

Raad voor maatschappelijk welzijn

Notulen

Zitting van 31 januari 2018

Aanwezig:

mevrouw Birgitt Carlier, OCMW-voorzitter; de heer Alois Van Grieken, raadslid; de heer Willy Bijmens, Raadslid; de heer Armand Busselen, Raadslid; mevrouw An Pools, Raadslid; mevrouw Martine Bries, Raadslid; de heer Kristof Mols, raadslid; mevrouw Marie-Claire Serwy, raadslid; mevrouw Nadine Dethier, OCMW-secretaris

Verontschuldigd:

mevrouw Els Lijnen, Raadslid

OPENBARE VERGADERING

Secretariaat

1	Goedkeuring notulen openbare vergadering van 27 december 2017
----------	--

GOEDGEKEURD

De Raad keurt de notulen van de openbare vergadering van 27 december 2017 goed.

Stemming

Individuele stemming

- 8 stem(men) voor: Willy Bijmens; Martine Bries; Armand Busselen; Birgitt Carlier; Kristof Mols; An Pools; Marie-Claire Serwy; Alois Van Grieken

2	Mandatenlijst
----------	----------------------

GOEDGEKEURD

De mandatenlijst van het dienstjaar 2017 van 4617 tot 4945 en van het dienstjaar 2018 van 1 tot 78 wordt éénparig goedgekeurd.

Stemming

Individuele stemming

- 8 stem(men) voor: Willy Bijmens; Martine Bries; Armand Busselen; Birgitt Carlier; Kristof Mols; An Pools; Marie-Claire Serwy; Alois Van Grieken

Bijlagen

1. Verantwoordingen lijst 2018 (1).pdf
2. Verantwoordingen lijst 2018 (12-2017-JAN).pdf

3	Raamcontract voor de sluiting van individuele contracten inzake universele postdiensten voor Vlaamse lokale besturen: toetreding raamovereenkomst
----------	--

GOEDGEKEURD

Stemming

Individuele stemming

- 8 stem(men) voor: Willy Bijmens; Martine Bries; Armand Busselen; Birgitt Carlier; Kristof Mols; An Pools; Marie-Claire Serwy; Alois Van Grieken

Juridische motivering

OCMW-decreet van 19 december 2008;

Wet van 17 juni 2016 betreffende de overheidsopdrachten, inzonderheid op artikel 2, 6°-7, artikel 43 en artikel 47

Principiële beslissing van 12 juni 2017 van de Directievergadering van VVSG vzw tot gunning via een open procedure van de overheidsopdracht voor diensten met als titel "*Raamcontract voor de sluiting van individuele contracten inzake universele postdiensten voor Vlaamse lokale besturen*"

Besluit van de gemeenteraad van 15 januari 2018 betreffende de toetreding tot dit raamcontract

Feitelijke motivering

In het kader van de opdracht "*Raamcontract voor de sluiting van individuele contracten inzake universele postdiensten voor Vlaamse lokale besturen*" werd door VVSG vzw een bestek opgesteld.

De voornoemde opdracht van VVSG vzw "*Raamcontract voor de sluiting van individuele contracten inzake universele postdiensten voor Vlaamse lokale besturen*" is een raamcontract met één dienstverlener en VVSG vzw treedt hierbij op als aankoopcentrale in de zin van artikelen 2, 6°, a), artikel 2°, b) en 47 van de wet van 17 juni 2016.

VVSG vzw zal als aanbestedende overheid overeenkomstig artikel 2, 6°, a), artikel 2°, b) en artikel 47 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, in het kader van vermelde opdracht optreden als aankoopcentrale voor de in de opdrachtdocumenten vermelde bepaalde Vlaamse lokale besturen. Deze besturen zullen zich gedurende de duurtijd van het te sluiten raamcontract, die het voorwerp uitmaakt van deze opdracht (bestek nr. VVSGvzw-2017/09/18), op de aankoopcentrale kunnen beroepen om op basis daarvan, individuele contracten inzake universele postdiensten te sluiten die beheerst worden door de voorwaarden van het bestek en de offerte van de dienstverlener.

Het raamcontract is niet exclusief, dus VVSG vzw heeft – net als de andere afnemers – steeds de vrijheid om een bepaalde aankoop niet via het raamcontract maar volgens de gewone procedures, die de wet op de overheidsopdrachten toelaat, te voeren, wat in voorkomend geval niet als een wijziging van de opdracht wordt beschouwd.

De aankondiging van de opdracht werd op 17 november 2017 gepubliceerd in het Bulletin der Aanbestedingen (BDA-nummer 2017-534975) en op 22 november 2017 in het Publicatieblad van de Europese Unie (nr. 2017/S 224-466080).

Het OCMW kan van de mogelijkheid tot afname van het raamcontract via de aankoopcentrale gebruik maken overeenkomstig de voorwaarden van het bestek nr. VVSGvzw-2017/09/18 waardoor zij krachtens artikel 47, § 2 van de wet van 17 juni 2016 is vrijgesteld van de verplichting om zelf een plaatsingsprocedure te organiseren.

Het is aangewezen dat het OCMW gebruik maakt van de aankoopcentrale om volgende redenen:

- de in de aankoopcentrale voorziene postdiensten voldoen aan de behoefte van het bestuur
- het bestuur moet zelf geen plaatsingsprocedure voeren wat een besparing aan tijd en geld betekent
- VVSG vzw beschikt over knowhow of technische expertise inzake de aanbesteding van postdiensten
- de gemeente Lummen is toegetreden tot dit raamcontract

Het OCMW is niet verplicht tot enige afname van het raamcontract (geen afnameverplichting).

Besluit

Artikel 1

Het OCMW doet beroep op de aankoopcentrale van VVSG vzw voor de aanbesteding van een overheidsopdracht voor postdiensten via het raamcontract "*Raamcontract voor de sluiting van individuele contracten inzake universele postdiensten voor Vlaamse lokale besturen*" (Bestek nr. VVSGvzw-2017/09/18).

Artikel 2

De OCMW-raad geeft een mandaat aan het college van burgemeester en schepenen om deze opdracht verder te voeren op basis van de beheersovereenkomst gemeente-OCMW.

Woonzorgcentrum

4	Goedkeuring vakantiewerkers woonzorgcentrum
----------	--

GOEDGEKEURD

Stemming

Individuele stemming

- 8 stem(men) voor: Willy Bijmens; Martine Bries; Armand Busselen; Birgitt Carlier; Kristof Mols; An Pools; Marie-Claire Serwy; Alois Van Grieken

Juridische motivering

- Organieke wet van 8 juli 1976
- OCMW-decreet van 19 december 2008

- Huishoudelijk reglement van de beleidsorganen van 24 februari 2016
- Rechtspositieregeling OCMW-personeel categorie 3 van 27 december 2017

Feitelijke motivering

Tijdens de vakantiemaanden juli en augustus wordt er door veel medewerkers verlof gevraagd. Omdat we met continudiensten zitten, kunnen we dit verlof maar geven als we vervangers voorzien. In het verleden hebben we dit opgelost door vakantiewerkers in te schakelen. We willen dit dit jaar uiteraard terug doen. De betrekkingen die aangeboden worden zijn steeds halftijds (19 uur per week) .

Besluit

Artikel 1

De Raad gaat akkoord met het inschakelen van vakantiewerkers tijdens de maanden juli en augustus

Bejaardenwoningen

5	Aanpassing intern huurreglement sociale bejaardenwoningen Helvetiastraat
----------	---

GOEDGEKEURD

Stemming

Individuele stemming

- 8 stem(men) voor: Willy Bijmens; Martine Bries; Armand Busselen; Birgitt Carlier; Kristof Mols; An Pools; Marie-Claire Serwy; Alois Van Grieken

Juridische motivering

- Organieke wet van 8 juli 1976
- OCMW-decreet van 19 december 2008
- Decreet van 22 februari 2017 tot wijziging van de artikelen 92, 93, 95 en 98 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Feitelijke motivering

De Vlaamse wooncode werd aangepast voor wat betreft de vereiste van voldoende kennis van het Nederlands. De taalkennis is geen inschrijvingsvoorwaarde meer, maar werd omschreven als een huurdersverplichting. Het intern huurreglement voor de sociale bejaardenwoningen in de Helvetiastraat werd hiertoe aangepast.

