

Raad voor Maatschappelijk Welzijn

Ontwerpbesluitenbundel

Zitting van 6 juli 2020

Dagorde

OPENBARE ZITTING.....	2
Vincent Van Quickenborne	2
Bestuurszaken	2
1 - 2020_OR_00026 - Werking organen openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn - deontologische code - aannemen.....	2
Juridische zaken en immobiliën	9
2 - 2020_OR_00025 - Patrimonium. - Verkoop achtergrond langs de Sprietestraat in Desselgem.	9
Kelly Detavernier	10
HR	10
3 - 2020_OR_00027 - OCMW-personeel - rechtspositieregeling - Aanpassing rechtspositieregeling ingevolge inbedding principes selectiebeleid, uitbouw feedback en ontwikkelbeleid, aanpassingen maaltijdcheques, hospitalisatieverzekering, toevoeging reglement werkstudenten, toevoeging monitorenstatuut en terminologie.	11
Philippe De Coene	12
Bestuurszaken	12
4 - 2020_OR_00028 - OCMW-verenigingen. - Beslissingen van welzijnsvereniging Vereniging Ons Tehuis inclusief jaarrekening 2019. - Kennisname	12
Beschut sociaal en omkaderd wonen	13
5 - 2020_OR_00024 - Sociaal wonen - Aanpassing van het Intern Huurreglement - Goedkeuren	13

Vincent Van Quickenborne

Bestuurszaken

1	2020_OR_00026	Werking organen openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn - deontologische code - aannemen
---	---------------	--

Inhoudelijk verantwoordelijke

Petra Verhenne

Beknopte samenvatting

Zowel de leden voor de raad voor maatschappelijk welzijn als de leden van het vast bureau en het bijzonder comité voor de sociale dienst zijn ertoe gehouden een deontologische code na te leven, die is aangenomen door de raad voor maatschappelijk welzijn. De decreetgever geeft de inhoud van deze code niet nader aan. Het komt aan het lokaal bestuur toe om zelf de bepalingen daarvan in te vullen.

Beschrijving

Aanleiding en context

Artikel 74 van het decreet lokaal bestuur bepaalt dat de raad voor maatschappelijk welzijn een deontologische code aanneemt. Ten aanzien van het vast bureau en het bijzonder comité voor de sociale dienst stelt artikel 83, respectievelijk artikel 112 van het decreet lokaal bestuur dat het dezelfde deontologische code heeft als die welke is aangenomen voor de raad voor maatschappelijk welzijn. Het vast bureau en het bijzonder comité voor de sociale dienst zou ook een eigen deontologische code kunnen aannemen, maar dan moet deze ten minste de deontologische code omvatten zoals aangenomen door de raad voor maatschappelijk welzijn.

Het decreet geeft de inhoud van deze code niet nader aan. Het komt aan het lokaal bestuur toe om de bepalingen zelf in te vullen.

Een deontologische code omvat een geheel van beginselen en gedragsregels die de mandatarissen en hun medewerkers als leidraad nemen bij de uitoefening van hun mandaat.

Argumentatie

In overleg met de fractieleiders werd een ontwerp van deontologische code opgemaakt. Dit gebeurde tijdens het bureau van de fractieleiders op 23 oktober 2019 en op 15 juni 2020.

De deontologische code is van toepassing op de lokale mandatarissen.

Voor het OCMW wordt onder lokale mandataris begrepen:

- de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn
- de leden van de raad voor maatschappelijk welzijn
- de voorzitter van het vast bureau
- de leden van het vast bureau
- de voorzitter van het bijzonder comité voor de sociale dienst
- de leden van het bijzonder comité voor de sociale dienst.

De deontologische code is bij uitbreiding eveneens van toepassing op de medewerkers van de lokale mandatarissen, zoals hierboven beschreven, welke ook hun statuut of hoedanigheid zij (persoonlijke medewerkers, kabinets- en fractiemedewerkers, de leden die op voorstel van de fracties door de gemeenteraad worden aangeduid in de toezichts- en raadplegingscommissies en in de andere organismen waarin de Stad vertegenwoordigd is).

In de code zijn bepalingen opgenomen omtrent:

- omgang met burgers

- belangenvermenging en de schijn ervan
- corruptie en de schijn ervan
- gebruik van faciliteiten en middelen van het lokaal bestuur
- omgaan met informatie
- onderlinge omgang en afspraken
- naleving en handhaving van de deontologische code.

Regelgeving bevoegdheid

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

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

Er wordt in het bijzonder verwezen naar artikel 74 van het decreet lokaal bestuur.

Besluit

Punt 1

De deontologische code mandatarissen zoals opgenomen in bijlage aan te nemen.

Bijlagen

- deontologische code mandatarissen.pdf

DEONTOLOGISCHE CODE MANDATARISSEN

Toepassingsgebied

Artikel 1

De deontologische code is van toepassing op de lokale mandatarissen, die deze code onderschrijven.

Daarbij wordt alle geldende wetgeving ter zake, en in het bijzonder het huishoudelijk reglement van de gemeenteraad en het decreet lokaal bestuur, op een opbouwende manier toegepast voor alle lokale mandatarissen.

Voor de gemeente wordt onder lokale mandataris begrepen:

- de voorzitter van de gemeenteraad
- de gemeenteraadsleden
- de burgemeester
- de schepenen

Voor het OCMW wordt onder lokale mandataris begrepen:

- de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn
- de leden van de raad voor maatschappelijk welzijn
- de voorzitter van het vast bureau
- de leden van het vast bureau
- de voorzitter van het bijzonder comité voor de sociale dienst
- de leden van het bijzonder comité voor de sociale dienst.

Lokale mandatarissen die namens de gemeente/het OCMW andere mandaten bekleden, zijn in die hoedanigheid eveneens ertoe gehouden de bepalingen van de deontologische code na te leven, zowel voor de mandaten die rechtstreeks in verband staan met hun ambt als voor alle hiervan afgeleide mandaten.

De lokale mandatarissen zullen er tevens over waken dat zij, ook buiten het kader van deze mandaten, geen dienstverlenende activiteiten ontplooiën die afbreuk doen aan de eer en de waardigheid van hun ambt.

De deontologische code is bij uitbreiding eveneens van toepassing op de medewerkers van de lokale mandatarissen, zoals hierboven beschreven, welke ook hun statuut of hoedanigheid zij (persoonlijke medewerkers, kabinet- en fractiemedewerkers, de leden die op voorstel van de fracties door de gemeenteraad worden aangeduid in de toezichts- en raadplegingscommissies en in de andere organismen waarin de Stad vertegenwoordigd is).

Omgang met burgers

Artikel 1

Een lokale mandataris staat op dezelfde gewetensvolle manier ten dienste van alle burgers zonder onderscheid van geslacht, huidskleur, afstamming, sociale stand, nationaliteit, filosofische en/of religieuze overtuiging, ideologische voorkeur of persoonlijke gevoelens.

Artikel 2

Een lokale mandataris kan de burgers ondersteunen en begeleiden in hun relatie met de administratie of met de betrokken instanties. Zij kunnen de burgers helpen om, via de daartoe geëigende kanalen en procedures, een aanvraag te richten tot de overheid, informatie te verkrijgen over de stand van zaken in een dossier, daarover nadere uitleg en toelichting te vragen en vragen te stellen over de administratieve behandeling van dossiers.

