

Vergadering Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 26 oktober 2022

Aanwezig: Frank Nevens, Voorzitter Raad voor Maatschappelijk Welzijn
Lieven Snoeks, Carina Ricour, Sandra Dero, Kris Degroote, Schepenen
Lieven Van den Broeck, Vanessa Van Hende, Paulette Debock, Eric Eeckhoudt, Brent
Roobaert, An Deleye, Sonja Van Den Bossche, Paul Beyl, Ludo Tiels,
Gemeenteraadsleden
Ann Naert, Algemeen Directeur
Verontschuldigd: Kris Poelaert, Burgemeester
Patrick De Vos, Nicky D'Hantschotter, Gemeenteraadsleden

Openbaar

1.	Goedkeuren notulen van de raad voor maatschappelijk welzijn van 28 september 2022
----	---

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn,

Aanleiding en doel

De algemeen directeur legt de notulen voor van de vergadering van de raad voor maatschappelijk welzijn van 28 september 2022.

Bevoegdheid

Artikel 32 decreet lokaal bestuur

Juridische gronden

Ontwerpnotulen van 28 september 2022

Advies en motivering

Aan de raad voor maatschappelijk welzijn wordt gevraagd de notulen, zoals voorgelegd door de algemeen directeur, goed te keuren.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: De notulen van raad voor maatschappelijk welzijn van 28 september 2022 worden goedgekeurd.

Artikel 2 : Deze notulen worden elektronisch ter beschikking gesteld van de OCMW-raadsleden.

Artikel 3 : Deze beslissing zal voor passend gevolg overgemaakt worden aan het diensthoofd Welzijn.

2.	Kennisname zittingsverslag van de vergadering van de raad voor maatschappelijk welzijn van 28 september 2022.
----	---

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn,

Aanleiding en doel

De algemeen directeur legt het zittingsverslag voor van de vergadering van de raad voor maatschappelijk welzijn van 28 september 2022.

Bevoegdheid

Artikel 32 decreet lokaal bestuur

Juridische gronden

Zittingsverslag van 28 september 2022

Advies en motivering

Aan de raad wordt gevraagd kennis te nemen van het zittingsverslag, zoals voorgelegd door de algemeen directeur.

Besluit:

Artikel 1 : De raad neemt kennis van het zittingsverslag van 28 september 2022.

Artikel 2 : Deze beslissing zal voor passend gevolg overgemaakt worden aan de dienst secretariaat.

3.	Meerjarenplanaanpassing 5 2020 – 2025 Gemeente en OCMW
----	--

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn,

Aanleiding en doel

Aan de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn wordt de meerjarenplanaanpassing 5 voor de periode 2020 – 2025 voorgelegd. Deze meerjarenplanaanpassing is een gezamenlijk beleidsrapport waarin de beleidsdoelstellingen en ramingen van zowel de gemeente als van het OCMW opgenomen worden. Er worden geen afzonderlijke planningsdocumenten meer opgesteld.

De gemeenten en de OCMW's hebben een geïntegreerd plan, maar hebben hun eigen bevoegdheden voor de vaststelling ervan:

- Zowel de gemeenteraad als de raad voor maatschappelijk welzijn moet eerst zijn eigen deel van de meerjarenplanaanpassing vaststellen
- Daarna kan de gemeenteraad het deel van de meerjarenplanaanpassing dat de raad voor maatschappelijk welzijn heeft vastgesteld, goedkeuren, waardoor de meerjarenplanaanpassing definitief is vastgesteld.

Bevoegdheid

Artikel 78 van het decreet lokaal bestuur

Juridische gronden

titel IV – Hoofdstuk 1 van het decreet lokaal bestuur

Besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 betreffende de beleids- en beheerscyclus van lokale besturen en latere wijzigingen
Ministerieel besluit tot vaststelling van de modellen en de nadere voorschriften van de beleidsrapporten, de rekeningen-stelsels en de digitale rapportering van de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen van 26 juni 2018 en latere wijzigingen
Omzendbrief KBBJ/ABB 2020/3 betreffende de aanpassing van de meerjarenplannen 2020-2025 van de lokale en provinciale besturen volgens de beleids- en beheerscyclus.

