dam 49	bus 21	Appartement 2 slpk
Dam 49	bus 22	Appartement 2 slpk
Dam 49	bus 23	Appartement 1 slpk
Dam 49	bus 31	Appartement 2 slpk
Dam 49	bus 32	Appartement 2 slpk
Dam 49	bus 33	Appartement 1 slpk
Dam 49	bus 41	Appartement 2 slpk
Dam 49	bus 42	Appartement 2 slpk
Dam 49	bus 43	Appartement 1 slpk
Dam 49	bus 51	Appartement 1 slk
Dam 49	bus 52	Appartement 1 slk
Dam 49	bus 53	Studio



De Nieuwe Lente	Heule	
Adres	Appartement	Type appartement
Peperstraat 141	bus 101	appartement kleine type (studio)
Peperstraat 141	bus 102	appartement 1 slpk
Peperstraat 141	bus 103	appartement 1 slpk
Peperstraat 141	bus 104	appartement 1 slpk
Peperstraat 141	bus 105	appartement kleine type (studio)
Peperstraat 141	bus 106	appartement kleine type (studio)
Peperstraat 141	bus 107	appartement kleine type (studio)
Peperstraat 141	bus 108	appartement 1 slpk
Peperstraat 141	bus 109	appartement 1 slpk
Peperstraat 141	bus 110	appartement 1 slpk
Peperstraat 141	bus 111	appartement 1 slpk
Peperstraat 141	bus 112	appartement 2 slpk
Peperstraat 141	bus 201	appartement 1 slpk
Peperstraat 141	bus 202	appartement kleine type (studio)
Peperstraat 141	bus 203	appartement 1 slpk
Peperstraat 141	bus 204	appartement 1 slpk
Peperstraat 141	bus 205	appartement kleine type (studio)
Peperstraat 141	bus 206	appartement kleine type (studio)
Peperstraat 141	bus 207	appartement kleine type (studio)
Peperstraat 141	bus 208	appartement 1 slpk
Peperstraat 141	bus 209	appartement 1 slpk
Peperstraat 141	bus 210	appartement 2 slpk
Peperstraat 141	bus 211	appartement 1 slpk
Peperstraat 141	bus 212	appartement 2 slpk
Peperstraat 141	bus 301	appartement kleine type (studio)
Peperstraat 141	bus 302	appartement 1 slpk
Peperstraat 141	bus 303	appartement 1 slpk
Peperstraat 141	bus 304	appartement 1 slpk
Peperstraat 141	bus 305	appartement kleine type (studio)
Peperstraat 141	bus 306	appartement kleine type (studio)
Peperstraat 141	bus 307	appartement kleine type (studio)
Peperstraat 141	bus 308	appartement 1 slpk
Peperstraat 141	bus 309	appartement 1 slpk
Peperstraat 141	bus 310	appartement 2 slpk
Peperstraat 141	bus 311	appartement 1 slpk
Peperstraat 141	bus 312	appartement 2 slpk



OVERLEIE Kortrijk		
Adres	Appartement	Type appartement
Overleie 43	bus 011	appartement 1 slpk
Overleie 43	bus 012	appartement 1 slpk
Overleie 43	bus 021	appartement 1 slpk
Overleie 43	bus 022	appartement 1 slpk
Overleie 43	bus 031	appartement 3 slpk

DE ZON Bellegem			
Adres	Appartement	Type appartement	Doelgroep
Zomerplein 2	bus 001	appartement 1 slpk 1/2	medioren
Zomerplein 2	bus 002	appartement 1 slpk 1/2	senioren
Zomerplein 2	bus 011	appartement 1 slpk 1/2	senioren
Zomerplein 2	bus 012	appartement 1 slpk 1/2	senioren
Zomerplein 2	bus 013	aoo 2 slpk 2/3	senioren
Zomerplein 2	bus 014	appartement 2slpk 2/3	senioren
Zomerplein 2	bus 021	appartement 1 slpk 1/2	senioren
Zomerplein 2	bus 022	appartement 2 slpks 2/3	senioren
Zomerplein 3	bus 001	appartement 1 slpk 1/2	senioren
Zomerplein 3	bus 002	appartement 1 slpk 1/2	senioren
Zomerplein 3	bus 003	appartement 1 slpk 1/1	senioren
Zomerplein 3	bus 004	appartement 1 slpk 1/1	senioren
Zomerplein 3	bus 011	appartement 1 slpk 1/2	senioren
Zomerplein 3	bus 012	appartement 1slpk 1/2	senioren
Zomerplein 3	bus 013	appartement 1 slpk 1/1	medioren
Zomerplein 3	bus 014	appartement 1 slpk 1/1	senioren
Zomerplein 3	bus 021	appartement 1 slpk 1/2	senioren
Zomerplein 3	bus 022	appartement 1 slpk 1/2	senioren
Zomerplein 3	bus 023	appartement 1 slpk 1/1	senioren
Zomerplein 3	bus 024	appartement 1 slpk 1/1	medioren
Zomerplein 3	bus 031	appartement 1 slpk 1/2	senioren
Zomerplein 3	bus 032	appartement 1 slpk 1/2	senioren
Zomerplein 3	bus 033	appartement 1 slpk 1/1	senioren
Zomerplein 3	bus 034	appartement 1 slpk 1/1	medioren



Sociaal wonen

De Zon | Zomerplein 2 en 3 | 8510 Bellegem

Reglement van inwendige orde

Vastgesteld door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn in zitting van 01/07/2019

Naam huurder:

We verwelkomen u in uw woning. U ontvangt een aantal formulieren wanneer u een woonst wordt toegewezen:

een huurovereenkomst	Een overeenkomst tussen huurder en eigenaar waarin wettelijke bepalingen rond de verhuring zijn opgenomen
een reglement van inwendige orde	Bepalingen waaraan de huurder zich moet houden tijdens de verhuring zodat de samenleving zo vlot mogelijk verloopt. Zo bevat het onder meer een aantal gedrags-, leef- en huiselijke regels die de netheid en de veiligheid van het gebouw garanderen.
een intern huurreglement	Een document waarin de wettelijke bepalingen met betrekking tot het huren van een sociale woning zijn opgenomen.
een plaatsbeschrijving	Een beschrijving van de staat van de woonst bij intrede en nadien bij einde verhuur. Dit document wordt samen met uw huurovereenkomst doorgestuurd voor registratie. U ontvangt 1 exemplaar.
Fiche huurprijsberekening	Het bedrag en de berekening van de huurprijs
Document herstellingen	Een oplijsting van mogelijke herstellingen zodat u een indicatie heeft welke kosten voor de huurder/verhuurder zijn.