Artikel 3

Bij de administratieve begeleiding en ondersteuning van de burgers respecteren de lokale mandatarissen de onafhankelijkheid van de diensten en van de personeelsleden, de objectiviteit van de procedures en de termijnen die als redelijk moeten worden beschouwd voor de afhandeling van soortgelijke dossiers.

Artikel 4

Informatie waarop de vraagsteller geen recht heeft, die de goede werking van de administratie kan doorkruisen of die de privacy van anderen in het gedrang kan brengen, mogen door een lokale mandataris niet worden doorgegeven.

Artikel 5

Een lokale mandataris verwijst de vragensteller, waar mogelijk, naar de bevoegde administratieve dienst(en). Waar het gaat om de behandeling van klachten en/of conflicten, worden de belanghebbenden in eerste instantie doorverwezen naar de bevoegde klachten- of ombudsdienst.

Artikel 6

Tussenkomen zijn toegestaan. Deze tussenkomen kunnen onder meer zijn: vragen naar concrete toelichting bij de regelgeving of bij een genomen beslissing, vragen naar een stand van zaken van een dossier of naar verantwoording voor het niet-beantwoorden van een vraag van een burger, of de aandacht vestigen op specifieke elementen in een dossier. Bespoedigingstussenkomen, waarbij een lokale mandataris een administratieve procedure probeert te versnellen in dossiers en begunstigingstussenkomen, waarbij een lokale mandataris zijn voorspraak aanwendt om de afloop of het resultaat van een zaak of van een dossier te beïnvloeden in de door de belanghebbende burger gewenste zin, zijn verboden.

Belangenvermenging en de schijn ervan

Artikel 7

Een lokale mandataris mag zijn/haar invloed en stem niet gebruiken voor het eigen persoonlijk belang. Dat mag ook niet voor het persoonlijk belang van een ander persoon of het belang van een organisatie bij wie hij/zij een directe of indirecte betrokkenheid heeft. Een lokale mandataris geeft principieel voorrang aan het algemeen en stedelijk belang boven het particulier belang.

Artikel 8

Een lokale mandataris gaat actief en uit zichzelf alle vormen van belangenvermenging, en zelfs de schijn daarvan, tegen. Dit, niet enkel en alleen tijdens besprekingen en stemmingen tijdens de zittingen, maar ook tijdens de andere fasen van het besluitvormingsproces.

Artikel 9

Een lokale mandataris zorgt dat bij contacten met de burger nooit de schijn gewekt wordt dat particuliere belangen begunstigd (kunnen) worden.

Artikel 10

Ter bevordering van de transparantie en om schijn van partijdigheid te voorkomen, meldt een lokale mandataris aan de algemeen directeur welke betaalde en onbetaalde mandaten hij/zij vervult naast het politiek mandaat bij het lokaal bestuur. Het betreft in het bijzonder de andere politieke mandaten en daaraan gerelateerde.

Artikel 11

Een lokale mandataris meldt aan de algemeen directeur wanneer hij/zij substantiële financiële belangen heeft (bijvoorbeeld aandelen of opties) in een onderneming waarmee de gemeente/het OCMW zaken doet of waarin de gemeente/het OCMW een belang heeft.

Corruptie en de schijn ervan

Artikel 12

Een lokale mandataris aanvaardt geen andere materiële of financiële vergoeding, diensten of andere gunsten en/of tegenprestaties voor zijn optreden en dienstverlening in hoofde van zijn ambt, noch voor de uitvoering van ambt-verbonden opdrachten, dan deze die hem of haar rechtmatig zijn toegekend.

Elke vorm van rechtstreekse dienstverlening, informatie-bemiddeling of doorverwijzing mag geen vorm van cliënten-verwerving inhouden.

Het aannemen van een geschenk, dienst, voordeel is uitzonderlijk mogelijk, wanneer voldaan is aan minstens één van volgende voorwaarden:

- de schijn van corruptie of beïnvloeding is afwezig
- het weigeren ervan maakt het raadswork onmogelijk of onwerkbaar
- het weigeren zou de gever ernstig kwetsen of bijzonder in verlegenheid brengen.

Gebruik van faciliteiten en middelen van het lokaal bestuur

Artikel 13

Indien een lokale mandataris materiaal van de gemeente/het OCMW gebruikt, zal hij/zij dit met zorg behandelen en de bijhorende gebruikscodes respecteren.

Omgaan met informatie

Artikel 14

De raadsleden richten hun vragen om informatie of nadere toelichting steeds tot de algemeen directeur of de door hem aangewezen personeelsleden.

Artikel 15

De gemeenteraad/ De raad voor maatschappelijk welzijn werkt onder het principe van principiële openbaarheid. Zij ziet erop toe dat het college van burgemeester en schepenen/het vast bureau alle relevante informatie aangaande dossiers, stukken en akten openbaar toegankelijk maakt.

Artikel 16

Een lokale mandataris is gebonden aan het beroepsgeheim wanneer hij/zij door de functie van lokale mandataris kennis krijgt van geheimen die door personen aan de gemeente/ het

OCMW zijn toevertrouwd. Bekendmaking van deze geheimen is verboden, behalve wanneer de wet de openbaring oplegt of mogelijk maakt.

Naast het beroepsgeheim geldt eveneens een geheimhoudingsplicht voor lokale mandatarissen. Deze plicht beschermt wat besproken wordt tijdens een besloten vergadering (feiten, meningen, overwegingen...).

Artikel 17

Een lokale mandataris heeft een algemene discretieplicht. Hij/zij gaat op discrete en voorzichtige wijze om met de informatie die hem/haar toekomt in de uitoefening van zijn/haar functie.

Artikel 18

Een lokale mandataris gebruikt de informatie die hij/zij kreeg door de uitoefening van zijn/haar functie enkel voor zijn/haar raadswork en niet voor zijn/haar persoonlijk belang of voor het persoonlijk belang van anderen.

Artikel 19

Een lokale mandataris maakt brieven niet openbaar en stuurt e-mails niet door wanneer het niet zeker is dat de afzender daarmee zou instemmen. Bij twijfel over de bedoeling van de afzender wordt de expliciete toestemming gevraagd.

Onderlinge omgang en afspraken

Artikel 20

Raadsleden gaan ten allen tijde respectvol om met elkaar, de leden van het college en de personeelsleden van de gemeente en dit zowel verbaal als non-verbaal.

/

Raadsleden gaan ten allen tijde respectvol om met elkaar, de voorzitter en de leden van het vast bureau, de voorzitter en de leden van het bijzonder comité voor de sociale dienst en de personeelsleden van het OCMW en dit zowel verbaal als non-verbaal.

Artikel 21

Raadsleden richten zich tot elkaar, de leden van het college/het vast bureau en de leden van het bijzonder comité, de algemeen directeur en de andere personeelsleden op een correcte wijze en dit zowel verbaal, non-verbaal als schriftelijk, inclusief de elektronische communicatie.

Artikel 22

Lokale mandatarissen houden zich tijdens vergaderingen van de politieke organen aan het huishoudelijk reglement en volgen de aanwijzingen van de voorzitter hierover op.

Artikel 23

Lokale mandatarissen onthouden zich in het openbaar, met inbegrip van de openbare raads- en commissievergaderingen, van negatieve uitslatingen over individuele personeelsleden en lokale mandatarissen.