Externe adviezen

MAT Advies van 10/10/2022

Advies en motivering

Het meerjarenplan bevat de beleidskeuzes van het bestuur en de financiële vertaling ervan voor de volledige periode van het meerjarenplan.

Een aanpassing van het meerjarenplan bevat al de volgende onderdelen:

- 1° in voorkomend geval, de wijzigingen van de strategische nota;
- 2° het aangepaste financiële doelstellingenplan;
- 3° de aangepaste staat van het financieel evenwicht;
- 4° het aangepaste overzicht van de kredieten;
- 5° een aangepaste toelichting;
- 6° een motivering van de wijzigingen.

De periode van de aanpassing van het meerjarenplan blijft altijd de periode 2020-2025, maar de staat van het financieel evenwicht (zie 3°) beschrijft altijd de financiële consequenties voor ten minste drie toekomstige boekjaren.

Het aangepaste overzicht van de kredieten bevat de kredieten voor het lopende boekjaar.

Er is één financieel evenwicht. Alleen het rapport M3 geeft de kredieten per entiteit weer. De vaststelling van de rapporten gebeurt door zowel de gemeenteraad als de raad voor maatschappelijk welzijn, voor hun deel van de kredieten, en daarna keurt de gemeenteraad ook nog eens het deel van het OCMW goed.

De meerjarenplanaanpassing 5 2020 - 2025 wordt vastgesteld als volgt:

Budgettair resultaat	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Exploitatiesaldo	1.476.497	2.663.678	437.740	196.268	710.540	848.197
II. Investeringsaldo	-1.814.239	-1.182.713	-3.945.151	-1.670.384	-2.743.692	-479.593
IV. Financieringssaldo	708.452	-1.493.903	223.814	2.641.198	632.834	-533.719
V. Budgettair resultaat van het boekjaar	370.709	-12.938	-3.283.598	1.167.082	-1.400.318	-165.116
VI. Gecumuleerd budgettair resultaat vorig boekjaar	3.679.462	4.050.171	4.037.233	753.635	1.920.717	520.399
IX. Beschikbaar budgettair resultaat	4.050.171	4.037.233	753.635	1.920.717	520.399	355.283

Aan de raad voor maatschappelijk welzijn wordt gevraagd om zijn deel van de meerjarenplanaanpassing 5 vast te stellen.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: De raad voor maatschappelijk welzijn stelt zijn deel van de meerjarenplanaanpassing 5 2020 - 2025 (OCMW) vast;

Artikel 2: Dit besluit wordt bekendgemaakt conform de bepalingen van het Decreet Lokaal Bestuur

4.	Samenwerkingsovereenkomst OCMW – gemeente in het kader van de terbeschikkingstelling van werknemers in toepassing van artikel 60§7 van de organieke wet van 8 juli 1976
----	--

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn,

Aanleiding en doel

Artikel 60 § 7 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn biedt het OCMW de mogelijkheid om zelf op te treden als werkgever voor gerechtigden op (equivalent) leefloon hetzij via een tewerkstelling in eigen diensten of via terbeschikkingstelling aan derden, o.m. een gemeente.

De tewerkstelling is steeds van bepaalde duur. Een tewerkstelling artikel 60 §7 mag niet langer duren dan de vereiste arbeidsperiode om in orde te zijn bij de sociale zekerheid en het OCMW moet instaan voor de begeleiding van de tewerkgestelde persoon.

Het OCMW wenst een cliënt tewerk te stellen bij de gemeentelijke diensten.

De modaliteiten van de tewerkstelling moeten vastgelegd worden in een samenwerkingsovereenkomst.