Het is van belang dat u deze documenten goed doorneemt. U vindt er een antwoord op heel wat vragen over de woning en mogelijke problemen die zich kunnen voordoen.

Bij wie kunt u terecht?

Woonassistent

Mevr. Silvie Colle en Inge De Meersseman zijn de woonassistenten. Zij coördineren de zorg- en dienstverlening en werken daarvoor nauw samen met andere partners die ook instaan voor begeleiding. U kan beiden bereiken: T 0492 18 48 09 (Silvie) en 0499 77 90 79 (Inge) | M silvie.colle@kortrijk.be en inge.demeersseman@kortrijk.be.

Zorginfo Kortrijk

Dhr. Lieven Tack bemant het centrale infopunt. U kunt er van maandag tot donderdag terecht voor alle vragen rond technische mankementen, defecten, ... Hij is bereikbaar: T 056 24 44 44 | M lieven.tack@kortrijk.be

Verantwoordelijke wonen met zorg

ALGEMENE BEPALINGEN

Huidig reglement van inwendige orde wordt aan alle belanghebbenden overgemaakt. Het is bindend voor alle bewoners. Het reglement is niet beperkt noch uitsluitend, en kan te allen tijde veranderd worden volgens beslissingen van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn. Het in huur nemen van de woongelegenheden betekent automatisch dat u akkoord gaat met de bepalingen van het huishoudelijk reglement.

Elke bewoner beschikt over een eigen appartement toegewezen door het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst (BCSD). Zowel het eigen appartement als de gemeenschappelijke ruimtes moeten steeds netjes gehouden worden. Het is niet toegestaan om meubilair of ander materiaal in de gemeenschappelijke ruimtes te stockeren of te plaatsen zonder toestemming van Zorg Kortrijk.

De bewoner is ertoe gehouden het appartement daadwerkelijk te betrekken en te gebruiken als hoofdverblijfplaats van zijn gezin. In geen geval is het toegelaten aan de woning een andere bestemming te geven of onderdak te verlenen aan personen die geen deel uitmaken van het gezin van de bewoner. Het is verboden permanent verblijf aan derden te verschaffen, die niet gekend zijn als bewoner van de woning/het appartement bij de dienst Wonen van Zorg Kortrijk. Elke wijziging in het gezin dient u steeds binnen de maand schriftelijk te melden aan de woonassistent. Langdurige afwezigheden zoals ziekenhuisopname of langdurig verlof meldt de bewoner aan de woonassistent.

De gemeenschappelijke delen zoals inkomhall, trapzaal, doorgangen, lift, e.a. moeten steeds vrijgehouden worden. Om deze reden laten we niet toe dat daar kinderwagens, fietsen, e.a. geplaatst worden. Het is vanzelfsprekend dat in de gemeenschappelijke delen het verrichten van huishoudelijk werk niet toegelaten is. Kinderen mogen spelen noch lawaai maken op de bovengenoemde plaatsen.

Het is aangeraden erop te letten dat de ingang deur die toegang geeft tot het appartementsgebouw steeds gesloten is. Zo koelt de trapzaal niet af. Zo kunnen onbevoegden het gebouw niet betreden. Wil de deurklink gebruiken om schoonmaakwerk te vermijden. Ook de voetmatten zijn er om gebruikt te worden. De toegang tot het gebouw is verboden voor eventuele leurdere en bedelaars. De inkomdeur mag slechts voor bekenden geopend worden. Bij het slapen gaan of vertrek uit het appartement dient de eigen deur steeds gesloten te worden, in geval van diefstal kan Zorg Kortrijk hiervoor niet verantwoordelijk gesteld worden.

Zorg Kortrijk dient op de hoogte te worden gebracht in geval van diefstal of inbraak. U meldt dit aan uw woonassistent.

VERHUIS

U ontvangt bij inhuurneming de sleutels van uw woonst. Bijkomende sleutels worden steeds via de woonassistent aangevraagd en is op kosten van de huurder. Het aantal overhandigde sleutels en het aantal bijgemaakte sleutels worden op een apart formulier bijgehouden en door u ondertekend.

De huurder brengt de woonassistent op de hoogte van de datum van verhuis.

Het is aan te raden zoveel als mogelijk te verhuizen via een buitenlift. Dit om schade aan de gemeenschappelijke delen te vermijden.

Na verhuis brengt de huurder de nutsmaatschappijen (water, gas, elektriciteit, tv-distributie,...) onmiddellijk op de hoogte. De huurder staat zelf in voor het doorgeven van de

meterstanden zodat de maatschappijen weten op welke datum ze de contracten moeten wijzigen. Meldt de huurder de wijziging niet, dan moet hij verder instaan voor de aansluiting en het verbruik. De verhuurder draagt hierin geen enkele verantwoordelijkheid en neemt geen kosten/schulden ten laste.