Naleving en handhaving van de deontologische code

Artikel 24

Elke klacht ten overstaan van een mandataris m.b.t. de toepassing van de deontologische code, alsook elk interpretatieprobleem m.b.t. de deontologische code, wordt ingediend bij de algemeen directeur en de voorzitter van de gemeenteraad/raad voor maatschappelijk welzijn en dient voorgelegd aan het bureau van de fractieleiders.

Indien het bureau van de fractieleiders van oordeel is dat het noodzakelijk is, kan het dossier voorgelegd worden aan de gemeenteraad/raad voor maatschappelijk welzijn die omtrent de overtreding van een regel van de deontologische code een uitspraak doet.

Artikel 25

Minimaal één keer per bestuursperiode evalueren de fractievoorzitters tijdens het bureau van de fractieleiders deze deontologische code. Ze bekijken of de code nog actueel is, nog goed werkt en of ze nageleefd wordt. Het bureau van de fractieleiders brengt hierover verslag uit aan de gemeenteraad.

Juridische zaken en immobiëlen

2 2020_OR_00025 Patrimonium. - Verkoop achtergrond langs de Sprietestraat in Desselgem.

Inhoudelijk verantwoordelijke

Michaël Desmet

Beknopte samenvatting

Het vast bureau heeft in zitting d.d. 23 september 2019 beslist principieel in te stemmen met de onderhandse verkoop van de strook woongebied met landelijk karakter gelegen achter de woningen Sprietestraat 134, 136, 138 en 148 in Desselgem aan de respectievelijke aanpalers. Het notariaat Aktum uit Waregem werd aangesteld, schreef de eigenaars van de woningen aan en maakte de ontwerpen van verkoopakten op.

Deze ontwerpen worden ter goedkeuring voorgelegd aan de raad voor maatschappelijk welzijn.

Beschrijving

Aanleiding en context

Het bestuur is eigenaar van de hoeve Sprietestraat 122 in Desselgem met landbouwgronden in Desselgem en Beveren-Leie (Waregem).

Op 1 april 2019 stemde de raad voor maatschappelijk welzijn in met de eindepachtregeling van de hoeve in de Sprietestraat 122 (B/306/F) in Desselgem en de aanpalende weide (B/308) vanaf 1 oktober 2019.

Het vast bureau besliste op 23 december 2019 principieel om de hoeve met de aanpalende weide met mededinging te verkopen. Deze verkoop wordt voorbereid door het notariaat Aktum uit Waregem.

In dezelfde zitting besliste het vast bureau om de strook gelegen in woongebied met landelijk karakter (deel van B/308) onderhands te verkopen aan de geïnteresseerde aanpalers uit de Sprietestraat.

Landmeter Ghislain De Smet maakte een plan van de loten op. Het notariaat Aktum maakte de ontwerpakten op die ter goedkeuring worden voorgelegd.

Argumentatie

Achter de woningen Sprietestraat 134, 136, 138 en 148 ligt een weide (B/308) waarvan een strook ligt in woongebied met landelijk karakter. Deze strook werd geschat op € 40 per m². Navraag bij de stad Waregem leerde dat een bebouwing in tweede lijn niet toegestaan kan worden. Deze strook heeft dus enkel een meerwaarde voor de aanpalers langs de Sprietestraat.

Conform de bepalingen van een Omzendbrief KB/ABB 2019/3 d.d. 03 mei 2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door de besturen van de erkende erediensten, moet de openbare verkoop de regel en de onderhandse verkoop de uitzondering zijn bij het vervreemden van OCMW-eigendommen. De gehele bevolking dient immers de gelegenheid te krijgen een bod uit te brengen. Een uitzondering kan enkel gemaakt worden wanneer er bij bijzondere motivering kan worden aangetoond dat een onderhandse verkoop te rechtvaardigen is om redenen van algemeen belang.

In dit dossier kan de onderhandse verkoop met volgende argumenten gemotiveerd worden:

1. de loten worden genomen uit een perceel van het OCMW en zijn enkel bereikbaar voor de aanpalers uit de Sprietestraat

2. een bebouwing in tweede lijn wordt niet toegestaan waardoor de ligging in woongebied met landelijk karakter enkel een meerwaarde betekent voor de aanpalers uit de Sprietestraat

De eigenaars van de woningen Sprietestraat 134, 136 en 138 zijn bereid om het lot achter hun woning aan te kopen. Dit betekent een meerwaarde van 49.840 euro.

De eigenaars van de woning Sprietestraat 148 hebben momenteel geen interesse. Dit belet de verkoop van de andere loten niet. Er wordt evenwel een erfdienstbaarheid voorzien om de bereikbaarheid van dit achterliggende lot 4 te verzekeren in functie van het verder onderhoud.

Regelgeving bevoegdheid

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

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Budgetsleutel: OC/05004/2600000/Verkopen 20-25/Landbouw

Advies

Financiën algemeen

Gunstig advies

Stein Meulenijzer

Gunstig advies

Besluit

Punt 1

In te stemmen met de onderhandse verkoop van de loten 1, 2, 3 en 11 zoals afgebeeld op het plan van landmeter Ghislain De Smet d.d. 5 juni 2020, aan de respectievelijke aanpalende eigenaars uit de Sprietestraat in Desselgem.

Punt 2

De ontwerpen van akten verkoop, die als bijlage bij dit besluit zijn opgenomen, opgemaakt door het notariaat Aktum uit Waregem, goed te keuren.

Bijlagen

- Schatting hoeve Sprietestraat 122 Desselgem.pdf
- Plan.pdf
- Raming verkoopopbrengst.pdf
- Verkoop - Grond - Ontwerpakte.pdf

Kelly Detavernier

HR

3 2020_OR_00027

**OCMW-personeel - rechtspositieregeling -
Aanpassing rechtspositieregeling ingevolge
inbedding principes selectiebeleid, uitbouw
feedback en ontwikkelbeleid, aanpassingen
maaltijdcheques, hospitalisatieverzekering,
toevoeging reglement werkstudenten,**

toevoeging monitorenstatuut en terminologie.

Inhoudelijk verantwoordelijke

Robbe Struyve

Beknopte samenvatting

De OCMW-raad stelde op 16 juni 2011 de rechtspositieregeling voor het personeel van OCMW Kortrijk vast. Aan de OCMW-raad wordt thans een dossier voorgelegd met betrekking tot de aanpassing van de rechtspositieregeling van toepassing op het personeel van OCMW Kortrijk, nl. inbedding principes selectiebeleid, uitbouw feedback en ontwikkelbeleid, aanpassingen maaltijdcheques, hospitalisatieverzekering, toevoeging reglement werkstudenten, toevoeging monitorenstatuut. Daarnaast werd ook de terminologie aangepast naar aanleiding van het decreet lokaal bestuur.

Er werd één geïntegreerde rechtspositieregeling opgemaakt voor het personeel van stad en OCMW Kortrijk (integratie rechtspositiebesluit Stad Kortrijk en rechtspositieregeling OCMW Kortrijk).