Besluit

Artikel 1

Het intern huurreglement voor de sociale bejaardenwoningen in de Hevetiastraat 36 wordt als volgt aangepast.

Bijlagen

1. Intern Huurreglement - Lummen 2017-11 (met aanpassingen in kleur).docx

Bejaardenwoningen

Gemeenteplein 13 – 3560 Lummen – 013 390 570

Intern huurreglement

inzake verhuring van woningen in de Helvetiastraat 36 te 3560 Lummen

Artikel 1: Algemeen

Dit reglement is van toepassing op de 7 gelijkvloerse woningen in de Helvetiastraat 36 te 3560 Lummen van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (hierna OCMW) van Lummen.

Artikel 2: Inschrijvings- en schrappingsvoorwaarden

Leeftijdsvoorwaarde

De persoon die zich komt inschrijven of die als huurder wil toegelaten worden tot een sociale huurwoning moet de volle leeftijd van achttien jaar hebben. De verhuurder gaat dit na op basis van het rijksregisternummer van de kandidaat-huurder dat terug te vinden is op de elektronische identiteitskaart of een bevraging van het gezin via het elektronisch uitwisselingskanaal (KSZ). De woningen waarop dit reglement van toepassing is, worden met voorrang toegekend aan 55-plussers daar er specifieke investeringen voor hen gedaan zijn, bijvoorbeeld:

- ⇒ Inplanting van het project rondom en gemeenschappelijk en autovrij binnenhof
- ⇒ Directe nabijheid van een individuele en overdekte autostandplaats. De auto kan tot aan de inkomdeur gereden worden.
- ⇒ Gemeenschappelijke fietsenstalling
- ⇒ Gemeenschappelijke groenaanleg rond de woningen met jaarlijks onderhoud door de verhuurder met een individueel en afgescheiden buitenterras
- ⇒ Grondgebonden woningen (integraal georganiseerd op één niveau)
- ⇒ Aangepaste breedte van de binnendeuren (voor rolstoelgebruik) – vrije breedte: 90 cm
- ⇒ Demonteerbare en verplaatsbare wand t.h.v. het toilet voor het maken van een rolstoeltoegankelijk toilet.
- ⇒ Drempelloze inloepdouche
- ⇒ Woningen met één slaapkamer
- ⇒ Drempelloze toegang (inkomdeur) – geïntegreerde onderregel van het schuifraam (achtergevel)
- ⇒ Relatie tussen woonkamer en slaapkamer d.m.v. schuifwand (in woning 1 en 7)

Inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister

Als kandidaat-huurder dient u ingeschreven te zijn in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister. Niet-erkende asielzoekers kunnen niet worden ingeschreven.

Een inschrijving op een referentieadres volstaat.

Inkomensvoorwaarde

Om ingeschreven te kunnen worden, mag het gezamenlijk netto belastbaar gezinsinkomen van u als kandidaat-huurder en uw partner, in het referentiejaar een bepaald bedrag niet overschrijden:

Deze inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd.

Voor 2017 bedragen zij:

- ⇒ 24.092,00 euro netto belastbaar inkomen per jaar voor een **alleenstaande**.
- ⇒ 26.111,00 euro netto belastbaar inkomen per jaar voor een **alleenstaande gehandicapte**.
- ⇒ 36.137,00 euro netto belastbaar inkomen per jaar voor **samenwonenden**. Dit bedrag mag verhoogd worden met 2.020,00 euro per persoon ten laste.

Het **inkomen** dat in aanmerking wordt genomen, is het gezinsinkomen van het "**referentiejaar**" (dit is het derde jaar dat voorafgaat aan de inschrijving). Vb.: Wanneer u zich in 2017 wenst in te schrijven, wordt het gezinsinkomen van 2014 in aanmerking genomen.

Had u geen inkomen tijdens het derde jaar dat aan de inschrijving voorafgaat, dan wordt het inkomen genomen van het volgende jaar.

Was er ook tijdens dat jaar geen inkomen, dan wordt het inkomen genomen van het jaar dat aan de inschrijving voorafgaat. Was er ook tijdens dat jaar geen inkomen, dan wordt het huidige inkomen genomen.

Ook indien het inkomen van het referentiejaar te hoog was, maar u kan aantonen dat uw huidige inkomen beneden het maximum gedaald is, kan u ingeschreven worden.

Eigendomsvoorwaarde

U als kandidaat-huurder of uw partner mag geen woning of perceel bestemd voor woningbouw in volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, volledig vruchtgebruik in het binnen- of buitenland hebben.

Een kandidaat- huurder of een van zijn gezinsleden mag eveneens geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht.

Van de eigendomsvoorwaarde kan in bepaalde omstandigheden worden afgeweken:

- ⇒ Indien uw woning gedeeltelijk in volle eigendom is van u als kandidaat-huurder, waarvoor de echtscheiding wordt ingeleid of waarvan de wettelijke samenwoning zal worden beëindigd;
- ⇒ Op basis van het kosteloos karakter van de eigendomsverwerving (schenking of erfenis) van een woning of perceel bestemd voor woningbouw.
- ⇒ Indien uw woning in het Vlaamse Gewest binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt, en door u wordt bewoond. De woning moet niet vervreemd worden na de toewijzing, tenzij het uiteindelijke onteigeningsplan wordt aangepast.
- ⇒ Indien uw woning, gelegen in het Vlaams Gewest, onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is maximaal twee maanden voor de inschrijving en door u als kandidaat-huurder op de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring, werd bewoond en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;
- ⇒ Indien de woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is (vb vakantieverblijf);
- ⇒ Indien uw woning, gelegen in het Vlaams Gewest, onaangepast is wegens uw fysieke handicap;
- ⇒ Indien het beheer is verloren ten gevolge van een faillietverklaring overeenkomstig artikel 16 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997

In bovenstaande gevallen (tenzij anders aangegeven) moet u uw woning verkopen of uit de onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning of toetreding tot de huurovereenkomst.

Echtscheiding

Bij inschrijving is het voldoende om de andere echtgenoot niet meer mee in rekening te nemen, als u als kandidaat-huurder aantoont dat het huwelijk onherstelbaar ontworcht is. Bij toewijzing wordt er wel vereist dat de echtscheidingsprocedure ingeleid is, tenzij er gegronde redenen zijn waarom de

echtscheiding nog niet is ingeleid of als er een vermoeden van afwezigheid als vermeld in artikel 112 Burgerlijk Wetboek is vastgesteld.

“Art.112.§ 1. Wanneer een persoon sinds meer dan drie maanden niet meer verschijnt in zijn woon- of verblijfplaats en men van hem gedurende ten minste drie maanden geen nieuws heeft ontvangen en daaruit onzekerheid voortvloeit over zijn leven of zijn dood, kan de rechtbank van eerste aanleg, op verzoek van iedere belanghebbende of van de procureur des Konings, het vermoeden van afwezigheid vaststellen.

Ontdubbeling kandidatuur

Als u als kandidaat-huurders onder hetzelfde inschrijvingsnummer bent ingeschreven, en u na de inschrijving beslist om niet langer samen kandidaat te zijn, geldt de volgende regeling: De persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehuurder behoudt het oorspronkelijk inschrijvingsnummer. Zijn wettelijke of feitelijke partner krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven. Zij behouden dus individueel de wachttijd die ze hebben opgebouwd.