Bij aankomst en vertrek wordt een plaatsbeschrijving opgemaakt. Bij vertrek dient de bewoner het appartement achter te laten in de staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving, opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst. Alle schade, met uitzondering van deze veroorzaakt door overmacht, slijtage en ouderdom wordt aangerekend aan de bewoner. Bij het verlaten van de woning is de huurder verplicht de woonst te reinigen, alle nagels en ringschroeven uit de muren te verwijderen en eventuele schade aan de muren en deuren te herstellen. De huurder is aansprakelijk voor alle schade berokkend aan de woning en gemeenschappelijke delen tijdens verblijf en tijdens de verhuis. Indien nodig wordt de woonst gereinigd in opdracht van de verhuurder, de kosten worden aangerekend aan de vertrekkende huurder.

Na betaling van alle herstelfacturen en na opmaak van plaatsbeschrijving, wordt de waarborgsom vrijgegeven volgens de principes bepaald in de huurovereenkomst. Alle sleutels worden aan de verhuurder terugbezorgd uiterlijk bij einde van de huurovereenkomst.

RUST EN VEILIGHEID

Rust

Elke bewoner heeft respect voor zijn medebewoners. Tussen 22 uur en 7 uur 's morgens heerst er stilte in de gangen en in de woningen. Ook overdag dient rekening gehouden te worden met de medebewoners.

Er is respect voor de privacy van de andere bewoners. Daarom is het gebruik van muziekinstrumenten of installaties en alle door een motor aangedreven huishoudapparaten slechts toegelaten tussen 8 uur en 22 uur.

De bewoner heeft er aandacht voor dat hij geen geluidsoverlast veroorzaakt voor de medebewoners en voor de omgeving en let er dus onder meer op:

- dat radio en TV niet te luid zijn afgesteld;
- dat er niet geroepen wordt in de gemeenschappelijke gangen of trapzalen;
- dat zware voorwerpen niet 's avonds of 's nachts verplaatst worden;
- dat met schoenen of hakken geen voortdurend storend lawaai wordt veroorzaakt;
- dat niet langdurig en herhaaldelijk op de bel wordt gedrukt.

Bij nachtbezoek gebeurt het dat er luidruchtig afscheid wordt genomen aan de appartementsdeuren. Er wordt aangedrongen om afscheid te nemen in het appartement zelf, teneinde de medebewoners hun nachtrust niet te ontnemen.

Onaanvaardbaar gedrag kan niet geduld worden bv. alcoholmisbruik, lawaai-hinder, diefstal, agressief gedrag van de bewoners of bezoekers naar derden of het patrimonium.

Veiligheid

De woning is voorzien van rookmelders. De verhuurder is verantwoordelijk voor de aankoop en plaatsing hiervan. Het is aan de huurder om tijdig de batterijen te vervangen en af en toe de rookmelders te testen.

Het gebruik van elektrische toestellen is in de flats van de bewoners alleen toegelaten als het om elektrische toestellen gaat die voldoende veilig zijn en die een CE-markering hebben. Tv-toestellen met beeldbuis zijn niet toegelaten.

HUISDIEREN

De huurder mag een huisdier houden. Dit wordt gedoogd, mits de huurder op voorhand de verhuurder (via de woonassistent) daarvan in kennis stelt. Per wooneenheid is maximaal 1 huisdier (met uitzondering van vissen) toegelaten. De woonassistent bespreekt met de huurder de verwachtingen en verplichtingen inherent aan het houden van een huisdier bij aanvang van de huur en tijdens tussentijdse huisbezoeken. Er worden duidelijke afspraken gemaakt en deze moeten nageleefd worden.

De omstandigheden voor mens en dier moeten hygiënisch zijn, schade berokkend door het dier moet worden hersteld door de huurder en wordt eventueel verhaald op de eigenaar van het huisdier. Gevaarlijke huisdieren horen niet thuis in een wooneenheid. Het houden ervan is verboden (bv. exotische dieren, reptielen, spinnen,...).

De huurder staat in voor het welzijn van z'n huisdier. Bij verwaarlozing of mishandeling wordt een klacht ingediend. Ook de burens en medebewoners dienen de dieren met respect te behandelen.

De medehuurlers van de overige wooneenheden hebben recht op het rustig genot van woonst en de verhuurder op de bescherming van zijn onroerend goed.

Als verhuurder zullen we er alles aan doen om deze rechten zoveel als mogelijk op elkaar af te stemmen.

Indien:

- de leefbaarheid in het gedrang komt, of
 - er schade aan de huurwoning is, of
 - overlast aan de medebewoners en/of omliggende bewoners berokkend wordt,
- zal het houden van een huisdier als ondergeschikt aanzien worden aan de overige rechten van andere huurders wegens onverenigbaar en zal deze gedoogzaamheid per aangetekend schrijven onmiddellijk beëindigd worden.

Wanneer de huurder weigert hierop in te gaan, dan zullen we als verhuurder optreden. De bepalingen binnen de huurovereenkomst moeten worden nageleefd. De huurovereenkomst kan worden stopgezet wegens hinder en/of overlast in de woonomgeving.

Het is aan de verhuurder om de draagwijdte van voormelde problemen te bepalen. Het komt ook de verhuurder toe om de klachten van overige huurders te beoordelen.

ONDERHOUD, HYGIËNE EN HERSTELLINGEN VAN DE WOONST

Onderhoud en hygiëne

De huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van zijn eigen woning.

Het is aangewezen dat de woonst éénmaal in de week gekuist wordt. De huurder dient ook de ramen regelmatig te wassen.

Indien u moeilijkheden ondervindt om uw woning netjes te houden en regelmatig te poetsen, contacteer dan tijdig, vooraleer er problemen ontstaan, de woonassistent. Er wordt samen een oplossing gezocht.

We vragen u om op een respectvolle manier om te gaan met de woning. Zo blijft deze in een betere staat.

Elke vorm van schade die ten laste is van de verhuurder moet de huurder van bij aanvang melden aan de verhuurder (zorgpunt), zodat herstellingen tijdig gebeuren en de schade binnen de perken blijft.

De verhuurder heeft op eenvoudig verzoek toegang tot de woonst, om de naleving van de huurovereenkomst en reglement inwendige orde te controleren. Niet-naleving van bepalingen kunnen aanleiding geven tot het nemen van maatregelen. We verwijzen naar de uitvoering van de maatregelen bepaald door de wetgeving.