Beschrijving

Aanleiding en context

Aanpassing van de rechtspositieregeling ingevolge van:

- inbedding principes selectiebeleid
- uitbouw feedback en ontwikkelbeleid
- aanpassingen inzake maaltijdcheques, hospitalisatieverzekering
- toevoeging reglement werkstudenten
- toevoeging monitorenstatuut
- aanpassingen terminologie in kader van decreet lokaal bestuur

Er werd één geïntegreerde rechtspositieregeling opgemaakt voor het personeel van stad en OCMW Kortrijk (integratie rechtspositiebesluit Stad Kortrijk en rechtspositieregeling OCMW Kortrijk). Naast bovenvernoemde wijzigingen werden inhoudelijk geen wijzigingen doorgevoerd bij de integratie van beide documenten.

Argumentatie

Er werd op respectievelijk 17 oktober 2019, 19 december 2019 en 19 juni 2020 met de vakbonden een akkoord onderhandeld om respectievelijk de aanpassingen, nl. de inbedding principes selectiebeleid, uitbouw feedback en ontwikkelbeleid, aanpassingen maaltijdcheques, hospitalisatieverzekering, toevoeging reglement werkstudenten, toevoeging monitorenstatuut en terminologie in de rechtspositieregeling aan te passen (cfr. protocol van akkoord nummer 465, 470 en 473 zoals in bijlage gevoegd).

Thans wordt het dossier voorgelegd aan de OCMW-raad met het oog op het aanpassen van de rechtspositieregeling van toepassing op het personeel van OCMW Kortrijk met betrekking tot volgende aanpassingen: inbedding principes selectiebeleid, uitbouw feedback en ontwikkelbeleid, aanpassingen maaltijdcheques, hospitalisatieverzekering, toevoeging reglement werkstudenten, toevoeging monitorenstatuut en terminologie.

Juridische grond

- Het rechtspositiebesluit van het personeel van de stad Kortrijk van 17 november 2008.
- Besluit Vlaamse Regering van 12 november 2010 houdende de minimale voorwaarden voor de personeelsformatie en het mandaatstelsel van het personeel van de OCMW's en houdende de minimale voorwaarden voor sommige aspecten van de rechtspositieregeling van bepaalde personeelsgroepen van de OCMW's.
- het decreet lokaal bestuur.

- Het rechtspositiebesluit van toepassing op de personeelsleden van OCMW Kortrijk zoals vastgesteld door de raad op 16 juni 2011 en zoals gewijzigd in latere data.

Regelgeving bevoegdheid

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

Besluit

Punt 1

De rechtspositieregeling voor het personeel van OCMW Kortrijk, zoals vastgesteld door de raad in zitting van 16 juni 2011, en latere wijzigingen, aan te passen door de tekst in bijlage (met wijzigingen in kleur).

Bijlagen

- Protocol 465 - reglement werkstudenten (rechtspositieregeling).pdf
- Protocol 470 - aanpassing maaltijdcheques (rechtspositieregeling).pdf
- RPR_opmaak 16_04_2020 met markering aanpassingen na informeel overleg (004).docx

Philippe De Coene Bestuurszaken

4 2020_OR_00028 OCMW-verenigingen. - Beslissingen van welzijnsvereniging Vereniging Ons Tehuis inclusief jaarrekening 2019. - Kennisname

Inhoudelijk verantwoordelijke

Michaël Desmet

Beknopte samenvatting

De raad voor maatschappelijk welzijn neemt kennis van de beslissingen van Vereniging Ons Tehuis.

Beschrijving

Aanleiding en context

Welzijnsvereniging Vereniging Ons Tehuis bezorgde het verslag van de raad van bestuur van 31 januari 2020 en van de algemene vergadering van 5 juni 2020 aan het OCMW.

De algemene vergadering keurde in deze zitting de jaarrekening 2019 goed.

Argumentatie

Conform artikel 66 van het huishoudelijk reglement van de raad voor maatschappelijk welzijn neemt de raad kennis van de besluiten van de welzijnsverenigingen.

Juridische grond

Artikel 484 Decreet Lokaal Bestuur - § 4. Het huishoudelijk reglement van het bevoegde orgaan van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn bepaalt op welke wijze het de beslissingen van de welzijnsvereniging bespreekt.

Regelgeving bevoegdheid

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

Advies

Joris Beaumon

Gunstig advies

Geert Hillaert

Gunstig advies

Frank De Laere

Gunstig advies

Besluit

Punt 1

Akte te nemen van de notulen van de raad van bestuur van 31 januari 2020 en van de algemene vergadering van 5 juni 2020 inclusief de jaarrekening 2019 van Vereniging Ons Tehuis.

Bijlagen

- Jaarrekening 2019 VOT.pdf
- AV VOT 5 juni 2020.pdf
- RVB VOT 31 januari 2020.pdf

Beschut sociaal en omkaderd wonen

5 2020_OR_00024 Sociaal wonen - Aanpassing van het Intern Huurreglement - Goedkeuren

Inhoudelijk verantwoordelijke

Katrien Verhaeghe

Beknopte samenvatting

Naar aanleiding van inspectie van de sociale woonprojecten van het OCMW drong een aanpassing van de leeftijdsbepaling voor senioren, om voorrang te hebben bij toewijzing van een sociale woning, zich op. Intussen werd het lokaal toewijzingsreglement aangepast en door het CBS goedgekeurd, waardoor we het Intern Huurreglement van de sociale woningen kunnen aanpassen conform de regelgeving. De voorrangsbepaling geldt vanaf 65+ ipv vanaf 55+ en de flats worden op adres ingedeeld en toegewezen.

Beschrijving

Aanleiding en context

Bij de opmaak van het oorspronkelijk lokaal toewijzingsreglement in 2012 was de leeftijdsbepaling voor senioren in sociale huur bij lokale besturen 55 +. We pasten deze voorrangregels toe op ons sociaal patrimonium in Dam, De Nieuwe Lente en Overleie.

De toezichthouder sociale huisvesting beschouwt deze voorrangsgroep als 'reguliere' senioren waardoor de leeftijd van 65+ geldt.

We stellen voor om het intern huurreglement in die zin aan te passen.

Daarnaast wijzen we de flats die voorbehouden zijn voor senioren toe per adres. Als bijlage de volledige lijst per doelgroep.

Argumentatie

Het Intern Huurreglement moet aangepast worden conform de regelgeving.

Juridische grond

Het BVR tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Regelgeving bevoegdheid

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

Advies

Juridische dienst

Gunstig advies

Besluit

Punt 1

De aanpassing van het Intern Huurreglement waardoor de voorrangsbepaling voor senioren vanaf 65+ ipv 55+ telt goed te keuren.

Punt 2

De aanpassing van de voor de voorrangsgroepen voorbehouden flats per adres goed te keuren.