Inburgering en Taalbereidheid

~~Het OCMW gaat via de Kruispuntenbank Inburgering na of u als kandidaat-huurder, een verplichte inburgeraar bent.~~

~~Als het OCMW via de Kruispuntenbank niet heeft kunnen vaststellen dat u een verplichte inburgeraar bent, verwijst hij de volgende personen door naar het onthaalbureau:~~

- ~~⇒ een persoon met de Belgische nationaliteit, die niet in België geboren is;~~
- ~~⇒ een persoon die noch de Belgische nationaliteit, noch de nationaliteit van een van de staten van de EU+ heeft.~~

~~De persoon van wie wordt vastgesteld via de Kruispuntenbank Inburgering of via het onthaalbureau dat hij een verplichte inburgeraar is en die geen attest van vrijstelling heeft, wordt geacht te voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde. Hij voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde als hij beschikt over volgende attesten of stukken:~~

- ~~⇒ een attest van inburgering~~
- ~~⇒ een attest van vrijstelling~~
- ~~⇒ een attest van EVC~~
- ~~⇒ het inburgeringscontract~~
- ~~⇒ een attest van aanmelding al vermeld in artikel 10, §2, van het inburgeringsbesluit, uitgereikt door het onthaalbureau.~~
- ~~⇒ Een attest van het uitstel van aanmelding als vermeld in artikel 13, §6, tweede lid, van het inburgeringsbeleid.~~
- ~~⇒ Een attest van heraanmelding als vermeld in artikel 2, §3, van het ministerieel besluit van 22 december 2008 tot vaststelling van de modellen van attest, van inburgeringscontract en van bijlage bij het inburgeringscontract in het kader van het inburgeringsbeleid.~~
- ~~⇒ Een attest van uitstel van ondertekening van het inburgeringscontract, vermeld in artikel 13, §6, tweede lid, van het inburgeringsbeleid.~~

~~Indien u als kandidaat-huurder geen verplichte inburgeraar of een verplichte inburgeraar met een attest van vrijstelling bent, moet u voldoen aan de taalbereidheid.~~

~~U als kandidaat-huurder voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, als een van de volgende feiten blijkt uit de raadpleging van de Kruispuntenbank Inburgering of ingevolge een verklaring van het Huis van het Nederlands:~~

- ~~⇒ De persoon behaalt het vereiste niveau van het Nederlands~~
- ~~⇒ De persoon heeft deelgenomen aan een cursus Nederlands tweede taal en was minstens 80% aanwezig.~~

- ⇒ De persoon neemt deel aan een cursus Nederlands tweede taal, en hij was tot op het ogenblik van de inschrijving minstens 80% aanwezig of kan nog minstens 80% aanwezig zijn.
- ⇒ Er is door het huis van het Nederlands een intake afgenomen
- ⇒ De persoon heeft een inburgeringscontract gesloten
- ⇒ De persoon heeft een attest van EVC
- ⇒ De persoon heeft een attest van inburgering
- ⇒ De persoon heeft een vrijstelling voor het vereiste niveau van het Nederlands op basis van een toelatingsproef van een centrum voor basiseducatie, een centrum voor volwassenenonderwijs of van het Huis van het Nederlands
- ⇒ Er is voor de persoon een verklaring van uitgeleerdheid door een centrum voor basiseducatie afgelegd.

Taalkennisvereiste

Nieuwe huurders moeten één jaar nadat zij huurder zijn geworden over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken.

Deze taalkennisvereiste is geen inschrijvings- of toelatingsvoorwaarde, maar een huurdersverplichting.

Het OCMW gaat bij inschrijving reeds na of u voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands. Indien u hieraan voldoet is er geen verdere opvolging nodig. Indien u niet voldoet verwijzen wij u door naar het Agentschap Integratie en Inburgering.

Bij toewijzing van een woning gaat het OCMW opnieuw na of u voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands. Indien u opnieuw niet voldoet, dient u dit na één jaar sociaal huren wel te hebben. U kan hiervoor gratis lessen volgen bij het Centrum voor Basiseducatie en het CVO.

Eén jaar na de toewijzing van een woning:

- ⇒ Indien u op dat moment voldoet aan de verplichting, is er geen verdere opvolging nodig. U moet zelf aantonen dat u voldoet aan de verplichting.
- ⇒ Indien u op dat moment nog geen basistaalvaardigheid Nederlands heeft, dan contacteren wij de Toezichthouder.
De toezichthouder kan een administratieve geldboete tussen de 25,00 en 5.000,00 euro opleggen. Zo'n geldboete kan hij alleen opleggen na een aanmaning en ingebrekestelling. Legt de toezichthouder een boete op? Dan bepaalt hij (indien nodig) een nieuwe termijn waarbinnen u uw verplichting toch nog moet nakomen. Deze termijn bedraagt maximaal één jaar. De toezichthouder volgt het dossier verder op.
Indien u hieraan niet voldoet, vormt dit geen opzeggrond op de huurovereenkomst te beëindigen.

Vrijstelling:

U kan vrijgesteld zijn van de taalkennisverplichting. Zo'n vrijstelling wordt afgeleid uit de Kruispuntbank Inburgering.

Het gaat dan om:

1. een verklaring van uitgeleerdheid
2. een bewijs dat de huurder door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap nooit een opleiding Nederlands tweede taal moet volgen.

U kan ook vrijgesteld zijn als u met een medisch attest aantoonst dat u door ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap de basistaalvaardigheid Nederlands nooit kan halen.

Uitstel:

U kan als huurder uitstel krijgen om te voldoen aan de taalkennisverplichting.

Dit kan in twee gevallen:

1. Om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen kon u de opleiding Nederlands tweede taal nog niet starten of afronden

2. Er was geen gepaste opleiding tijdig beschikbaar.

Kreeg een u als huurder uitstel? Dan wordt de procedure na één jaar opnieuw herhaald.

Inschrijving

De inschrijvingen gebeuren :

- ⇒ Op het kantoor van het OCMW bij de dienst OCMW-woningen, op het adres: Sint-Willibrordusplein 4, 3550 Heusden-Zolder, na afspraak.
- ⇒ In het kantoor van de serviceflats Residentie Carpe Diem, Hesdinstraat 5 in 3550 Heusden-Zolder, elke dinsdag van 10.00 tot 12.00 uur, of na afspraak.
- ⇒ Het inschrijvingsformulier kan ook telefonisch of schriftelijk aangevraagd worden bij het OCMW Heusden-Zolder op bovenstaand adres, of bij het OCMW Lummen, Gemeenteplein 13 3560 Lummen
- ⇒ In uitzonderlijke gevallen kan dit ook tijdens een huisbezoek.

De inschrijving gebeurt door het invullen van het inschrijvingsformulier en door de volgende bewijsstukken te bezorgen:

- ⇒ Een kopie van de voor- en achterkant van uw paspoort
- ⇒ Een ondertekende verklaring op erewoord waarin u verklaart geen eigendom in het binnen- of buitenland te bezitten. Indien we later vaststellen dat u niet voldoet aan de eigendomsvoorwaarden, wordt u geschrapt uit het register.
- ⇒ u dient te bewijzen dat u de Nederlandse taal machtig bent of dat u deze wil leren, en dat u aan de inburgeringsplicht heeft voldaan of zal voldoen.

Volgende bewijsstukken voegt een medewerker van het OCMW toe aan uw dossier.

- ⇒ uittreksels uit het bevolkingsregister: attest gezinssamenstelling en attest van woonst met historiek
- ⇒ uw belasting afrekening van 3 jaar vóór de inschrijving

Het inschrijvingsformulier dient zo volledig mogelijk ingevuld en met de nodige bewijsstukken binnen de 14 dagen teruggestuurd of binnengebracht te worden bij het OCMW, dienst woningen.