Zorg Kortrijk oefent controle uit op het degelijk onderhoud van de woning. De woonassistent heeft het recht om minstens één keer per jaar langs te komen.

Tijdens de proefperiode wordt de huurder regelmatig bezocht om na te gaan of de bewoner(s) zich houdt aan de verplichtingen eigen aan het huren van de woonst.

Bij aanvang wordt er een begeleidingsovereenkomst opgemaakt. Het ondertekenen van de huurovereenkomst impliceert het aanvaarden van de bepalingen opgenomen in de begeleidingsovereenkomst.

Indien herhaaldelijk wordt vastgesteld dat het schoonmaken niet naar behoren gebeurt, zal Zorg Kortrijk de woning zelf laten schoonmaken en zullen de kosten hiervan aan de bewoner worden doorgerekend.

Bij zijn vertrek dient de bewoner de woning in nette staat achter te laten. Indien dit onderhoud niet behoorlijk is gebeurd, dient de bewoner de kosten voor het schoonmaken te zijnen laste te nemen.

De bewoners zullen noch aan de vensters noch aan de balkons of terrassen, uithangborden, reclame of linnengoed uithangen. Kledingstukken of tapijten mogen niet worden uitgeklopt of uitgeschud, om de medebewoners geen stof te bezorgen.

De bewoner dient de woonst te gebruiken als een goede huisvader. Indien schade zou ontstaan door het toedoen van de bewoner zelf, zullen de kosten aangerekend worden. Ook is de bewoner aansprakelijk voor schade, door toedoen van zijn huisgenoten en derden die hij toelaat tot het gebouw (cf. art. 1735 Burgerlijk Wetboek). Daden van deze personen maken voor de bewoner bijgevolg geen overmacht uit.

Schade dient onmiddellijk aan de verhuurder te worden meegedeeld. De schade zal op kosten van de bewoner door de verhuurder worden hersteld.

In het bijzonder is het de bewoner niet toegestaan om:

- vuil water af te voeren op de openbare weg en voetpaden;
- afval (maandverband, sigarettenpeuken, ...), te grote proppen toiletpapier of ander huishoudelijk afval te werpen in het toilet; je moet als huurder zelf instaan voor het ontstoppen van het toilet en het betalen van de factuur;
- antennes en schotelantennes aan te brengen;
- bijtende stoffen zoals soda of zoutgeest te gebruiken voor het reinigen van vloer, gootsteen,... of dergelijke stoffen uit te gieten in de gootsteen, de wastafel of het toilet;
- fietsen te plaatsen buiten de voorziene ruimte;
- een bijverwarming te plaatsen;
- gaten in de muur te boren;
- een wasrek op het terras te plaatsen of was te drogen te hangen op het terras;
- scherpe of zware voorwerpen op de vloer te laten vallen (het herstel van de vloerbedekking zal gebeuren op de kosten van de huurder).

Er mag geen uitbreiding van het elektrisch net zijn, zonder advies van een installateur en erkenning van controleorganisme. Dit om zeker te zijn dat de veiligheidsnormen in acht genomen worden.

De bewoner kan gebruik maken van de wasruimte. De wasmachine en de droogkast werken met jetons. Je kan deze aankopen en concreet afspreken (reservatie van dag en uur) i.f.v. gebruik, bij het lokaal wijkcentrum van het OCMW Kortrijk.

Herstellingen aan de woonst

Het gaat om herstellingskosten ten laste van de huurder zoals vermeld in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek.

Daarnaast in het bijzonder hierna vermelde onderhoud- en herstellingskosten ten laste van de huurder/bewoner:

- Onderhoud en herstelling van sanitaire installaties. Bij verstopping van de afloopbuizen zal de huurder/ bewoner deze op zijn kosten moeten laten ontstoppen.

- Verder herstelling van alle beschadiging van schilderwerken, bepleistering, ruiten, wc deksels, waterbuizen, kranen, ...

Veranderingen aan de woonst

De bewoner staat zelf in voor het schilderen en behangen binnen in de woning.

We vragen met aandrang om neutrale materialen en lichte kleuren te gebruiken. De verhuurder kan vragen de woonst in de oorspronkelijke staat te stellen.

Het is niet toegestaan om buiten de woning, in de gemeenschappelijke delen of overige, zaken te schilderen of andere wijzigingen aan te brengen.

Het buitenschrijnwerk bestaat uit aluminium en mag onder geen beding worden geschilderd om aan andere behandelingen onderhevig gesteld worden.

De huurder mag geen veranderingen aan de woning aanbrengen tenzij de verhuurder bij elke verandering voorafgaandelijk schriftelijke toestemming verleend heeft:

- De bewoner mag de aanwezige gordijnen niet wegnemen of vervangen.
- Het is verboden grendels en veiligheidssloten aan de deuren te plaatsen en/of wijzigingen aan te brengen aan de elektrische en verlichtingstoestellen.

ONDERHOUD, HYGIËNE EN HERSTELLINGEN VAN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Afval

Alle huishoudelijk afval moet gesorteerd worden. Het huisvuil wordt selectief opgehaald. De bewoner plaatst de vuilniszakken tijdig buiten zodat deze op de voorziene dag kunnen opgehaald worden door de stadsdiensten. Een afvalkalender waarop alle data vermeld zijn waarop de huisvuilophaling plaatsvindt, kan bekomen worden bij de woonassistent.

Bij het gebouw is er een vaste plaats waar alle bewoners hun huishoudelijk afval op reglementaire manier in de vuilzakken kunnen achterlaten op de dag en uur bepaald in de afvalkalender (stedelijk reglement). De woonassistent duidt deze plaats aan.