Bevoegdheid

Artikel 78, §2, 6° van het decreet lokaal bestuur

Juridische gronden

- Artikel 60 § 7 van de wet van 8 juli 197: Wanneer een persoon het bewijs moet leveren, van een periode van tewerkstelling om het volledige voordeel van bepaalde sociale uitkeringen te verkrijgen of teneinde de werkervaring van de betrokkene te bevorderen, neemt het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn alle maatregelen om hem een betrekking te bezorgen, in voorkomend geval verschaft het deze vorm van dienstverlening zelf door voor de bedoelde periode als werkgever op te treden.
De periode van de tewerkstelling bedoeld in vorig lid, mag niet langer zijn dan de periode die voor de tewerkgestelde persoon nodig is om gerechtigd te worden op volledige sociale uitkeringen.
- Meerjarenplan 2020-2025: beleidsdoelstelling 1 Herne is een solidaire en zorgzame gemeente – actieplan 1.2 Herne zorgt voor een toegankelijk, toereikend en inclusief welzijnsaanbod voor diverse doelgroepen – actie 127 en 128

Advies en motivering

Aan de raad wordt voorgesteld de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en het OCMW goed te keuren.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: De samenwerkingsovereenkomst tussen het OCMW en de gemeente wordt goedgekeurd volgens de hiernavermelde tekst.

Artikel 2: Dit besluit wordt bekendgemaakt conform artikel 285 ev decreet lokaal bestuur.

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST TUSSEN OCMW HERNE EN GEMEENTE HERNE INZAKE DE TEWERKSTELLING VAN EEN OCMW-CLIENT IN HET KADER VAN ARTIKEL 60§7 VAN DE OCMW WET

Tussen het **OCMW van HERNE**,

Met zetel te 1540 Herne, Edingsesteenweg 8A.

Vertegenwoordigd door Frank Nevens, voorzitter van de raad en Ann Naert, Algemeen Directeur.

Hierna genoemd het **OCMW (opdrachtgevend bestuur)**

En

Tussen **GEMEENTE HERNE**,

Met zetel te 1540 Herne, Centrum 17.

Vertegenwoordigd door Frank Nevens, voorzitter van de raad en Ann Naert, Algemeen Directeur.

Hierna genoemd de **gemeente (opdrachthouder)**

Deze overeenkomst wordt afgesloten in het kader van artikel 60 § 7 van de OCMW-wet. Tussen deze partijen wordt overeengekomen hetgeen volgt:

Artikel 1 – Doelstelling

Het doel van deze overeenkomst is het opdrachtgevend bestuur de mogelijkheid te bieden om personen die vallen onder de bepalingen van artikel 60 § 7 van de Organieke Wet van 8 juli 1975 ter beschikking te stellen van de opdrachthouder om hen via begeleide tewerkstelling, gerichte opleiding en persoonlijke begeleiding te introduceren in de arbeidsmarkt.

Deze personen zijn ingeschreven in het Belgische rijksregister (bevolkingsregister of vreemdelingenregister) en dienen vanuit fysisch en psychisch oogpunt de aangeboden activiteiten te kunnen uitoefenen.

Wanneer er in het kader van deze overeenkomst tussen beide partijen een overeenkomst is over de wenselijkheid van deze trajectmogelijkheden voor een bepaalde cliënt, wordt hiervoor een specifieke terbeschikkingstellingsovereenkomst opgesteld.

Het primair doel van deze overeenkomst is om de medewerker in regel te stellen met de sociale zekerheid zoals bepaald in artikel 60§7 van de organieke wet van 8 juli 1976.

Finaal doel is om duurzame tewerkstelling te realiseren door middel van opleiding via tewerkstelling.

De opleiding moet de medewerker in staat stellen nadien op de gewone arbeidsmarkt een zo duurzaam mogelijke vorm van tewerkstelling te vinden.

Artikel 2 – Voorwaarden

De kandidaat-medewerker moet aan volgende cumulatieve criteria voldoen:

- recht hebben op leefloon
- beschikken over voldoende motivatie en geschiktheid voor het werk
- geselecteerd worden door de sociale dienst van het opdrachtgevend bestuur en de verantwoordelijken van de tewerkstellingsplaats.
- geschikt verklaard worden door de arbeidsgeneesheer van het opdrachtgevend bestuur
- voor start van de tewerkstelling aangeworven worden door het Vast Bureau.