Indien u voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, wordt u ingeschreven in het inschrijvingsregister van de kandidaat-huurders, ook wel het inschrijvingsregister genoemd, en ontvangt u hiervan een inschrijvingsbewijs.

Schrapping van de kandidaat-huurder uit het inschrijvingsregister

Als kandidaat-huurder wordt u geschrapt:

- ⇒ indien u huurder wordt
- ⇒ indien u bij actualisatie niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarden.
- ⇒ indien u bij aanbod van een woning niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, en aanvaarding zou tot toewijzing hebben geleid.
- ⇒ indien u ingeschreven werd ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die door u te kwader trouw werden afgelegd of gegeven
- ⇒ indien u zelf geen kandidaat meer wil zijn en u dit schriftelijk meedeelt
- ⇒ indien u voor een tweede keer een aanbod weigert of indien u tweemaal niet reageert op een aanbod van een woning die qua ligging voldoet aan de keuze (hiervoor krijgt de u telkens 15 dagen tijd om te reageren)
- ⇒ indien u niet of niet tijdig reageert op de actualisatiebrief (1 maand) en de herinneringsbrief (15 dagen)
- ⇒ indien de brief die naar u verstuurd wordt, onbestelbaar terugkomt

Een geschrapte kandidaat kan zich steeds herinschrijven, maar moet opnieuw aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoen.

De huurder moet zelf in ieder geval elke verwerving gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik van een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw en elke wijziging van de bewonerssamenstelling onmiddellijk aan het OCMW melden.

Artikel 3: Toelatingsvoorwaarden

Toelatingsvoorwaarden

Als kandidaat-huurder kan u toegelaten worden als u voldoet aan dezelfde voorwaarden als deze om kandidaat-huurder te worden.

In volgende gevallen wordt de echtgenoot van de kandidaat-huurder niet mee in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de toelatingsvoorwaarden:

1. als er een vordering tot echtscheiding is ingesteld
2. als er gegronde redenen worden aangevoerd voor het niet instellen van een vordering tot echtscheiding.
3. Als er een vermoeden van afwezigheid als vermeld in artikel 112 van het burgerlijk wetboek is vastgesteld.

Indien u als kandidaat-huurder een woning in eigendom heeft omdat u voldoet aan een van de afwijkingen (zie pagina 2: eigendomsvoorwaarde), dan moet u binnen een jaar na de toewijzing de woning vervreemden.

Als de kandidaat daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.

Artikel 4: Toewijzingssysteem

Het Bijzonder Comité Sociale Dienst beslist over de toewijzing van een woning.

Als kandidaat-huurder wordt u toegelaten tot een woning als u voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

Het toewijssysteem is gebaseerd op een toewijzing volgens de chronologische volgorde mits toepassing van een aantal verplichte en optionele toewijzingsregels.

De toewijzing gebeurt achtereenvolgens rekening houdend met:

- ⇒ de rationele bezetting van de woning
- ⇒ de absolute voorrangsregels
- ⇒ de optionele voorrangsregels
- ⇒ voorrangsregels in het kader van gemeentelijke toewijzingsreglementen
- ⇒ de chronologische volgorde van de inschrijvingen

De rationele bezetting

De woningen beschikken allen over 1 slaapkamer en kunnen bijgevolg slechts door een alleenstaande of door een koppel worden bewoond.

De absolute voorrangsregels:

De volgende kandidaat-huurders krijgen achtereenvolgens voorrang:

- ⇒ een kandidaat-huurder die minstens 55 jaar oud is vermits de woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van ouderen;

- ⇒ een kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is;
- ⇒ een kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode;
- ⇒ een kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 92, § 3, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;
- ⇒ een kandidaat huurder die gelijk krijgt bij verhaal tegen toewijzing of gemotiveerde weigering.
- ⇒ een kandidaat-huurder voor wie een herhuisvestingsplicht geldt door gemeente, OCMW, ... wegens werken aan zijn woning; of een kandidaat-huurder die opnieuw moet gehuisvest worden omwille van een huisvestingsproject of de kandidaat die werd geherhuisvest omwille van een huisvestingsproject en wil terugkeren naar de oorspronkelijke woonst;
- ⇒ de kandidaat-huurder die in Lummen zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen op de datum tot dit bij een proces-verbaal werd vastgesteld;
- ⇒ de kandidaat-huurder die in Lummen zijn hoofdverblijfplaats had in een woning, op datum waarop deze:
 - ✓ onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig art. 135 van de Gemeentewet en waarvoor ontruiming noodzakelijk was;
 - ✓ ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard of die onderzocht werd door de wooninspecteur en in het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie 3 in verband met stabiliteit en vocht of minstens twee gebreken van categorie 3 in verband met stabiliteit en vocht én één gebrek van categorie 4 heeft (technisch verslag opgemaakt volgens het Besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking).
- ⇒ de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning, op het ogenblik dat deze het voorwerp is van een onteigeningsbesluit.
- ⇒ de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Voor eenzelfde woning of verblijf kunnen deze voorrangsregels slechts eenmaal worden toegepast. Indien u als kandidaat-huurder aan deze voorrangsregels beantwoordt, kan na uw weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan uw keuze qua type, ligging en huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel en dit in de gevallen waarin de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of wanneer het om een onteigening gaat van een onroerend goed dat niet voor wonen bestemd is. In de andere voorrangsregels kan u één maal weigeren en de voorrang behouden. Behalve voor de voorrangsregel 19, 3° KSH. Na de tweede ongegronde 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, kan de k-h (bij herinschrijving) geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

Toepassing van de optionele voorrangsregel:

Het OCMW van Lummen heeft beslist, in toepassing van artikel 20 (kaderbesluit sociale huur), om na toepassing van de verplichte voorrangsregels, in eerste instantie voorrang te geven aan de kandidaat-huurder die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing ten minste 3 jaar inwoner is of geweest is van Lummen.

De chronologische volgorde van de inschrijvingen

Er is geen gemeentelijk toewijzingsreglement in Lummen, waardoor er, na toepassing van voorgaande voorrangsregels, enkel nog rekening gehouden wordt met de chronologische volgorde van inschrijvingen.

Weigering

In de volgende gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder weigeren:

- ⇒ De verhuurder kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van een verhuurder(*) is of geweest is en:
 - ✓ van wie de huurovereenkomst werd beëindigd op basis van een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen (dit betreft ondermeer het niet onmiddellijk meedelen van iedere wijziging van personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze betrekken en het niet gebruiken van de sociale woning als zijn hoofdverblijfplaats en er niet gedomicilieerd zijn)
 - ✓ die de woning van een verhuurder(*) bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.
- ⇒ Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan een verhuurder(*), kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden bij die verhuurder(*) nog niet heeft afgelost.
- ⇒ In afwijking hiervan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden bij die verhuurder zijn afgelost.
- ⇒ Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren. Dit geldt enkele voor hen wiens huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling (en dus niet indien de huurovereenkomst om een andere reden werd beëindigd).
- ⇒ In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners.

In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder u als kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen.

U zal als kandidaat-huurder binnen de 14 dagen na de beslissing op de hoogte gebracht worden van deze gemotiveerde weigering tot toewijzing. De verhuurder maakt hierbij ook de melding van het verhaalrecht.

Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning aan u als kandidaat-huurder tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering worden opgeschort.

Ontbinding en beëindiging van de huurovereenkomst

De huurovereenkomst zal worden ontbonden tijdens de proefperiode of beëindigd na deze proefperiode in alle gevallen die de regelgeving voorziet. Hiertoe verwijzen wij expliciet naar de bepalingen van artikel 33 van het kaderbesluit sociale huur.

Als bij een huurprijsberekening op 1 januari wordt vastgesteld dat de huurder voor het derde jaar op rij de basishuurprijs voor de woning zal betalen en zijn inkomen voor het derde jaar op rij minimaal gelijk is aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrens zal de verhuurder de opzeg van de huurovereenkomst betekenen, met een opzegtermijn van 12 maanden.