- 1) Restafval: Dit afval wordt in eigen beheer op het appartement bijgehouden in WITTE zakken.
- 2) PMD: Dit afval wordt in eigen beheer op de studio bijgehouden in BLAUWE zakken.
- 3) PAPIER: Het papier wordt door de bewoner gesorteerd en zelf naar het containerpark gebracht ofwel op de dagen van ophaling buiten gezet volgens de voorschriften (dichtgebonden opdat er geen papier wegwaait). Karton scheur je in kleinere delen.
- 4) GLAS: Het glas wordt vooraf geledigd en gereinigd en door de bewoner zelf naar een container(park) gebracht.
- 5) GFT: Dit afval wordt gelijkgesteld met restafval. Dus via witte zakken.
- 6) KLEINE GEVAARLIJKE AFVAL & GROOT AFVAL: Dit afval dient in eigen beheer via de stadsdiensten of het containerpark geregeld te worden.

Om verstoppingen te vermijden is het ten strengste verboden frietvet of andere vetstoffen, koffiegruis, enz. in de afwasbakken van de keuken uit te gieten. De wc's zullen oordeelkundig gebruikt worden. Ingeval van opstopping zal nazicht gebeuren, en bij eventuele overtreding zullen de kosten van ontstoppen ten laste gelegd worden van de betrokken persoon die oorzaak is van de verstopping.

Liftgebruik

Het gebruik van de lift is aan strenge voorwaarden verbonden:

- Het is verboden aan kinderen die niet vergezeld zijn van volwassenen.
- Het opgegeven gewicht of het maximum aantal personen mag in geen geval overschreden worden.
- Het is verboden te roken in de lift.
- Het vervoer van omvangrijke voorwerpen die de liftkooi zouden kunnen beschadigen, is ten allen tijde, ook bij verhuizing, verboden.

- De liftdeuren mogen in geen geval geblokkeerd worden en de lift moeten steeds zo snel mogelijk ontruimd worden.
- Gebruik de lift niet ingeval van brand.
- Defecten: Elke onregelmatigheid in de werking van de liften moeten gemeld worden aan de woonassistent, aan de beheerders of aan het poetspersoneel.
- Gebruik een karton om de liftvloer te beschermen bij werkzaamheden.

Tussenkomen technische dienst

Gedurende de overeenkomst zal de huurder het reglement patrimoniumbeheer naleven. Dit reglement bepaalt wanneer en voor welke tussenkomen de technische dienst moet aangesproken worden. Het reglement wordt bezorgd bij uw intrek in de woonst.

GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN

Het onderhoudspersoneel staat ten dienste van alle gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw, doch kan enkel haar opdrachten krijgen via de verhuurder. Geef in geen geval rechtstreeks opdracht omtrent het werk. Dit zou mogelijks in tegenstelling zijn met deze die door de verhuurder werden gegeven. Alle klachten en/of voorstellen dienen aan de woonassistent te worden overgemaakt. Het onderhoudspersoneel mag in geen geval werken uitvoeren in de privaat gedeelten van het gebouw.

Gemeenschappelijke kosten

Gemeenschappelijke kosten worden maandelijks aangerekend. Er gebeurt een jaarlijkse afrekening, met overzicht voor iedere bewoner. Hieronder een gedeeltelijke lijst van gemeenschappelijke kosten:

- Zorg Kortrijk maakt de gemeenschappelijke delen zelf schoon en rekent de kosten hiervan aan de bewoners door.
- Er is voorzien in brandwerende gordijnen per type flat door Zorg Kortrijk
- De gemeenschappelijke nutsvoorzieningen worden onderhouden en gecontroleerd op initiatief van Zorg Kortrijk
- Onderhoud van de lift
- Het energieverbruik van de gemene delen
- Het verbruik van water
- Groenonderhoud
- ...

INFORMATIE, OPMERKINGEN, SUGGESTIES EN KLACHTEN

Als je als bewoner, vragen, opmerkingen, suggesties of klachten hebt kunt u hiermee mondeling en schriftelijk terecht bij een woonassistent.

Zorg Kortrijk vraagt begrip voor het feit dat het niet voor alle vragen, opmerkingen, suggesties of klachten een oplossing kan bieden. De medewerkers zullen altijd hun best doen om een voor iedereen aanvaardbaar voorstel te doen.

BEWONERSVERGADERING

Er wordt minimum één keer per jaar een bewonersraad georganiseerd. Iedere huurder wordt uitgenodigd. U ontvangt hiervoor tijdig een uitnodiging.

Gelezen en goedgekeurd,

De bewoner(s)



Sociale huurovereenkomst

IDENTIFICATIE VAN DE HUURDER EN VERHUURDER

Artikel 1. De ondergetekenden:

Het OCMW Kortrijk (ondernemingsnummer 0212 189 676) met maatschappelijk zetel te 8500 Kortrijk, Budastraat 27, vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en vertegenwoordigd door de heer Philippe De Coene, voorzitter BCSD en mevrouw Nathalie Desmet, algemeen directeur, hierna de verhuurder te noemen, enerzijds,

en

De heer/Mevrouw de «Aanspreekbrief» «Naam» en/of «Aanspreekbriefpartner» «NaamPartner», met als adres «AdresPersoon» «PostnrPersoon» «GemeentePersoon»

hierna de referentiehurder te noemen, anderzijds,

zijn overeengekomen wat volgt:

VOORWERP VAN DE HUUR

Artikel 2. De verhuurder geeft in huur aan de huurder een woning met als adres «AdresWoning», «PostnrWoning» «GemeenteWoning».

Een omstandige tegensprekelijke schriftelijke plaatsbeschrijving van de staat van de woning wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 97 van de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (verder het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007). De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd.

Artikel 3. De woning mag alleen duurzaam betrokken worden door de huurder, vermeld in artikel 1, door de inwonende minderjarige kinderen en de huurders die later toetreden tot de huurovereenkomst.

De bewonerssamenstelling van de woning ziet er bij aanvang van deze overeenkomst als volgt uit:

«Naam» geboren op «GezinsledenGeboortedatum» met rijksregisternummer «Rijksregisternr»

De huurder mag in geen geval de woning, of een deel ervan, onderverhuren of de huur overdragen.