Artikel 3 – Functie

Bij aanvang van elke tewerkstelling wordt door beide partijen overeengekomen welke functie door de medewerker kan uitgevoerd worden. Deze functie staat beschreven in de functiebeschrijving die de opdrachthouder aan het opdrachtgevend bestuur overmaakt.

Artikel 4 – Termijn

Elke individuele terbeschikkingstellingsovereenkomst vermeldt een aanvangsdatum en een vermoedelijke einddatum met een minimumperiode van 1 maand. Elke dergelijke overeenkomst vervalt automatisch op het ogenblik dat de arbeidsovereenkomst tussen het OCMW en het ter beschikking gestelde personeelslid beëindigd wordt.

Artikel 5 – Afsluiten terbeschikkingstellingsovereenkomst

Elke terbeschikkingstellingsovereenkomst wordt voorafgegaan door een overleg tussen de opdrachtgever en de trajectbegeleider van de opdrachthouder.

De opdrachthouder staat in voor de nodige omkadering en het ter beschikking stellen van al het materiaal en kledij nodig voor het uitvoeren van de opgelegde opdrachten/opleiding.

Artikel 6 – Verbintenissen van de opdrachthouder

De opdrachthouder verbindt zich ertoe:

- De ter beschikking gestelde personen op te leiden en het werk te laten uitvoeren in overeenstemming met het uitgestippelde traject.
- Volgens de onderling overeen te komen modaliteiten overleg te plegen met de opdrachtgever over alle bepalingen en engagementen van deze overeenkomst.

Artikel 7 – Taken

De opdrachtgever blijft de werkgever van het ter beschikking gestelde personeelslid en staat in voor de wedde, sociale bijdrage, verzekeringen en alle andere vergoedingen en voor de administratieve werkzaamheden die hiermee gepaard gaan. Indien het bedrag van het leefloon wordt verhoogd of geïndexeerd, en wanneer de tewerkstelling voltijds is, zal de opdrachthoudende overheid de aangifte hernieuwen.

De opdrachtgever verbindt er zich toe dat de maatschappelijk werkster de sociale begeleiding van de werknemer zal blijven opvolgen. Er zullen regelmatig evaluaties m.b.t. de tewerkstelling en de arbeidsattitudes plaatsvinden. Indien wenselijk kan dit overleg zowel op de werkvloer als tijdens een bureelbezoek gebeuren.

Artikel 8 – Verantwoordelijkheid en gezag over de werknemer

Gedurende de uitoefening van de arbeid staat het personeelslid onder toezicht van de opdrachthouder. Bijgevolg zal de opdrachthouder gehouden zijn de wettelijke bepalingen en reglementaire voorwaarden na te leven verbonden aan de plaats van tewerkstelling. De opdrachthouder zal een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering afsluiten voor de risico's die hieraan verbonden zijn.

De opdrachthouder zal alle veiligheidsvoorschriften en regelgeving inzake hygiëne naleven.

Het opdrachtgevend bestuur staat in voor het afsluiten van een arbeidsongevallenverzekering.

Artikel 9 – Arbeidsduur

Het OCMW Herne kan personen tewerk stellen voor de duur nodig om het aantal arbeidsdagen te behalen die nodig zijn voor de opbouw van zijn of haar sociale rechten.

Artikel 10 – Geschillen

Bij geschillen omtrent deze samenwerkingsovereenkomst zal verplicht een bemiddelingspoging worden ondernomen door vertegenwoordigers van beide partijen. Wanneer geen akkoord mogelijk is, zullen de rechtbanken uit het gerechtelijk arrondissement Brussel bevoegd zijn.

Artikel 11 – Duur

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde duur. De samenwerkingsovereenkomst is door eenieder ééenzijdig opzegbaar mits een opzegperiode van 3 maanden die ingaat de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzeg werd verstuurd.