Bijlagen

- SW OverzichtSocAppartementen2020.docx
- SW IHR202005-Bijlage01-Doelgroepen.pdf
- SW IHR202005-Bijlage2-Inkomensgrenzen.pdf
- SW Toelichting_op_maat_lokaal_bestuur_ho_9_jaar (002).pdf
- SW InternHuurreglement2020-05 Aanpassing aan herwerkt LTWR.pdf



Doelgroep	Omschrijving	Van toepassing op	in patrimonium van
1. Senioren 65+ in Bellegem, Cederlaan, Nieuw Kortrijk, Moeskroensestw, Peperstraat, Dam	Huishoudens van 1 of 2 personen waarbij minstens 1 persoon 65 jaar of ouder is.	434 woonentiteiten + in OCMW-projecten 18 sociale flats in De Nieuwe Lente en 11 sociale flats in de Dam.	Shm Wonen Regio Kortrijk en Eigen Haard en OCMW-projecten in Bellegem, De Nieuwe Lente en de Dam.
6. Kwetsbare medioren & 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 : a) personen met multiproblematiek (financieel, relationeel, psychosociaal, ..) b) personen met een multidiagnose (thuisloos, Vlaams Agentschap, psychiatrie, gezondheid, ..) c) personen met een zeer beperkt netwerk d) personen met beperkte sociale vaardigheden e) 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'.	50% van de toewijzingen in de OCMW-projecten De Nieuwe Lente en Dam 4 toewijzingen voor kwetsbare medioren zoals omschreven 20 toewijzingen op adres voor senioren 65+ en/of rolstoelgebruikers 18+	OCMW Kortrijk - De Nieuwe Lente Heule: 18 aangepaste appartementen - Dam 49: 12 aangepaste appartementen - De Zon, Zomerplein 2 en 3 Bellegem: 24 aangepaste appartementen

BIJLAGE 1

Schematische voorstelling van de bijzonder inschrijvingsvoorwaarden op pagina 3 van het Intern huurreglement sociale woningen Zorg Kortrijk.

Voor Overleie: de 5 aangepaste flats worden bij voorrang toegewezen aan personen met een fysieke handicap. De kandidaat-huurder dient aan te tonen dat hij/zij door arbeidsongeschiktheid of een invaliditeit van 66% getroffen is. Dit kan met een attest ziekenfonds of een attest Vlaams Agentschap voor personen met een handicap of een attest van een geneesheer-specialist inzake verminderde mobiliteit.



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)

De inkomensgrenzen voor 2020:

- 25.317 euro voor alleenstaande zonder personen ten laste
- 27.438 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap
- 37.974 euro voor gehuwden of samenwonenden en alleenstaanden met één of meer personen ten laste (vermeerderd met 2.123 euro per persoon ten laste)



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, wijziging in raadszitting van 09/03/2020.

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 verhuring van sociale huurwoningen Zorg Kortrijk (maakt deel uit van het OCMW Kortrijk). Zorg Kortrijk treedt op als verhuurder.

Dit is een bondig en vereenvoudigd overzicht van de toewijzingsvoorwaarden en -regels zoals vermeld in het Kaderbesluit Sociale huur. Het is louter en alleen om de (kandidaat-)huurder te informeren zonder dat hieruit rechtsgrond kan worden gevonden.

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 |

Sint-Jorisstraat 37 | 8500 Kortrijk | 056 24 44 44

Lieven Tack | 0499 77 91 69 | lieven.tack@kortrijk.be

Ingrid Laper | 0499 77 90 57 | ingrid.laper@kortrijk.be

Volgens afspraak van maandag tot vrijdag 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_1.16.pdf



INHOUDSOPGAVE

1. Inschrijvingsvoorwaarden

- 1.1 *Leeftijdsvoorwaarde*
- 1.2 *Inkomensvoorwaarde*
- 1.3 *Onroerend bezitsvoorwaarde*
- 1.4 *Verblijfsvoorwaarde*
- 1.5 *Taalkennisvereiste (is huurdersverplichting)*

2. Het inschrijvingsregister

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

3. Toelatingsvoorwaarden

4. Toewijzingsregels

- 4.1 *Voorkeur van de kandidaat-huurder*
- 4.2 *Rationele bezetting*
- 4.3 *Absolute voorrang*
- 4.4 *Optionele voorrangsregels*
 - 4.4.1 *Lokale binding*
 - 4.4.2 *Specifieke doelgroepen*
- 4.5 *Chronologische volgorde*
- 4.6 *Enkele afwijkingen/uitzonderingen*

5. Inzage-, klacht- en verhaalrecht

6. Huurovereenkomst, huurlasten en huurwaarborg

- 6.1 *Typehuurovereenkomst*
- 6.2 *Toelichting op maat*
- 6.3 *Wie ondertekent de overeenkomst?*
- 6.4 *Huurlasten*
- 6.5 *Huurwaarborg*
- 6.6 *Opzegging van de huurovereenkomst*
 - 6.6.1 *Door de verhuurder*
 - 6.6.2 *Door de huurder*
 - 6.6.3 *Ontbinding van rechtswege*

7. Verwerking en uitwisseling persoonsgegevens

BIJLAGEN:

- 1 Bijzondere inschrijvingsvoorwaarden
- 2 Actuele inkomensgrenzen
- 3 Overzicht appartementen
- 4 Toelichting bij de regelgevende bepalingen van toepassing op de verhouding tussen verhuurder en huurder (typehuurovereenkomst 9 jaar)



1. Inschrijvingsvoorwaarden

Om in aanmerking te komen voor een huurwoning is het nodig dat u zich als kandidaat-huurder inschrijft in het register (wachtlIJst). U kan daarvoor ons inschrijvingsformulier gebruiken (zie bijlage). Alleen deze personen moeten voldoen aan de voorwaarden:

- de persoon die zich opgeeft als toekomstige referentiehurder
- de persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en met de toekomstige referentie-huurder gehuwd is, of er wettelijk mee samenwoont of zijn feitelijke partner is.

Vanaf het moment van inschrijving van die personen worden zij beschouwd als kandidaat-huurder.

Over welke aspecten gaat het?

- de leeftijd;
- de hoogte van het inkomen;
- het al dan niet hebben van onroerend bezit in binnen-of buitenland;
- inschrijving in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister.
- taalkennisvereiste

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

Zorg Kortrijk voorziet in aangepaste sociale woongelegheden bestemd voor senioren of personen met een fysieke handicap of beperkte fysieke functionaliteit.

In het lokaal toewijzingsreglement is opgenomen:

- dat 11 appartementen Dam en 18 flats De Nieuwe Lente toegewezen zullen worden aan senioren en personen met een fysieke handicap of beperkte fysieke functionaliteit.
- dat de andere flats, 12 Dam en 18 De Nieuwe Lente zullen toegewezen worden 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 volgens adresbepaling en de specifieke bestemming van de flats: senioren of medioren. Zie bijlage 3.

In Overleie worden de flats bij voorrang toegewezen aan personen met een fysieke handicap. De kandidaat-huurder dient aan te tonen dat hij/zij door arbeidsongeschiktheid of een invaliditeit van 66% getroffen is. Dit kan met een attest van het ziekenfonds, een attest van



het Vlaams Agentschap voor personen met een handicap of een attest van een arts-specialist inzake verminderde mobiliteit.

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 mediores zoals hierboven omschreven en 20 appartementen aan senioren 65+ en/of rolstoelgebruikers 18+.

De kandidaat-huurder met een fysieke 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. Dit kan dus met een attest van het ziekenfonds, een attest van het Vlaams Agentschap voor personen met een handicap of een attest van een arts-specialist inzake verminderde mobiliteit.

Wat meer over de:

1.1. Leeftijdsvoorwaarde

U moet de volle leeftijd van 18 jaar hebben. Zorg Kortrijk gaat dit na op basis van uw rijksregisternummer of via een elektronische bevraging bij de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (KSZ).

Uitzonderingen: u bent een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van een erkende dienst of een OCMW.