DUUR VAN DE HUUR EN PROEFPERIODE

Artikel 4. § 1. Deze overeenkomst is gesloten voor een duur van negen jaar, die ingaat op «**InvoegeDatum**».

Onder voorwaarden, vermeld in artikel 97bis van de Vlaamse Wooncode, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van telkens drie jaar.

§ 2. Aan deze huurovereenkomst is een proefperiode van twee jaar gekoppeld. De proefperiode heeft als doel de huurder te evalueren, nauwgezet te volgen en eventueel bij te sturen.

Voor de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst toetreden, gaat de proefperiode van twee jaar in op de datum van de ondertekening van deze huurovereenkomst.

Voor de minderjarige kinderen die meerderjarig worden, geldt de proefperiode niet.

HUURPRIJS, KOSTEN EN LASTEN

Artikel 5. De huurprijs wordt berekend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door lokale sociale huisvestingmaatschappijen, erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, verhuurd worden met toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode. De basishuurprijs wordt bepaald op «**Basishuur**» **euro**.

De te betalen huurprijs, die aangepast is aan het inkomen van de huurder, aan zijn gezinssamenstelling, rekening houdend met eventuele kortingen of toelagen, bedraagt voor de eerste maand «**Huurprijs**» **euro**.

De verhuurder zal de huurder met een gewone brief op de hoogte brengen van elke wijziging van de basishuurprijs of van de te betalen huurprijs alsook van de datum waarop de nieuwe te betalen huurprijs ingaat.

Artikel 6. De kosten en lasten die verbonden zijn aan de eigendom van de woning, zijn voor rekening van de verhuurder en zijn opgesomd in bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007. De onroerende voorheffing is ten laste van de verhuurder. Als de huurder recht heeft op een vermindering van onroerende voorheffing, wordt de aanvraag daarvoor door de verhuurder ingevuld en bij de bevoegde dienst ingediend.

De vermindering van de onroerende voorheffing wordt in de huurprijs verrekend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.



Artikel 7. De kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik en het genot van de woning en de bewoning, zijn voor rekening van de huurder en zijn opgesomd in bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

De aanrekening van de kosten en lasten, met inbegrip van de jaarlijkse afrekening, gebeurt overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt de maandelijkse betaling voor de kosten en lasten **«Huurlasten» euro**.

Artikel 8. De huurder betaalt de huurprijs samen met de kosten en lasten voor de tiende dag van de maand waarop de huurprijs betrekking heeft, op rekeningnummer **BE22 0910 0092 3347** van de verhuurder.

WAARBORG

Artikel 9. De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de huurder gelden op basis van titel VII van de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten ervan.

De waarborg bedraagt **500 euro** en wordt bij een financiële instelling op naam van de huurder op een geïndividualiseerde rekening geplaatst.

Wanneer er wordt gekozen voor een gespreide betaling van de waarborg, wordt er een bijlage gevoegd bij huidig contract.

3

Artikel 10. De waarborg zal op het einde van de huurovereenkomst aan de huurder of, bij zijn overlijden, aan zijn erfgenamen worden terugbetaald, na verrekening van de openstaande schulden en aftrekking van de vergoeding van eventuele schade. De verrekening van de waarborg wordt verrekend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

ACHTERSTALLIGE BETALING/ONVERSCHULDIGDE BETALING

Artikel 11. Als de huurder de huurprijs, de kosten en lasten of de waarborg niet betaalt voor de tiende dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de som verschuldigd is, kan de verhuurder op de achterstallige som, een verhoging van 10 % toepassen, tenzij er een loonafstand is betekend bij afzonderlijke akte. De achterstallige som kan in dat geval ook worden vermeerderd met de wettelijke interesten.

Artikel 12. Als de huurder meer betaald heeft dan hij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten of deze overeenkomst verschuldigd is, moet hem het teveel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. In afwijking van artikel 1728quater van het Burgerlijk Wetboek kan dit verzoek aan de verhuurder worden verzonden met een gewone brief. De teruggave kan maar geëist worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens de vijf jaar die aan dit verzoek voorafgaan. De

Zorg Kortrijk | Wonen met zorg | Sint-Jorisstraat 37 | 8500 Kortrijk | T 056 24 44 44
Zorg Kortrijk maakt deel uit van het OCMW | Budastraat 27 | 8500 Kortrijk | T 056 24 48 00 |
BE22 0910 0092 3347



vordering tot teruggave verjaart door verloop van een termijn van één jaar vanaf het verzoek tot terugbetaling.

VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

Artikel 13. De verhuurder stelt de woning, die moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, ter beschikking van de huurder. De verhuurder zorgt ervoor dat de woning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst blijft voldoen aan de bovenvermelde vereisten.

De verhuurder voert onverwijld de herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken ten laste van hem vallen.

Artikel 14. Als een sociaal woonproject renovatie-, sloop of aanpassingswerkzaamheden omvat, informeert de verhuurder de bewoners op gepaste wijze over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs en de waarborg en de eventuele noodzaak van tijdelijke verhuizing.

VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

Artikel 15. De huurder bestemt de woning tot zijn hoofdverblijfplaats en laat zich inschrijven in de bevolkingsregisters van de gemeente waar de woning ligt. Hij is ertoe gehouden om de woning, in voorkomend geval samen met zijn minderjarige kinderen, effectief te betrekken.

4

Iedere wijziging van de gezinssamenstelling moet binnen een maand aan de verhuurder schriftelijk worden meegedeeld. De huurder kan alleen toestaan dat extra personen hun hoofdverblijfplaats vestigen in de sociale huurwoning of er zich domiciliëren als dat in overeenstemming is met artikel 95, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 16. De huurder is hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de waarborg, de huurlasten en de vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft.