Voor het opdrachtgevend bestuur

Ann Naert
Algemeen Directeur

Frank Nevens
Voorzitter van de gemeenteraad

Voor het opdrachthoudend bestuur

Ann Naert
Algemeen Directeur
voor maatschappelijk welzijn

Frank Nevens
Voorzitter van de raad

5.	Procedure voor OCMW's die opteren gebruik te maken van het systeem van 'minimale levering via de aardgasbudgetmeter' 2022-2023 - goedkeuring.
----	---

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn,

Aanleiding en doel

Met de 'minimale levering via de aardgasbudgetmeter' wil de Vlaamse Regering de OCMW's een middel aanreiken om gezinnen die de middelen ontberen om de budgetmeter aardgas op te laden en die dus het risico lopen zonder verwarming te vallen in de winterperiode, te ondersteunen door hen een 'minimale hoeveelheid' aardgas ter beschikking te stellen:

- via periodieke stortingen en opladingen van de budgetmeterkaart bij klassieke

budgetmeters;

- via periodieke stortingen voor de digitale meters waarbij de budgetmeterfunctionaliteit is geactiveerd.

De kost hiervoor kan deels worden gerecupereerd bij de distributienetbeheerder, deels ook bij de hulpvrager.

Sinds 2018 is de toepassingsperiode van de maatregel verruimd met twee maanden waardoor ze voortaan standaard loopt van 1 november tot en met 31 maart. Afhankelijk van de noden van de betrokken gezinnen, kunnen de tussenkomsten dus maximaal gedurende 5 maanden worden toegekend.

Deze regeling is **optioneel** voor de OCMW's: zij kunnen beslissen al dan niet in het systeem te stappen. Ze kunnen wel slechts middelen recupereren bij de aardgasnetbeheerder indien ze de procedure volgen.

Het OCMW kan binnen dit systeem op twee manieren weet krijgen dat een klant een probleem heeft met het voldoende opladen van de aardgasbudgetmeter:

1. De klant doet zelf een aanvraag bij de dienst Welzijn en geeft dus aan dat hij geen of onvoldoende geld heeft om de budgetmeter op te laden
2. Via een lijst van de netbeheerder: de dienst Welzijn krijgt een lijst van personen die weinig opladen en waar er dus een vermoeden is dat ze geen verwarming hebben

Of de hulpvraag gegrond is moet het OCMW/de dienst Welzijn geval per geval nagaan in een sociaal onderzoek.

De uiteindelijke beslissing wordt genomen door het bijzonder comité voor de sociale dienst (BCSD) of de voorzitter van het BCSD (in geval van dringendheid). Zij kunnen beslissen om gezinnen, waarvoor na een sociaal onderzoek wordt vastgesteld dat ze het risico lopen op energiearmoede, een 'minimale hoeveelheid' aardgas toe te kennen via de budgetmeter.

Bevoegdheid

Artikel 77 van het decreet lokaal bestuur

Juridische gronden

artikel 5.4.6 tot en met 5.4.10 van het Energiebesluit van 19 november 2010

Advies en motivering

Aan de raad wordt voorgesteld om in te stappen in het systeem van minimale levering gas volgens het principe voorgesteld door Fluvius en de Vlaamse Overheid en omtrent de terugvorderingen van de toegekende steun volgend principe toe te passen:

- terugvordering van 90% bij Fluvius (in tegenstelling tot 70% vorig jaar).
- 10 % ten laste nemen door Dienst Welzijn en niet terugvorderen bij de cliënt.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: De raad beslist om in te stappen in het systeem van minimale levering gas 2022-2023, volgens het principe voorgesteld door Fluvius en de Vlaamse Overheid.

Artikel 2: De raad beslist omtrent de terugvorderingen van de toegekende steun volgend principe toe te passen:

- terugvordering van 90 % bij Fluvius.
- 10 % ten laste te nemen door Dienst Welzijn en niet terugvorderen bij de cliënt.

Artikel 3: Dit besluit wordt bekend gemaakt conform de bepalingen van artikel 285 ev decreet lokaal bestuur.

6.	Model huurovereenkomst – Appartement Edingsesteenweg 43 A
----	--

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn,

Aanleiding en doel

Het OCMW is eigendom van een onroerend goed gelegen Edingsesteenweg 43. Het gebouw omvat ondermeer een appartement met huisnr 43 A dat verhuurd wordt in het kader van de maatschappelijke dienstverlening waartoe het OCMW gehouden is. Het appartement komt opnieuw vrij. Conform de bepalingen van het decreet lokaal bestuur dient de raad voor maatschappelijk welzijn de contractvoorwaarden vast te stellen.