1.2. Inkomensvoorwaarde

We kijken naar het referentie-inkomen van alle gezinsleden die woonrecht krijgen:

- de referentiehurder,
- de echtgenoot of wettelijk samenwoner, de feitelijke partner als hij/zij gaat mee wonen in de sociale woning

Dat is de som van de volgende inkomsten ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet personenbelasting betrekking heeft:

- het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijk belastbare inkomsten
- het leefloon
- de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap
- de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling

Dat inkomen 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.

We kijken dus naar het **volledig jaarinkomen**.



Wij doen een beroep op informatie die de bevoegde overheden en instellingen of andere verhuurders ons elektronisch kunnen bezorgen.

Alleen als we op de manier geen of onvoldoende gegevens bekomen vragen we u ons uw inkomstengegevens te bezorgen

Uitzonderingen op de strikte grenzen:

- Geen van de kandidaat-huurders beschikt over een aanslagbiljet? Of de som van het referentie-inkomen van het referentiejaar is nul? We hanteren het huidig inkomen van de laatste drie maanden en rekenen het om naar een jaarinkomen. Is dat gedaald onder de maximumgrens? We schrijven u toch in.
- Te hoog gezinsinkomen van het referentiejaar? Idem
- 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 kunnen wij autonoom beslissen om het uw actueel besteedbaar inkomen in aanmerking te nemen, afgetoetst aan de vermelde inkomensgrenzen.

1.3. Onroerend bezitsvoorwaarde

Dit betekent concreet dat u, uw echtgenoot, de persoon met wie u wettelijk samenwoont of uw feitelijke partner:

- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal mag hebben
- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland mag hebben die u volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik gaf
- geen woning of bouwgrond in België of in het buitenland mag hebben of door een derde volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal gaf
- geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder bent van een vennootschap, waarin u een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond inbracht.

U dient bij inschrijving, toelating en toetreding een verklaring op eer te ondertekenen aangaande eigendom in binnen- of buitenland.

Wij gaan de bezitsvoorwaarde na via bevraging bij de FOD Financiën of via de SKZ.

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

Uitzonderingen: wanneer mag ik wel eigendom bezitten?

1. Wanneer u een woning of bouwgrond:

- Gedeeltelijk in volle eigendom kosteloos heeft verworven
- Een gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik kosteloos heeft verworven
- Bezwaard met een gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal kosteloos heeft verworven

dan kan u toch ingeschreven worden op voorwaarde dat u één jaar na toewijzing uw aandeel heeft vervreemd. Wij kunnen beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.

2. Wanneer u een woning of bouwgrond

- Volledig in volle eigendom



- Volledig in vruchtgebruik
- Met een volledig recht van erfpacht
- Met een volledig recht van opstal

heeft met uw (ex-)partner (dus ook wettelijke en feitelijke (ex-)partners) én deze persoon gaat de sociale woning niet mee bewonen, kan u toch ingeschreven worden.

Ook hier zal u één jaar na de toewijzing deze woning of bouwgrond moeten vervreemd hebben. Wij kunnen beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.

3. De onroerende bezitsvoorwaarde geldt ook niet wanneer:

- uw woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (bv. een vakantieverblijf)
- uw woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, maximaal twee maanden voor het inschrijvingsmoment onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard en u in deze woning woont en de ontruiming is noodzakelijk
- uw woning moet worden ontruimd omwille van een herhuisvesting in het kader van woningkwaliteitsbewaking, een verrichting door een sociale woonorganisatie, het sociaal beheersrecht
- u een fysieke handicap heeft en de woning, gelegen in het Vlaamse Gewest, niet is aangepast
- u een fysieke handicap heeft en bent ingeschreven voor een ADL-woning
- u het beheer over uw woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring
- u het beheer over uw woning heeft verloren ten gevolge van een collectieve schuldenregeling

Ook hier zal u één jaar na toewijzing deze woning moeten vervreemd hebben. Wij kunnen beslissen om deze termijn omwille van billijkheidsredenen te verlengen, als u hiervoor gegronde redenen heeft.

Dit geldt niet voor de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (bv een vakantieverblijf).

1.4. Verblijfsvoorwaarde

Ten slotte moet u, de kandidaat-huurder en zijn gezinsleden, ingeschreven zijn in het bevolkings- of in het vreemdelingenregister, of over een referentieadres beschikken.

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

Wij gaan deze voorwaarde na via raadpleging bij de KSZ of bij de dienst bevolking Kortrijk.

1.5. Taalkennisvereiste

Dit is geen inschrijvings- of toelatingsvoorwaarde, alleen een huurdersverplichting.

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 deze basistaalvaardigheid (we stellen dat meteen vast uit een gesprek, dat blijkt uit een sneltest of na controle van de Kruispuntbank Inburgering), maar we kunnen de inschrijving, toewijzing of toetreding niet weigeren als u (nog) niet voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands.



Een vrijstelling kan met een verklaring van uitgeleerdheid, met een bewijs of medisch attest dat aantoonst dat u door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap nooit een opleiding moet volgen of dat u de basistaalvaardigheid nooit kan halen.

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 (tussen €25 en €5000) opleggen na aanmaning en ingebrekestelling.
Zo nodig komt er een nieuwe redelijke termijn, waarbinnen u het basisniveau Nederlands moet behalen. De toezichthouder volgt het dossier op.

Dit is geen reden om de huurovereenkomst te stoppen.

2. Het inschrijvingsregister

Zorg Kortrijk beheert zijn inschrijvingsregister in het softwareprogramma SocioPack.
Het bevat o.a. volgende gegevens over de kandidatuur:
Inschrijvingsdatum, inschrijvingsnummer, gegevens van de aanvrager en zijn gezinsleden, de aanduiding van de referentiehuurder, de voorkeuren, de aanduiding van de voorrangsregels, de geschrapte kandidaten, de administratieve gegevens

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 situatie wijzigt
- uw meldingsplicht van een aanvraag tot gezinshereniging die op het moment van de inschrijving niet aan de orde was.
- 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 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.

We geven u bij inschrijving een infobrochure 'Algemene informatie over het aanvragen van een sociale huurwoning van het OCMW Kortrijk' mee.

2.2. Inzage

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
Van maandag tot vrijdag 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? Sommige gegevens kunnen we zelf opzoeken, andere niet. Deel ons de wijzigingen mee binnen een termijn van 31 kalenderdagen.

Bij wijziging in uw gezinstoestand kunt u uw woonwensen veranderen. Doe dat schriftelijk. Vermeld datum en plaats uw handtekening. De volgorde van toewijzing kan daardoor wel veranderen.

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 controle op de correcte gezinssamenstelling
- de mogelijkheid om de voorkeuren in ligging en type appartementen te wijzigen
- de mogelijkheid om een maximale huurprijs op te geven

We sturen de brief van actualisatie naar uw laatst gekende adres, gekend in KSZ, tenzij u een ander adres opgaf.

U hoeft niet te reageren op die brief als u akkoord gaat met de door ons verkregen elektronische gegevens van uw inkomen en gezinssamenstelling en als u geen wijzigingen wil aanbrengen aan uw voorkeuren. Vernemen we van u niets binnen een termijn van een maand na postdatum dan nemen we aan dat de opgegeven informatie correct is en dat er geen wijzigingen van voorkeur zijn

Als uit de elektronisch verkregen informatie blijkt dat u niet meer aan de inkomensvoorwaarde voldoet kan u alleen ingeschreven blijven als u bewijskrachtige documenten kunt voorleggen waaruit blijkt dat uw huidig inkomen wel onder de inkomensgrens valt. Doe dit binnen een maand vanaf postdatum van de brief.