Artikel 17. De huurder is verplicht de elementen die nodig zijn voor de berekening van de te betalen huurprijs onmiddellijk mee te delen als de verhuurder daarom verzoekt.

Artikel 18. De huurder is verplicht de woning te onderhouden als een goede huisvader. Hij zal de woning op zodanige wijze bewonen dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving en dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt.

Artikel 19. De huurder is verplicht bereidheid te tonen om het Nederlands aan te leren.

Artikel 20. De huurder is verplicht het inburgeringstraject te volgen



Artikel 21. De huurder is verplicht de afspraken na te leven die opgenomen zijn in de begeleidingsovereenkomst die opgemaakt is als voorwaarde voor de toewijzing van de sociale huurwoning.

Artikel 22. De huurder is verplicht om in te stemmen met de verhuizing naar een andere sociale woning als de woning aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, en niet langer wordt bewoond door een persoon die daar behoefte aan heeft. De verhuurder kan een gemotiveerde afwijking toestaan.

Artikel 23. De huurder voert onverwijld de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken ten laste van hem vallen.

De verhuurder kan, als de huurder daarmee akkoord gaat, de door de huurder aangegeven onderhouds- en herstellingswerkzaamheden die ten laste van hem vallen, uitvoeren tegen betaling van een bepaald bedrag per maand. Dat bedrag is gebaseerd op de reële kostprijs van die onderhouds- en herstellingswerken van een representatieve periode. Het bedrag wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004), naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van: *(Het jaartal is het jaar waarin de overeenkomst wordt gesloten als de overeenkomst wordt gesloten na 30 juni en van het voorgaande jaar als de overeenkomst wordt gesloten voor 1 juli)*. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal. Grotere aanpassingen van dat bedrag moeten ter goedkeuring aan de huurder worden voorgelegd. De verhuurder en de huurder kunnen bij elke jaarlijkse huurprijsaanpassing beslissen om de aangegeven onderhouds- of herstellingswerkzaamheden niet meer te laten uitvoeren door de verhuurder.

5

Als de huurder niet tijdig de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uitvoert, uitgezonderd die welke vermeld zijn in het tweede lid, heeft de verhuurder, na ingebrekestelling met een aangetekende brief, het recht om die werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde voor rekening van de huurder. De huurder moet aan de verhuurder binnen een maand na de facturatie de door hem uitgegeven sommen terugbetalen. De verhuurder kan een afbetalingsplan opstellen.

De huurder is verplicht om elke schade waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder valt, onmiddellijk aan de verhuurder te melden. Als de huurder die verplichting niet naleeft, wordt hij aansprakelijk gesteld voor elke uitbreiding van de schade en moet hij de verhuurder daarvoor schadeloos stellen.

Op het einde van de huurovereenkomst is de huurder ertoe gehouden de woning achter te laten in de staat, zoals beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst, met uitzondering van de schade die ontstaan is door overmacht, slijtage of ouderdom.



Artikel 24. Als er in de woning noodzakelijke of dringende herstellingen uitgevoerd moeten worden, die niet tot na de beëindiging van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die zonder vergoeding laten uitvoeren, welke ongemakken hij daarvan ook ondervindt en al moet hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van de woning derven.

Als die werken langer dan veertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

De huurder moet instemmen met een tijdelijke herhuisvesting als de verhuurder dat wegens renovatie-, sloop- of aanpassingswerkzaamheden aan het gehuurde goed noodzakelijk acht. De voorwaarden zijn opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Artikel 25. De huurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de woning en haar aanhorigheden ervan als de verhuurder daarvoor voorafgaandelijk schriftelijke toestemming heeft verleend, al dan niet onder voorbehoud van de herstelling in oorspronkelijke staat van de woning op het einde van de huurovereenkomst. Een weigering moet worden gemotiveerd door de verhuurder.

Op het einde van de huurovereenkomst kan de verhuurder die veranderingen overnemen zonder vergoeding, tenzij dit anders is overeengekomen.

Als de huurder zonder toestemming veranderingen aanbrengt aan het gehuurde goed, heeft de verhuurder het recht te eisen dat de woning en haar aanhorigheden onmiddellijk in de oorspronkelijke staat worden hersteld.

Artikel 26. Zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder mag de huurder niets plaatsen of bevestigen op het dak, aan de buitenmuren, noch op enige andere plaats van de woning of van het appartementsgebouw.

De verhuurder behoudt zich het recht voor de woning en haar aanhorigheden ervan te bezoeken om er de goede uitvoering van de verplichtingen van de huurder, evenals de staat van het goed na te gaan. De verhuurder bepaalt samen met de huurder de bezochtdag en het bezoekuur binnen acht dagen na het verzoek.

Artikel 27. Het is de huurder alleen toegestaan dieren te houden als de bepalingen nageleefd worden van het reglement van inwendige orde, dat uitsluitend ter zake rekening zal houden met overdreven burenhinder.

Artikel 28. De huurder geeft zijn toestemming aan de verhuurder om het OCMW te betrekken als er zich problemen voordoen bij het nakomen van de huurdersverplichtingen.



VERZEKERING

Artikel 29. De verhuurder sluit een brandverzekering af die een clause van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder.

De huurder verbindt er zich toe zijn inboedel te laten verzekeren.

EINDE VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 30. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen overeenkomstig artikel 98, §2, van de Vlaamse Wooncode. De opzeg geldt alleen voor hem.

Er is geen opzegtermijn voor de huurder als er nog huurders in de woning blijven wonen die daartoe het recht hebben overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode. Anders bedraagt de opzegtermijn drie maanden, tenzij de huurder opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of in een voorziening met residentiële opvang van personen met een handicap. In dat geval bedraagt de opzegtermijn een maand. De opzegtermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder met een aangetekende brief de huurovereenkomst heeft opgezegd.

Als een huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en als hij nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst voor hem van rechtswege ontbonden overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. Voor de gehuwde huurder moet bovendien worden aangetoond door de overblijvende huurder dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is.