Het laatste model van huurovereenkomst van het appartement Edingsesteenweg 43 A, dateert van 2002. Dit model is achterhaald en niet conform het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

Bevoegdheid

Artikel 78§2, °11 en artikel 84,§2,°8, b van het decreet lokaal bestuur

Juridische gronden

Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018
Vlaamse Codex Wonen

Advies en motivering

In afwachting van de overdracht van het beheer aan de woningmaatschappij Providentia dient de Raad voor maatschappelijk welzijn een nieuw model van huurovereenkomst goed te keuren.

Aan de Raad wordt gevraagd om hetvoorgelegde model huurovereenkomst goed te keuren.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: De Raad voor maatschappelijk welzijn keurt het modelcontract huurovereenkomst Edingsesteenweg 43 A, goed volgens de hierna vermelde tekst.

Artikel 2: Dit besluit wordt bekendgemaakt conform artikel 285 ev decreet lokaal bestuur.

MODEL huurovereenkomst Edingsesteenweg 43 A,1540 HERNE

Tussen de partijen

1. OCMW Herne,
Centrum 17
Ondernemingsnummer: 0212.218.182

Rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Kris Poelaert, burgemeester, en mevrouw Ann Naert, algemeen directeur

Hierna genoemd: "**de verhuurder**"

2. De Heer / Mevrouw ,
wonende te ,
geboren te
Rijksregister:

Hierna genoemd: "**de huurder**"

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

Wordt het volgende overeengekomen:

ARTIKEL 1. Partijen

Nadere contactgegevens verhuurder:

Tel:

Email:

Nadere contactgegevens huurder:

Tel:

Email:

ARTIKEL 2. Verhuurd onroerend/roerend goed

Omschrijving van het goed:

Aard:

Adres:

Straat: Nr: Bus:

Postcode: Stad: Land:

Beschrijving van het verhuurd goed (aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn):

hierna "het goed".

ARTIKEL 3. Doel van deze overeenkomst

Door deze overeenkomst verhuurt de verhuurder het goed aan de huurder, die dit aanvaardt. Het wil de rechten en verplichtingen bepalen van de partijen, die het ondertekenen.

ARTIKEL 4. Looptijd

De huur wordt afgesloten voor een duur van negen jaar, aanvang nemend op

om te eindigen op

De huurovereenkomst eindigt niet automatisch, deze eindigt slechts als ofwel de verhuurder minstens zes maand voor de vervaldag een opzegging heeft betekend, ofwel de huurder een opzegging van tenminste drie maand heeft betekend. Bij gebreke aan een tijdig betekende opzeg binnen de termijn is de huur verlengd voor een periode van drie jaar.

In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

Vervroegde opzegmogelijkheden bij een huur van negen jaar:

A. DE VERHUURDER kan enkel vervroegd een einde stellen aan de huurovereenkomst om de hierna vermelde redenen:

- Te allen tijde en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed zelf persoonlijk en werkelijk te betrekken conform de voorwaarden voorzien in artikel 17, § 1 van Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

De verhuurder kan eveneens vervroegd een einde stellen aan de huurovereenkomst om het goed persoonlijk en werkelijk te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot of wettelijk samenwoner, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot of wettelijk samenwoner tot in de derde graad mits een opzegtermijn van zes maanden conform de voorwaarden voorzien in artikel 17, § 2 van Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018. In dat laatste geval kan de opzeg te allen tijde gegeven worden maar mag de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. De verhuurder moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; zo niet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

Als de verhuurder niet voldoet aan deze voorwaarden en geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

- Te allen tijde en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, met dien verstande dat de opzeggingstermijn niet kan verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, indien hij het goed wenst weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren conform de

voorwaarden voorzien in artikel 18, §1 eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

De verhuurder bezorgt aan de huurder op het moment van de opzegging de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (indien er voor de werken een vergunning vereist is) en een omstandig bestek of beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na teruggave van het goed door de huurder. Na de beëindiging van de werken dient de verhuurder een conformiteitsattest aan te vragen. Als de verhuurder de werkzaamheden niet binnen de gestelde termijn en voorwaarden uitvoert en geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mee te delen waaruit blijkt dat voornoemde werken zijn uitgevoerd.