De opzegtermijn van 12 maanden kan uitzonderlijk worden verlengd indien de betrokken huurder tijdens de eerste drie maanden van de opzegperiode een aanvraag heeft ingediend voor het huren van assistentiewoning van de Residentie Den Eik van het OCMW Lummen en voor zover de

betrokkene tijdens de opzegperiode van 12 maanden een aanbod van een OCMW-assistentiewoning niet heeft geweigerd.

Het Bijzonder Comité Sociale Dienst is bevoegd om deze afwijking te bepalen.

De nieuwe partner mag na het overlijden van de hoofdhuurder in de woning blijven wonen, tenzij deze nieuwe partner een huurder categorie d) is. Een nieuwe partner is een huurder categorie d) wanneer hij minder dan 12 maanden 'feitelijk' samenwoont met de hoofdhuurder. De termijn van 12 maanden begint te lopen op het ogenblik dat de feitelijke samenwoning aan onze diensten wordt gemeld, en na toestemming van de huurder categorie a), een bijvoegsel als huurder categorie d) heeft getekend.

Artikel 5: Huurwaarborg

De basis voor de berekening van de huurwaarborg is de normale huurwaarde van de sociale woning. De huurwaarborg is maximaal tweemaal de normale huurwaarde met een beperking tot € 800. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd en bedraagt voor 2017 710,00 euro. De normale huurwaarde is de geschatte huurprijs van een vergelijkbare woning op de private huurmarkt

Als huurder heeft u het recht om de waarborg in schijven te betalen. De afbetalingstermijn bedraagt maximaal 18 maanden.

Er wordt een kleine administratieve vergoeding gevraagd van de huurder als hij van de betaalfaciliteit in schijven wil gebruik maken. Dit is als compensatie van de extra kosten die de administratieve opvolging door de verhuurder meebrengt (12,00 euro voor 2014). Het saldo van de waarborg zal samen met een administratieve vergoeding in maximaal 18 maanden moeten worden samengesteld. De huurder kan het saldo ook vervroegd betalen. Als de maandelijkse betaling ontoereikend is om zowel de schijf van de waarborg als de huurprijs en –lasten te betalen, zal de betaling eerst worden toegerekend aan de schijf voor de samenstelling van de waarborg en vervolgens aan de huurprijs en –lasten.

Artikel 6: Huurprijs

In overeenstemming met het sociaal huursysteem wordt de te betalen huurprijs in drie stappen berekend:

In de **eerste stap** wordt de basishuurprijs berekend op basis van **de kostprijs van de woning**. Deze basishuur staat los van uw inkomen als huurder die in de woning woont.

In de **tweede stap** wordt uw **inkomenscoëfficiënt** berekend op basis van het netto belastbaar inkomen.

Vervolgens wordt de **basishuurprijs vermenigvuldigd met de inkomenscoëfficiënt**.

De reële maandhuurprijs mag niet hoger zijn dan enerzijds de normale huurwaarde en anderzijds 1/55^{ste} van het jaarlijks netto belastbaar inkomen, doch in geen geval lager dan de helft van de basishuurprijs.

Artikel 7: Huurlasten

Het OCMW rekent geen huurlasten door aan zijn huurders.

De enige kosten die aan de huurders kunnen doorgerekend worden betreffen onder meer volgende huurderherstellingen:

- ⇒ Vervanging van sloten (en/of sleutels) door fout van de huurder;
- ⇒ Ontstopping van leidingen door fout van de huurder;
- ⇒ Eventuele moedwillige schade door de huurder.

Het onderhoud van de verwarmingsketels gebeurt in opdracht van het OCMW en wordt jaarlijks doorgerekend aan de huurders.

Voor de huurderherstellingen verwijzen we naar het private huurrecht.

Artikel 8: Plaatsbeschrijving

De huurder betaalt maximum de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving met een plafond van 27,00 euro (geïndexeerd 2017: 33,00 euro). Het plafond geldt niet als de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt door een deskundige aangesteld door de vrederechter bij het ontbreken van overeenstemming van huurder en verhuurder over de plaatsbeschrijving. In dat geval zal iedere partij de helft betalen van de kosten die de deskundige aanrekent.

Artikel 9: Het klachtrecht

Het OCMW vindt elke klacht of suggestie belangrijk. Het zijn uw signalen die ons kunnen leiden tot het voortdurend verbeteren van onze dienstverlening. Elke melding krijgt dan ook steeds de aandacht die ze verdient.

U kan natuurlijk altijd iets melden per brief, per mail, via de telefoon of tijdens een bezoek aan het OCMW, maar u kan daarvoor ook gebruik maken van het speciaal daarvoor opgestelde meldingsformulier voor klachten en suggesties. Vul het eerste luik in van het formulier en bezorg het aan het OCMW op de coördinaten die u terugvindt onderaan het formulier. Het is evenwel niet verplicht om gebruik te maken van het formulier; het staat u vrij om zelf te bepalen op welke wijze u een klacht of suggestie overmaakt.

Indien gewenst, kan u steeds een kopie van het formulier verkrijgen, ondertekend voor ontvangst. De OCMW-secretaris en het bijzonder comité voor de sociale dienst volgen steeds de afhandeling van de melding op. De afhandeling zelf gebeurt door de persoon die daarvoor het best is geplaatst. Op deze manier wil het OCMW een kwaliteitsvolle behandeling verzekeren.

Wij streven ernaar u binnen de 14 dagen te antwoorden. Wanneer het OCMW de afhandeling niet binnen deze termijn kan verwezenlijken, brengen wij u hiervan op de hoogte. De termijn waarbinnen de verdere afhandeling waarschijnlijk zal gebeuren wordt u dan ook meegedeeld. Schriftelijke klachten of suggesties worden door ons steeds schriftelijk beantwoord.

Kort samengevat worden de volgende stappen doorlopen wanneer u opteert voor een schriftelijke melding via het meldingsformulier:

1. U vult het eerste deel van het formulier in en bezorgt het aan het OCMW.
2. Het OCMW onderzoekt uw klacht of suggestie en bekijkt, eventueel samen met het bijzonder comité voor de sociale dienst, welke maatregelen zullen worden genomen.
3. Het OCMW contacteert u binnen de 14 dagen om met u mogelijke oplossingen of maatregelen te bespreken.
4. Na afhandeling van de melding, wordt het gehele dossier ter kennisname aan het bijzonder comité voor de sociale dienst voorgelegd.

Voor bijkomende informatie kan u steeds contact opnemen met het OCMW.

Artikel 10: Verhaal

Het OCMW van Lummen is verplicht om de beslissingen aan u bekend te maken. Als u niet akkoord bent met die beslissing kan u met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder.

De brief wordt gestuurd naar:

Het agentschap Inspectie RWO – Toezichthouders
Phoenixgebouw, Koning Albert II-laan 19/22
1210 Brussel

Dit is het verhaalrecht.

De kandidaat-huurder of de huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van de verhuurder kan met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling van een van volgende beslissingen vragen aan de toezichthouder, binnen de 12 maanden na beslissing voor punt 1 en binnen de 30 dagen na de melding van de beslissing voor de andere punten:

1. omtrent een toewijzing aan een andere kandidaat-huurder
2. omtrent de beslissing dat hem geen afwijking tot versnelde toewijzing of afwijking van toelaatbaarheidsvoorwaarden werd toegestaan
3. omtrent het actueel besteedbaar inkomen niet te willen hanteren
4. omtrent schrapping uit het register
5. omtrent de weigering om hem een woning toe te wijzen
6. omtrent de beslissing om een kandidaat niet in te schrijven als kandidaat of de persoon die wenst toe te treden tot een huurovereenkomst, niet toe te laten
7. omtrent de beslissing om de beperking van voorkeur voor een te beperkt aantal complexen te weigeren
8. omtrent de beslissing, naar aanleiding van een uitdrukkelijk verzoek, om de kandidaat-huurder niet op te nemen in het referentiebestand, vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders;
9. omtrent de beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen.
10. omtrent de beslissing om op het einde van de huurperiode (huurovereenkomsten van negen jaar) niet in te gaan op het verzoek om de opzegging van de huurovereenkomst in te trekken.
11. omtrent de procedure voor het indienen van het verzoekschrift door de huurder bij de verhuurder tot intrekking van de opzegging.
12. omtrent de procedure voor het indienen van een beroepschrift door de huurder bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder om niet in te gaan op het verzoek tot intrekking van de opzegging.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan u binnen de 30 dagen.