Als we via elektronische weg geen afdoende informatie kunnen bekomen over uw inkomen dan moet u ons zelf de noodzakelijke gegevens bezorgen.

U kunt ook de schrapping vragen van uw inschrijving via een apart formulier bij de brief.

Doe dit binnen minimaal een maand na postdatum.



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 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.

Als u geschrapt wordt maar u voldoet nog steeds of opnieuw aan de inschrijvingsvoorwaarden dan kunt u zich opnieuw inschrijven. U krijgt dan wel een nieuwe inschrijvingsdatum en een nieuw inschrijvingsnummer

U meent onterecht te zijn geschrapt? U kunt bij de toezichthouder verhaal indienen, overeenkomstig artikel 30 van het kaderbesluit sociale huur.

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.

- Leeftijdsvoorwaarde
- Inkomensvoorwaarde
- Onroerend bezitsvoorwaarde
- Verblijfsvoorwaarde
- Taalkennisvereiste

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, artikelen 18, 19 en 20 voor wat betreft de gewone voorrangs- en toewijzingsregels.

Wij volgen het SHM-toewijzingssysteem. We wijzen een sociale woning toe door achtereenvolgens rekening te houden met: de voorkeur van de kandidaat-huurder; de rationele bezetting van de woning; de absolute voorrangsregels (aangevuld met gemeentelijke regels); de optionele voorrangsregels (aangevuld met gemeentelijke regels); de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register.

4.1 Voorkeur van de kandidaat-huurder

U kan een voorkeur opgeven inzake ligging, type, maximale huurprijs. Dan komt u alleen in aanmerking voor woningen die voldoen aan uw voorkeur en die u rationeel kunt bezetten.

Als u geen voorkeur opgeeft geldt de inschrijving voor al onze woningen die u rationeel kunt bezetten.

4.2. 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.

We houden geen rekening met personen die als tijdelijke bewoners worden beschouwd.

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 of een gezinslid een co-ouderschap of omgangsrecht heeft en die dus niet permanent in de woning zullen verblijven.

We blijven rekening houden met kinderen in co-ouderschap die meerderjarig worden zolang ze geen 25 jaar zijn en zolang hun deeltijds verblijf in de woning blijft voortduren.

Indien u deze extra ruimte niet wenst, kan u ons dit schriftelijk meedelen. U kunt dit altijd herroepen.

We houden rekening met de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden die gezinsleden heeft in het buitenland waarvoor een gezinshereniging wordt gepland. De kandidaat-huurder wordt ingeschreven voor een woning die voldoet aan de rationele bezettingsnorm op basis van de gezinssamenstelling na de gezinshereniging. Als de **gezinshereniging** nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik van een mogelijke toewijzing wordt een woning toegewezen die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is. Na de hereniging wordt een aangepaste woning toegewezen via de voorrangsregel 'interne mutatie'



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.

4.3. 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, een kandidaat-huurder (of één van zijn gezinsleden):

1° met een fysieke handicap of beperking, als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die specifieke fysieke handicap/beperking.

2° die in een overbezette woning woont die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen vermeld in artikel 5, §1, derde lid van de Vlaamse Wooncode.

3° die verplicht zijn sociale woning moet verlaten.

4° die tegen een toewijzing van een woning aan een andere kandidaat of tegen een weigering een woning aan hem toe te wijzen verhaal heeft gehaald bij de toezichthouder en waarbij hij in het gelijk werd gesteld.

5° die nog geen huurder is van een sociale huurwoning en die overeenkomstig specifieke bepalingen uit de Vlaamse Wooncode door de initiatiefnemer moet worden herhuisvest.

6° die huurder is van een sociale woning die niet voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen.

Als dit het gevolg is van een gemelde gezinshereniging is de voorrang enkel van toepassing als de kandidaat-huurder in afwachting een kleinere woning had aanvaard.



Een kandidaat-huurder die om redenen van rationele bezetting intern wil muteren kan, na de tweede ongegronde weigering van een aanbod dat beantwoordt aan zijn keuze bij inschrijving, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel (ook niet bij een nieuwe inschrijving).

7° die melding heeft gegeven van een geplande gezinshereniging maar waarbij die, bij toewijzing, nog niet heeft plaatsgevonden. We wijzen een woning toe die aan de huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand is aangepast.

8° die in de gemeente van de toe te wijzen woning zijn hoofdverblijfplaats had in een goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen overeenkomstig de Vlaamse Wooncode, op het moment dat de wooninspecteur dat vaststelde in een proces-verbaal.

9° die woont in een slechte woning inzake woonkwaliteit en die

a) ofwel onbewoonbaar verklaard werd overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet

b) ofwel overeenkomstig artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode, ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard, voor zover die woning ofwel minstens 3 gebreken van categorie III vertoont onder de rubrieken "Omhuysel", of "binnenstructuur", ofwel minstens 3 gebreken van categorie IV en 60 strafpunten scoort.

Een goed kan slechts eenmaal aanleiding geven tot voorrang. Bij weigering van een eerste aanbod vervalt de voorrang. Ook bij een nieuwe inschrijving.

Het goed moet ten minste zes maanden bewoond zijn en ten laatste twee maanden na datum van ontvangst van het besluit moet een inschrijving volgen.

10° die een ontvoogde minderjarige is

4.4. Optionele voorrangsregels

Zorg Kortrijk kan een paar extra voorrangsmaatregelen hanteren, na toepassing van de verplichte voorrangsregels, binnen het eigen gemeentelijk toewijzingsreglement Kortrijk

4.4.1 Lokale binding

Zo wordt voorrang gegeven aan kandidaat-huurders die de laatste 10 jaar minstens 3 jaar in Kortrijk verbleven.

Binnen de toepassing van de verplichte voorrangsregels heeft lokale binding voorrang op afwezigheid van lokale bindingsfactoren.

4.4.2. Specifieke doelgroepen

Volgens het Lokaal Toewijzingsreglement van Stad Kortrijk wordt voorrang verleend aan kandidaat-huurders en hun gezinsleden die:

- een mentale, verstandelijke, psychische, psychiatrische en/of motorische problematiek hebben 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.

- 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.

- 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.

4.5. Chronologische volgorde

Iedere kandidaat-huurder krijgt bij inschrijving een unieke dossiercode. Die bestaat uit achtereenvolgens het jaartal, de maand, de dag in de inschrijvingsdatum, gevolgd door een volgnummer.

Op basis van die code wordt nagegaan wie, na aftoetsing van de voorgaande bepalingen, het meest batig gerangschikt staat voor de beschikbare woning

4.6. Enkele afwijkingen/uitzonderingen

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 tijdig meedelen van een wijziging in de gezinssamenstelling of het niet gedomicilieerd zijn in de gehuurde woning;
- 2° 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 een brief



met de motivatie 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.

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. Daarin gaat het o.a. over tijdelijke of definitieve herhuisvesting,

5. Inzage-, klacht- en verhaalrecht

U kunt het beknopt register van de inschrijvingen en het intern toewijzingsreglement van de kandidaat-huurders raadplegen in ons Zorginfopunt. Zie hierboven bij 'Vragen?'.

Heeft u bedenkingen, opmerkingen, klachten over onze werking?