Overeenkomstig artikel 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder dat hij enige reden moet opgeven. De verhuurder moet dan wel een schadevergoeding betalen van negen of zes maand huur, al naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van respectievelijk de eerste of de tweede driejarige periode.

B. DE HUURDER krijgt de mogelijkheid de huurovereenkomst op ieder moment te beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Wanneer de huurder de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, zal deze een schadevergoeding moeten betalen aan de verhuurder van drie, twee of één maand huur, al naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig artikel 17 tot en met 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 betreffende de woninghuur, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding, bedoeld in het vorige lid, niet verschuldigd.

De verhuurder van zijn kant blijft gehouden tot uitvoering van het oorspronkelijke opzegmotief of tot de betaling van de vergoeding bedoeld in artikel 17 tot 19, voormeld, op straffe van een vergoeding aan de huurder van 18 maanden huur.

ARTIKEL 5. Huurprijs

1. Bedrag

Basishuurprijs: EUR per [*termijn*].

Deze huurprijs wordt jaarlijks aangepast zoals hierna bepaald. De huurprijs moet verhoogd worden met een eventuele provisie voor gemeenschappelijke kosten en lasten.

De huur moet gestort zijn op de bankrekening van de verhuurder zijnde rekening nr. voor de eerste werkdag van de maand waarop hij betrekking heeft.

Aanvangsindexcijfer (= gezondheidsindex) van de maand: =

Alle niet tijdig betaalde huurgelden zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen van 1 % per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10 % van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie en inningskosten.

2. Indexering van de huurprijs

De huurprijs wordt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst aangepast aan het cijfer van de gezondheidsindex, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 en wel volgens de volgende formule:

Basishuurprijs x nieuwe index (=gezondheidsindex)
aanvangsindexcijfer

In deze formule is de aanvangsindex de gezondheidsindex van de maand die de inwerkingtreding van de overeenkomst voorafgaat. De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst. Het verzoek van aanpassing moet schriftelijk aan de andere partij gericht worden en gaat ten hoogste 3 maanden terug, voorafgaand aan het verzoek ter zake.

3. Herziening van de huurprijs

Partijen kunnen tussen de negende en de zesde maand, voorafgaand aan het verstrijken van iedere driejarige periode, overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bij gebrek aan overeenstemming kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20 % hoger of lager is dan de op het tijdstip van indiening van het verzoek van de contractueel opeisbare huurprijs. De rechter kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder indien deze bewijst dat de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van werken uitgevoerd op zijn kosten, met minstens 10 % is gestegen, met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van conformiteit.

Deze vorderingen kunnen slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van de driejarige periode.

Bovendien kunnen partijen te allen tijde overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien omdat aan het goed energiebesparende investeringen, zijnde investeringen die de energieprestatie van het goed vermeld in artikel 1.1.3, 42°/1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009 verbeteren, werden gedaan met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van conformiteit.

De herziene huurprijs geldt vanaf de maand nadat de investeringen volledig zijn uitgevoerd.

ARTIKEL 6. Huurwaarborg

De huurder moet een waarborg stellen:

3 maanden huur, zijnde een huurwaarborg van EUR op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op zijn naam bij bankinstelling
De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder

verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

Deze waarborg dient tot zekerheid dat de huurder de verbintenissen van deze overeenkomst zal nakomen. Deze waarborg zal worden vrijgegeven na voorlegging van een akkoord tussen huurder en verhuurder, onder aftrek van de eventueel nog verschuldigde bedragen, of van een kopie van een rechterlijke uitvoerbare beslissing. De huurwaarborg mag niet worden aangewend tot betaling van de huurprijs of enige andere last.

ARTIKEL 7. Staat van het goed – Plaatsbeschrijving

De huurder verklaart het goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving. Hij erkent dat het gehuurde goed beantwoordt aan de vereisten van conformiteit, zoals vooropgesteld in art. 1.3, § 1, eerste lid, 8°, van de Vlaamse Codex Wonen.