De verhuurder betekent zijn nieuwe gemotiveerde beslissing binnen de 30 dagen na ontvangst van de beoordeling aan u, met afschrift aan de toezichthouder. Dit is enkel van toepassing als de beoordeling “gegrond” was.

Als de verhuurder vaststelt dat in situatie 1 de toewijzing aan u had moeten gebeuren, of dat in situatie 4 u ten onrechte werd geweigerd, of dat in situaties 1 en 4 geen nieuwe beslissing wordt betekend, dan krijgt de u de voorrang van art. 19, 1bis en art. 21§2.2.2°bis.

Als in de andere situaties binnen de 30 dagen geen beslissing is betekend, dan wordt:

- ⇒ in situatie 2 de afwijking toegestaan
- ⇒ in situatie 3 de schrapping ongedaan gemaakt
- ⇒ in situatie 5 de persoon ingeschreven of toegelaten om toe te treden tot de huurovereenkomst
- ⇒ in situatie 6 de voorkeur van de kandidaat-huurder aangehouden
- ⇒ in situatie 7 de beoordeling van de toezichthouder bepalend voor de vaststelling van het recht op de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders;

⇒ in situatie 8 de weigering van het aanbod niet in rekening gebracht voor de schrappingsgrond, vermeld in artikel 12, § 1, eerste lid, 6°.

Telkens wordt de mogelijkheid, de vorm en termijn voor uitoefening medegedeeld.

Bij gebreken aan formele beslissingen binnen de 2 maanden na het verzoek tot afwijking, in de situaties 2 en 5, kan u met een aangetekende gemotiveerde brief de beoordeling vragen aan de toezichthouder. Dit kan gedurende een periode van zes maanden na afloop van de periode van twee maanden na het verzoek (dus van de derde tot en met de achtste maand na de datum van het verzoek).

De hier voorafgaande bepalingen zijn vervolgens van toepassing. (BVR 6 februari 2009 art. 23).

Namens de Raad van het OCMW :

Nadine Dethier
OCMW-secretaris

Birgitt Carlier
OCMW-voorzitter

Namens de huurder,:

Ik verklaar kennis genomen te hebben van de artikelen opgenomen in dit reglement en zal de bejaardenwoning huren met inachtnaam van dit reglement.

Datum en handtekening:

() Verhuurder:*

Een verhuurder die woningen verhuurt volgens Titel VII van de Vlaamse Wooncode, bijvoorbeeld het Sociaal Verhuurkantoor.

GOEDGEKEURD

Stemming

Individuele stemming

- 8 stem(men) voor: Willy Bijmens; Martine Bries; Armand Busselen; Birgitt Carlier; Kristof Mols; An Pools; Marie-Claire Serwy; Alois Van Grieken

Juridische motivering

- Organieke wet van 8 juli 1976
- OCMW-decreet van 19 december 2008
- Decreet van 22 februari 2017 tot wijziging van de artikelen 92, 93, 95, en 98 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Feitelijke motivering

Door de gewijzigde regelgeving is de taalvereiste geen inschrijvingsvoorwaarde meer maar een huurdersverplichting. Hierdoor moet de huurovereenkomst voor de huur van de sociale bejaardenwoningen aangepast worden.

Besluit

Artikel 1

De huurovereenkomst voor de huur van de sociale bejaardenwoningen in de Helvetiastraat 36 wordt als volgt aangepast.

Bijlagen

1. Huurcontract - Lummen 2017-11 (met aanpassingen in kleur).docx



Bejaardenwoningen
Gemeenteplein 13 – 3560 Lummen – 013 390 570

Huurovereenkomst

**voor de verhuring van sociale huurwoningen door het OCMW,
met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode**

TER INFORMATIE: KENMERKEN VAN DE SOCIALE VERHURING

Titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (verder titel VII van de Vlaamse Wooncode genoemd) en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering van deze titel, stellen de voorwaarden vast voor de verhuring van sociale huurwoningen. Deze voorwaarden betreffen onder meer de huurprijsberekening, de huurlasten, de huurdersverplichtingen, de waarborg, de opzegmogelijkheden, de voorwaarden waaraan de huurder blijvend moet voldoen.

De sociale verhuring komt tot stand in een strikt reglementair kader. Het is eigen aan reglementaire bepalingen dat deze door de overheid eenzijdig gewijzigd of aangevuld kunnen worden als het algemeen belang dat vereist. Als de regelgeving wijzigt, kan dat dus ook gevolgen hebben voor deze huurovereenkomst. Er wordt in deze huurovereenkomst dan ook vaak verwezen naar de reglementering.

Als bijlage vindt u een nadere toelichting bij de verwijzing naar deze reglementering, het “intern huurreglement” genoemd.

Voor de aspecten die niet geregeld zijn in titel VII van de Vlaamse Wooncode of in zijn uitvoeringsbesluiten, gelden de bepalingen van afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) en 2 (Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, als ze niet afwijken van de voormelde regelingen of in strijd zijn met de geest ervan.

IDENTIFICATIE VAN DE HUURDER EN VERHUURDER

Artikel 1. De ondergetekenden:

het OCMW van 3560 Lummen, Gemeenteplein 13, vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn,
vertegenwoordigd door Birgitt Carlier (voorzitter) en Nadine Dethier (secretaris);
hierna de verhuurder te noemen, enerzijds, en

De heer/mevrouw (rijksregisternummer)
met als adres in 3560 Lummen;
hierna de huurder 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 te **Helvetiastraat 36 bus 3560 Lummen**.

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 (hierna het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 te noemen). 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 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 van onbepaalde duur en gaat in op .../.../.....

§2 §1 Deze overeenkomst is voor een duur van 9 jaar, die ingaat op

§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 12 oktober 2007, overeenkomstig het besluit van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door lokale sociale huisvestingsmaatschappijen erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij worden verhuurd met toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode. De basishuurprijs wordt bepaald op euro.

De te betalen huurprijs, die aangepast is aan het inkomen van de huurder, bedraagt euro.

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 **0,00 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 **BE23 0910 0099 5691** 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 de uitvoeringsbesluiten ervan.

De waarborg wordt gesteld overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

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 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 te veel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. In afwijking van artikel 1728quater van het Burgerlijk Wetboek kan dat verzoek aan de verhuurder worden verzonden met een gewone brief. De teruggave kan alleen geëist worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens de vijf jaar die aan dit verzoek voorafgaan. De 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.

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.

(als de taalbereidheidsvoorwaarde reeds vervuld is, kan dit artikel worden geschrapt)

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

Artikel 20.

(als de inburgeringsbereidheidsvoorwaarde reeds vervuld is, of als de huurder niet moet voldoen aan die voorwaarde, kan dit artikel worden geschrapt)

De huurder is verplicht het inburgeringstraject te volgen.

Artikel 19.