Bespreek ze met de contactpersoon (zie pagina 1, linksboven) van ons Zorginfopunt. Samen zoeken we een oplossing. Niet tevreden daarmee? Dan kunt u de suggesties, opmerkingen, klachten overmaken aan het centraal meldpunt van het OCMW Kortrijk. Best via OCMW.meldpunt@kortrijk.be. Of telefonisch: 056 24 48 64 | 056 24 44 32. U krijgt een antwoord uiterlijk 30 dagen na het indienen van de klacht met een gemotiveerde beoordeling van de klacht en een beschrijving van de genomen maatregelen.

Vinden we geen oplossing? Dan kunt u de **Vlaamse Ombudsdienst** contacteren:

Vlaamse Ombudsdienst

Leuvenseweg 86

1000 Brussel

0800 240 50 of gratis nummer 1700

klachten@vlaamseombudsdienst.be

Ook de **toezichthouder** van het agentschap Wonen-Vlaanderen is aanspreekbaar voor een aantal problemen. Dat doet u door hem een gemotiveerd aangetekende brief te bezorgen. Maar let op: dat moet wel tijdig gebeuren! De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid van uw klacht en bezorgt zijn standpunt zowel aan u als aan de Sociale Huisvestingsmaatschappij (SHM).

Waarvoor kan u bij hem terecht:

- voor een betwisting over de toewijzing van de woning aan een andere kandidaat-huurder. Doe dat binnen het jaar na het moment van toewijzing;
- omdat u het niet eens bent met een beslissing van de SHM. Doe dat binnen 30 dagen nadat de SHM u de beslissing heeft bezorgd.
- als u binnen een termijn van twee maanden na het verzoek tot inschrijving of een versnelde toewijzing geen formele beslissing krijgt. Doe het binnen een termijn van zes maanden na het verstrijken van de termijn van twee maanden.

Hiervoor neemt u contact op met:

Agentschap Wonen-Vlaanderen

Afdeling Toezicht

Herman Teirlinckgebouw

Havenlaan 88, bus 22

1000 Brussel

toezicht.wonen@vlaanderen.be

02 553 22 00



De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift geldt als datum van indiening van het verhaal. De toezichthouder onderzoekt uw vraag en bezorgt u en de maatschappij een antwoord binnen de 30 dagen na uw aangetekende brief.

Als de toezichthouder uw verhaal gegrond beoordeelt dan betekent Zorg Kortrijk u een nieuwe gemotiveerde beslissing binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling. Op dezelfde datum krijgt de toezichthouder van ons een afschrift.

Als u vaststelt dat de toewijzing aan u had moeten gebeuren of als we u binnen dertig dagen geen nieuwe beslissing betekenen dan krijgt u absolute voorrang.

Over andere betwiste zaken krijgt u geen nieuwe beslissing? Dan komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats.

Voor de te volgen procedures verwijzen we naar Hoofdstuk VI, artikel 30,§ 1 van het Kaderbesluit Sociale huur. Ook op de website van Wonen Vlaanderen kan je de 'Wegwijs in het sociaal huurstelsel' aadplegen. Hoofdstuk 4, pagina's 76-78, handelt over verhaal en beroepschrift bij toezichthouder.

Dit is de link:

www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/wegwijs_in_het_sociaal_huurstelsel_-_versie_1.16.pdf

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.

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

Met het decreet van 29 maart 2019 (inwerkingtreding vanaf 1 januari 2020) werd ervoor gekozen de inhoud te beperken tot het strikt noodzakelijke:

- identiteit van verhuurder en huurder bij aanvang van de verhuur
- adres en aanwijzing ruimtes die voorwerp zijn van verhuur
- duur van de overeenkomst
- basishuurprijs, reële huurprijs bij aanvang en de wijze van betaling ervan
- bedrag van kosten en vergoedingen die betrekking hebben op het leveren van diensten of leveringen aan de huurder bij aanvang
- bedrag van de waarborg
- vermelding van het reglement van inwendige orde
- verwijzing naar de toelichting op maat

6.2 Toelichting op maat

Wonen Vlaanderen maakte een toelichting op maat van de verhuurder over de regelgevende bepalingen van toepassing op de verhouding tussen verhuurder en huurder.

De verhuurder bezorgt deze aan de huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst.

Zij bevat informatie over o.a. de wederzijdse verplichtingen, de plaatsbeschrijving, de duur van de overeenkomst, de berekening en herziening van de huurprijs, de waarborg, de brandverzekering, de beëindiging van de huurovereenkomst,



6.3 Wie ondertekent de huurovereenkomst?

Elke huurovereenkomst wordt ondertekend door de verhuurder en door de huurder bij aanvang van de overeenkomst. Andere meerderjarige personen die de woning duurzaam (zullen) betrekken ondertekenen die niet en worden beschouwd als bijwoner.

6.4 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.

6.5 Huurwaarborg

De waarborg mag maximaal drie maanden huur bedragen. Zorg Kortrijk kiest voor een vast bedrag dat lager is dan het maximaal toegelaten bedrag.

De huurder kan kiezen tussen 3 systemen:

- Hij stort het bedrag op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam
- Hij vraagt een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling (obligatie of kapitalisatiebon)
- Hij vraagt het OCMW om de waarborg voor te schieten.

De huurder heeft het recht de waarborg in schijven te betalen. De afbetalingstermijn bedraagt 18 maanden. Als het totale bedrag is opgespaard moet de huurder een geïndividualiseerde rekening op zijn naam openen waarop dit bedrag dan gestort wordt.

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

6.6 De huurovereenkomst opzeggen

6.6.1 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

6.6.2 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 ontworst.

6.6.3 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.

7. Verwerking en uitwisseling persoonsgegevens

Akkoordverklaring voor uitwisseling persoonsgegevens

De persoonsgegevens die ingezameld worden, zullen opgenomen worden in de bestanden van OCMW Kortrijk, Budastraat 27, 8500 Kortrijk en van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, Koloniënstraat 40 te 1000 Brussel. Deze gegevens worden uitsluitend verwerkt om de efficiënte en correcte samenstelling van het dossier van (kandidaat-)huurders, kopers of ontleners mogelijk te maken, om de concrete huur-, koop-, of ontleningsvoorwaarden voor een sociale woning of lening vast te stellen en om na te gaan of deze voorwaarden door de huurders worden nageleefd.

Mits u uw identiteit aantoont en op uw schriftelijk verzoek hebt u overeenkomstig de algemene verordening gegevensverwerking met startdatum 25 mei 2018 een inzage- en verbeteringsrecht. U beschikt ook over de mogelijkheid om het verwerkingsregister van het OCMW Kortrijk, rubriek sociaal wonen, te raadplegen. Dit via een schrijven gericht aan Zorginfo Kortrijk, Sint-Jorisstraat 37, 8500 Kortrijk. U kunt ook het openbaar register van de geautomatiseerde verwerkingen raadplegen bij de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (Drukpersstraat 35, 1000 Brussel, www.gegevensbeschermingsautoriteit.be).

Uw gegevens kunnen ook uitgewisseld worden met o.a. het [Agentschap Integratie en Inburgering](#) voor de opvolging van de taalkennisvereiste en met de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen-Vlaanderen in het kader van de naleving van de wet- en regelgeving omtrent sociale verhuring.