Artikel 31. De verhuurder zegt de huurovereenkomst op in de gevallen, vermeld in artikel 98, §3, van de Vlaamse Wooncode.

De opzeg van de huurovereenkomst door de verhuurder geldt voor alle huurders.

Artikel 32. De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden als de laatste huurder die overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode een persoonlijk recht heeft om de woning te bewonen, overlijdt of de huurovereenkomst heeft opgezegd of de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd. De nadere regels zijn bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Artikel 33. Gedurende de opzegtermijn of de ontbindingstermijn van de huurovereenkomst heeft de verhuurder het recht de woning gedurende twee dagen in de week en twee opeenvolgende uren per dag door kandidaat-huurders te laten bezichtigen. Elke partij bepaalt een van die twee dagen en uren. De verhuurder heeft ook het recht gedurende de opzegtermijn of de ontbindingstermijn van de huurovereenkomst een bericht aan de voorgevel van de woning aan te brengen op een goed zichtbare plaats.

Zorg Kortrijk | Wonen met zorg | Sint-Jorisstraat 37 | 8500 Kortrijk | T 056 24 44 44
Zorg Kortrijk maakt deel uit van het OCMW | Budastraat 27 | 8500 Kortrijk | T 056 24 48 00 |
BE22 0910 0092 3347



Artikel 34. Bij de beëindiging van de huurovereenkomst bezoekt een afgevaardigde van de verhuurder de woning en maakt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding op.

Die plaatsbeschrijving wordt ondertekend door een van de huurders of door zijn vertegenwoordiger, die over een geldige volmacht beschikt.

In onderling overleg bepalen de verhuurder en de huurder de datum en het tijdstip van de plaatsbeschrijving en dit binnen een termijn van een maand na beëindiging van de huurovereenkomst.

Als de huurder of zijn vertegenwoordiger niet aanwezig is op de overeengekomen datum en het overeengekomen tijdstip, erkennen alle huurders onvoorwaardelijk de juistheid van de plaatsbeschrijving, tenzij overmacht wordt bewezen.

GESCHILLEN

Artikel 35. Elk geschil over deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken in Kortrijk.

KEUZE VAN WOONST

Artikel 36. De huurder kiest tot het einde van de huurtermijn woonst in het gehuurde goed. Elke betekening gebeurt rechtsgeldig op dat adres, ook als de huurder de woning verlaten heeft zonder de verhuurder officieel op de hoogte te brengen van zijn nieuwe adres.

8

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Artikel 37. Een reglement van inwendige orde wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zijn met titel VII van de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten ervan, worden als niet-geschreven beschouwd.

REGISTRATIE

Artikel 38. De verhuurder registreert deze overeenkomst.



De volgende bijlagen worden bij deze overeenkomst gevoegd :

- Plaatsbeschrijving
- Intern Huurreglement
- Huishoudelijk Reglement/ Reglement van inwendige orde
- Fiche huurprijsberekening
- Optioneel: Gespreide betaling waarborg
-

Opgemaakt op te in evenveel exemplaren plus één als er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen

De verhuurder,
Namens OCMW Kortrijk

De huurder,

9

Nathalie Desmet
algemeen directeur

Philippe De Coene
voorzitter BCSD

Aanvullende punten
Vragen en interpellaties

IR 1 Interpellatie van raadslid Hannelore Vanhoenacker: Beperkte Interpellatie: Sociaal beleid.

Behandeld

Indiener(s):

Hannelore Vanhoenacker

Toelichting:

Hoe krijgen we het sociaal beleid hoog op de agenda voor de Raad van maatschappelijk Welzijn?

- 6 maand geleden werden Stad en OCMW 1 organisatie, met 1 groot aansturingsmodel. Dat heeft nogal wat impact op het inspraakmodel. Ook de gemeenteraad en de OCMW-raad werden 1, weliswaar met 2 agenda"s.
- Vorige legislatuur werden de OCMW-raden flink gespekt en werd er regelmatig gediscussieerd over de grondslag van het sociaal beleid. Alle fracties werkten, in de luwte (zonder pers) goed samen en de dingen gingen vooruit.
- Nu gaan de dingen wellicht nog vooruit, maar als lid van de Raad voor maatschappelijk welzijn horen we dit niet meer.
- In het bijzonder comité gaat het over de concrete dossiers, logisch ook. Maar er was ook daar visiebepaling en adviesvraag aangekondigd. Dit is daar nog maar zelden aan bod gekomen.
- Bij het begin van de legislatuur drukten we als CD&V 4.0 nog uit dat we veel belang hechtten aan het sociaal beleid. We stelden zelfs voor om de raden alternerend te organiseren.
- Na 6 maand zien we geen inhoud en ook geen alternerend vergadersysteem en dat willen we graag anders.

Kunnen we tweemaandelijks minstens 1 thema ten gronde bespreken dat aansluit bij het sociaal beleid? Het eerste thema willen wij alvast op tafel leggen; Kortrijk is projectleider in Mission, begeleid door professor Van Lancker. Hoever staat het daarmee, wat zijn de bevindingen, ...

Kunnen we alternerend de gemeenteraad en de Raad voor maatschappelijk Welzijn laten doorgaan.? Als we de laatste meer aandacht en body willen geven, dan zullen we immers lange avonden maken en zal de aandacht verslappen tegen de tijd dat we ons bekommeren om de meest kwetsbaren van de Stad.

Dank voor uw antwoord.

Antwoord

De raad hoort de interpellatie van raadslid Hannelore Vanhoenacker en het bijhorend antwoord van De Coene Philippe, lid van het vast bureau, zoals terug te vinden op de geluidsopname van de website van de stad Kortrijk.

1 juli 2019 21:05 De voorzitter sluit de zitting

Gezien en goedgekeurd door De Raad voor Maatschappelijk Welzijn in zitting van

Algemeen directeur

Voorzitter

Nathalie Desmet

Vincent Van Quickenborne