(als de taalkennisvereiste reeds vervuld is, kan dit artikel worden geschrapt)

De huurder is verplicht na een jaar over een taalvaardigheid van het Nederlands te beschikken die overeenstemt met niveau A.1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

De huurder is vrijgesteld van de verplichting in de volgende gevallen:

1° de verhuurder leidt af uit de Kruispuntbank Inburgering dat de huurder wegens ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap blijvend vrijgesteld is van het volgen van de opleiding Nederlands tweede taal;

2° de verhuurder verkrijgt via de Kruispuntbank Inburgering een verklaring van uitgeleerdheid, afgeleverd door een centrum voor basiseducatie, vermeld in artikel 2, 4°, van het decreet van 15 juni 2007 betreffende het volwassenenonderwijs;

3° de huurder legt een medisch attest voor waaruit blijkt dat een ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap hem blijvend belemmert om over de basistaalvaardigheid Nederlands te beschikken.

De huurder krijgt een uitstel van een jaar om te voldoen aan deze huurdersverplichting als de verhuurder via de Kruispuntbank Inburgering een van de volgende documenten verkrijgt:

1° een bewijs waaruit blijkt dat de huurder de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken omwille van beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden;

2° een verklaring, afgeleverd door de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, waaruit blijkt dat de huurder de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken, nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden doordat een gepaste opleiding Nederlands tweede taal niet tijdig beschikbaar is.

Artikel 20.

...

Artikel 21.

(alleen van toepassing als de toewijzing afhankelijk is gemaakt van het sluiten van een begeleidingsovereenkomst overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode)

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.

(Dit is alleen van toepassing als de woning een ADL-woning is of een woning die aangepast is aan de huisvesting van personen met een handicap.)

De huurder is verplicht om in te stemmen met de verhuizing naar een andere sociale huurwoning 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 huurder 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, mits 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 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 voor juni (jaartal is het jaar dat de huurovereenkomst wordt gesloten als de huurovereenkomst wordt gesloten na 30 juni en van het voorgaande jaar als de huurovereenkomst 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.

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 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 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 bezokedag 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 erbij 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 art. 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 art. 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.

Overeenkomstig het gemeen huurrecht kan de huurder in geval van een beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurder, zich wenden tot de vrederechter, die bevoegd is om uitspraak te doen over de vordering tot ontbinding.

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.

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 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 Hasselt.

KEUZE VAN DOMICILIE

Artikel 36.

De huurder woont tot het einde van de huurtermijn 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.

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 worden als niet-geschreven beschouwd.

REGISTRATIE

Artikel 38.

De verhuurder registreert deze overeenkomst.

De volgende bijlagen worden bij deze overeenkomst gevoegd:

- ⇒ Intern huurreglement inzake verhuring van woningen in de Helvetiastraat 36 te 3560 Lummen.
- ⇒ Plaatsbeschrijving
- ⇒ Reglement van inwendige orde.

Opgemaakt op, in 3560 Lummen 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.

De verhuurder:
Namens het OCMW:

Gelezen en goedgekeurd:

.....

Gelezen en goedgekeurd:

.....

Nadine Dethier
secretaris

Birgitt Carlier
voorzitter

De huurder:

Gelezen en goedgekeurd:

.....

Gelezen en goedgekeurd:

.....

..... (naam huurder)

(Handtekening voorafgegaan door "gelezen en goedgekeurd").

GOEDGEKEURD

Stemming

Individuele stemming

- 8 stem(men) voor: Willy Bijmens; Martine Bries; Armand Busselen; Birgitt Carlier; Kristof Mols; An Pools; Marie-Claire Serwy; Alois Van Grieken

Juridische motivering

- Organieke wet van 8 juli 1976
- OCMW-decreet van 19 december 2008
- Omzendbrief van 20 december 2016 betreffende de toelage ter bevordering van de participatie en sociale activering van OCMW gebruikers vanaf 2017.
- Omzendbrief van 29 mei 2017 betreffende de toelage ter bevordering van de participatie en sociale activering van OCMW-gebruikers in 2017 - Resultaatindicatoren in de vorm van kwantitatieve gegevens

Feitelijke motivering

Om uitvoering te kunnen geven aan het project "begeleiding maatschappelijk kwetsbare groepen" dient de samenwerkingsovereenkomst met Arktos goedgekeurd te worden.

Besluit

Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn keurt de samenwerkingsovereenkomst met Arktos voor het " I Can limburg" project goed.

Bijlagen

1. 20180101 Blanco samenwerkingsovereenkomst I CAN Limburg.docx

ARKTOS HET KAN WÉL SAMENWERKINGSOVEREENKOMST ICAN LIMBURG

1 januari 2018

Tussen

het OCMW van xxx, xxxxstraat nr, postnummer Gemeente, met KBO nummer:XXXXXX, vertegenwoordigd door de voorzitter, XXX, en secretaris, XXX, hierna genoemd 'opdrachtgever'

enerzijds en

Arktos vzw, met KBO 0410346721, afdeling Limburg, Kiewitstraat 101, 3500 Hasselt vertegenwoordigd door Erik Vanwoensel, algemeen directeur en Gert Bortels, directeur, hierna genoemd 'penhouder van het partnerschap Arktos-Alternatief-De Winning-Arbeidskansen'.

anderzijds

Wordt overeengekomen hetgeen volgt:

Artikel 1: Onderwerp en toepassingsgebied van de overeenkomst

§1. Deze overeenkomst heeft als doel de samenwerking tussen OCMW XXX en Arktos vzw vast te leggen in het kader van het ESF project I CAN Limburg, een specifiek project voor een groep maatschappelijk kwetsbare werkzoekenden, volgens de methodiek van Missing Link, die niet of onvoldoende bereikt worden door de reguliere begeleidingsinstanties.

§2. Het project iCAN is bestemd voor +18 jarigen woonachtig te XXX, waarbij deze werkzoekenden aan volgende voorwaarden voldoen:

- Kampen met een multiproblematiek die zich manifesteert op verschillende levensdomeinen.
- Beschikken over minimum basiskennis van het Nederlands, waarbij het minimumniveau 1.2 werd behaald.
- Werkzoekende kan niet gelijktijdig met voortraject TWE of andere tenders toegeleid worden.

§3. De werkzoekenden worden in principe toegeleid door het betrokken OCMW. Indien de werkzoekenden via een andere weg zich zouden inschrijven in het traject, zal Arktos vzw het OCMW hiervan in kennis stellen en zullen de partijen in gezamenlijk overleg beslissen of de desbetreffende persoon al dan niet kan worden toegelaten tot het traject.

Artikel 2: Verplichtingen van het partnerschap dat het project uitvoert:

§1. De coaches organiseren vanuit het partnerschap de individuele begeleiding van de werkzoekenden die in het project worden ingeschreven. Het partnerschap zet een medewerker/medewerkers in gedurende de duur van het project, die zorgt/zorgen voor de individuele begeleiding en opvolging van de werkzoekenden aan de hand van de methodieken van Missing Link; exploratie, evuator en PAP (Persoonlijk Actieplan). De medewerker/medewerkers organiseert/organiseren en ondersteunt/ondersteunen de netwerkbenadering bij elke werkzoekende.

§2. Het traject dat aan de ingeschreven werkzoekende door het partnerschap wordt aangeboden bestaat uit volgende onderdelen:

- Wekelijkse deelname aan een begeleiding in groep van 4 uur per week gedurende de volledige begeleidingsperiode;
- Individuele begeleidingsmomenten 1 maal om de twee weken;
- Evaluatiemomenten: De evuator zal als evaluatie-instrument gebruikt worden tijdens de individuele opvolgingsmomenten;

- Desgevallend kan in samenspraak met het netwerk van de jongeren een bijzondere individuele begeleiding opgestart worden om bepaalde vaardigheden aan te leren en deze begeleiding bedraagt minstens één uur per week. Dit vervangt dan tijdelijk het groepsmoment.

§3. De begeleiding in groep, gedurende 4 uren per week, heeft als doel een band met elke deelnemer te creëren, waardoor hij gemotiveerd is en blijft om zijn eigen traject in handen te nemen. De begeleiding in groep evenals de individuele begeleiding hebben tot doel de persoonlijke en sociale vaardigheden, attitudes en competenties van elke deelnemer te versterken, zodat een inschakeling op de arbeidsmarkt op termijn mogelijk wordt.

§4. De projectuitvoering dient voorzien te worden conform de ESF oproep 405 en het ingediende dossier bij ESF door het partnerschap.

§4. Een traject duurt minimaal 5 maanden.

§5. Communicatie:

- Op individueel niveau zullen de coaches van het partnerschap een regelmatige evaluatie en eventuele bijsturing voorzien, in nauw overleg met het OCMW en andere betrokkenen uit het netwerk van de werkzoekende.
- Op projectniveau zal er tijdens het eerste projectjaar enerzijds een regionaal overleg georganiseerd worden in functie van een goede afstemming en samenwerking tussen de coaches van het partnerschap en de betrokken OCMW's. Anderzijds zal er tijdens het najaar een tussentijdse evaluatie georganiseerd worden door Arktos als penhouder van het partnerschap. Het OCMW zorgt steeds voor een afvaardiging voor dit overleg.
- Arktos zal als penhouder tevens het aantal toelidingen en begeleidingen monitoren. Mogelijke wijzigingen en/of bijstellingen hieromtrent zullen steeds met alle betrokken OCMW's besproken worden.

Artikel 3: Verplichtingen van het OCMW

§1. Het OCMW **XXX** verbindt er zich toe gedurende de looptijd van deze overeenkomst van 1 januari 2018 tot 31 december 2019 jaarlijks **XX** aantal werkzoekenden toe te leiden.

§2. Gebaseerd op het reeds voorziene ondertekende cofinancieringsattest, in bijlage, voorziet het OCMW jaarlijks een financiële tussenkomst van €**XXX**. Dit bedrag wordt jaarlijks gefactureerd door Arktos en door het OCMW aan Arktos betaald telkens tijdens het eerste kwartaal van het kalenderjaar. De andere financiering vanuit ESF kan slechts bekomen worden mits de cofinanciering door het OCMW betaald is.

§3. Indien het betrokken OCMW bijkomende trajecten wenst te vragen zal hieromtrent voorafgaandelijk overleg zijn met Arktos.

§4. Indien de werkzoekende, die door het OCMW werd ingeschreven bij Arktos en waarvoor het OCMW de begeleiding bij Arktos co-financiert, onbereikbaar blijft tijdens de FIND-fase (kennismakingsfase), nadat de coach intensief aangetoond heeft dat zij diverse acties ondernomen heeft om de werkzoekende te bereiken, kan in samenspraak tussen partijen en eventuele andere belanghebbenden beslist worden om een traject vroegtijdig af te sluiten, waarbij de vrijgekomen plaats opnieuw door een andere werkzoekende opgevuld kan worden en dat rekening houdend met de looptijd van het project.

§5. Indien, in samenspraak met het OCMW, het traject om welke reden ook wordt afgerond, kan de vrijgekomen plaats door een andere werkzoekende worden ingevuld op voorwaarde dat het project voor deze werkzoekende nog 5 maanden van zijn einddatum is.

§6. Het OCMW zal steeds deelnemen aan het overleg dat door het partnerschap en de penhouder georganiseerd wordt tijdens de projectduur.

§7. In functie van opvolging, ondersteuning en controle door ESF respecteert het OCMW de oproep en het ingediende project. Specifiek wordt er o.a. bij aanmelding gevraagd om de verplichte informatie betreffende de ESF doelgroepindicatoren aan te reiken in het online aanmeldingsformulier. Arktos als penhouder is de eindverantwoordelijke vanuit het brede samenwerkingsverband met de partners en de betrokken OCMW's.

Artikel 4: Duurtijd van de overeenkomst

Conform de duur van het goedgekeurde project door ESF zal deze overeenkomst in werking treden vanaf 01.01.2018 en eindigt op 31.12.2019.

Indien een van de partijen de overeenkomst vroegtijdig wenst te beëindigen, zal er voorafgaandelijk een overleg plaatsvinden. Daar de lopende trajecten niet onmiddellijk kunnen stopgezet worden, kan de overeenkomst enkel vroegtijdig op het einde van elk kalenderjaar beëindigd worden. De partij die de overeenkomst wenst stop te zetten communiceert dit schriftelijk, ten laatste drie maanden voor het einde van het kalenderjaar.

Artikel 6: Omgang tussen partijen

Ingeval van problemen bij de uitvoering van deze overeenkomst spreken partijen af dat zij zich steeds loyaal ten opzichte van elkaar blijven opstellen en dat zij eerst minnelijk een regeling proberen te treffen.

Indien dit niet mogelijk zou zijn, kan het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbanken van het arrondissement Limburg.

Aldus opgemaakt te XXX op in twee exemplaren, waarvan iedere partij erkent minstens één getekend exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben.

OCMW XXX

Arktos vzw, penhouder

XXX
Secretaris

XXX
voorzitter

Gert Bortels
directeur

Erik Vanwoensel,
algemeen directeur

Personeel

8	Vacantverklaring voltijds/deeltijds contractueel zorgkundige woonzorgcentrum
----------	---

GOEDGEKEURD

Stemming

Individuele stemming

- 8 stem(men) voor: Willy Bijmens; Martine Bries; Armand Busselen; Birgitt Carlier; Kristof Mols; An Pools; Marie-Claire Serwy; Alois Van Grieken

Juridische motivering

- Organieke wet van 8 juli 1976
- Decreet van 19 december 2008
- Huishoudelijk reglement van de beleidsorganen van 24 februari 2016
- Besluit OCMW-raad van 27 december 2017: vaststelling rechtspositieregeling van het OCMW-personeel categorie 3, titel II , hoofdstuk I en hoofdstuk II
- Besluit OCMW-raad van 28 juni 2017: vastlegging overname privé anciënniteit en relevante beroepservaring

Feitelijke motivering

Voorstel : vacantverklaring

Functie : deeltijds/voltijds zorgkundige woonzorgcentrum

Motivatie: Er is 2 VTE vrij in het personeelskader

Besluit

Artikel 1

De functie van zorgkundige woonzorgcentrum wordt vacant verklaard.

Artikel 2

De vrije plaatsen in het kader worden via aanwerving ingevuld.

Artikel 3

Er worden maximaal 10 jaar beroepservaring in de privésector of als zelfstandige meegerekend als relevante beroepservaring. Relevante beroepservaring is ervaring in een gelijkaardige functie als diegene die zal uitgeoefend worden binnen het bestuur.

Artikel 4

Laatstejaarsstudenten krijgen toegang tot de selectieprocedure.

9	Aanleg werfreserve zorgkundige woonzorgcentrum
----------	---

Stemming

Individuele stemming

- 8 stem(men) voor: Willy Bijmens; Martine Bries; Armand Busselen; Birgitt Carlier; Kristof Mols; An Pools; Marie-Claire Serwy; Alois Van Grieken

Juridische motivering

- Organieke wet van 8 juli 1976
- Decreet van 19 december 2008
- Huishoudelijk reglement van de beleidsorganen van 24 februari 2016
- Besluit OCMW-raad van 27 december 2017: vaststelling rechtspositieregeling van het OCMW-personeel categorie 3, titel II , hoofdstuk II en hoofdstuk III

Feitelijke motivering

Voorstel : aanleg werfreserve

Functie : deeltijds/voltijds zorgkundige woonzorgcentrum (C1-C2/D1-D3).

Motivatie: De vorige werfreserve is uitgeput en er is plaats in het personeelskader.

Besluit

Artikel 1

Er wordt een werfreserve aangelegd voor de functie van zorgkundige woonzorgcentrum.

Namens De Raad voor maatschappelijk welzijn

OCMW-Secretaris
Nadine Dethier

OCMW-Voorzitter
Birgitt Carlier