Intredende plaatsbeschrijving:

Conform artikel 9, § 1 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 wordt bij intrede een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak opgemaakt voor gezamenlijke rekening tijdens de periode dat de ruimtes nog onbewoond zijn of tijdens de eerste maand van bewoning.

De plaatsbeschrijving maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en is onderworpen aan registratie.

Uittredende plaatsbeschrijving:

Volgens de bepalingen van artikel 39, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 behouden de partijen zich het recht voor om de opmaak van een omstandige uittredende plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening te verzoeken op het einde van de huur en ten laatste op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de woning.

Alle werken uitgevoerd door de huurder zonder schriftelijk akkoord van de verhuurder, zijn voor deze laatste verworven zonder vergoeding. De verhuurder zal altijd kunnen eisen dat de lokalen in de oorspronkelijke toestand hersteld worden, tenzij andersluidende geschreven overeenkomst.

ARTIKEL 8. Onderhoud en herstellingen

De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

Hij moet daaraan gedurende de huurtijd alle herstellingen doen, die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder.

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, ongeacht de ongemakken die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven.

Als die herstellingen langer dan dertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd waarvoor en van het gedeelte van het goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

De huurder moet overgaan tot huurherstellingen of herstellingen van klein onderhoud, hieronder wordt verstaan de onbelangrijke herstellingen te wijten aan het normaal gebruik van de plaats door de huurder met uitzondering van de toevallige huurherstellingen te wijten aan ouderdom of overmacht die ten laste blijven van de verhuurder. Hiervoor verwijst de huurder uitdrukkelijk naar de niet-limitatieve lijst van kleine herstellingen aangenomen bij uitvoeringsbesluit van 7 december 2018 van de Vlaamse Regering in toepassing van artikel 26, al. 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018^[1].

De huurder gebruikt het pand als een goede huisvader en gedraagt zich op redelijke en vooruitziende wijze. Overeenkomstig artikel 28, § 2, informeert hij onmiddellijk de verhuurder over herstellingen die nodig zijn en die ten laste vallen van deze laatste. Indien hij zijn meldingsplicht niet is nagekomen, zal de huurder zelf gehouden zijn de nodige herstellingen uit te voeren.

De huurder is verantwoordelijk voor het wettelijk vereiste periodiek onderhoud van het centraal verwarmingstoestel door een erkend vakman. Ook voor individuele stooktoestellen en schoorstenen die aanwezig zijn in het goed, verbindt de huurder er zich toe om een periodiek onderhoud te laten uitvoeren en dit minstens één keer per jaar en tweejaarlijks voor gastoestellen. Het ruimen van putten en secreten valt ten laste van de huurder (één keer per jaar en met verplichting tot afgifte van een ruimingsattest). De huurder bezorgt stipt een kopie van al deze attesten ter info aan de verhuurder. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zullen de laatste onderhoudsattesten bovendien telkens maximaal zes maanden oud mogen zijn. Alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de huurder in goede staat van werking worden behouden. Zij moeten worden gevrijwaard voor vorst en andere risico's. De huurder staat in voor het onderhoud en nazicht van de sanitaire installaties met inbegrip van het ontkalken, het ontstoppen van leidingen enz....

ARTIKEL 9. Kosten

De verhuurder neemt de onroerende voorheffing voor zijn rekening en betaalt de kosten met betrekking tot de uitoefening van zakelijke rechten op de woning. De huurder betaalt de kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik van de gehuurde woning.

De huurder neemt het abonnement met betrekking tot water, telefoon, internet en andere, op zijn eigen naam en zal de verschuldigde sommen zelf betalen aan de leveranciers.

De gevraagde bedragen van de kosten en lasten voor gas- en elektriciteitsdistributie, zijn gebaseerd op de reële kosten. Ze zullen het voorwerp uitmaken van periodieke provisie van EUR / betaalbaar op hetzelfde moment als de huurprijs, op dezelfde bankrekening en op dezelfde vervaldatum.

Een afrekening van de kosten en lasten zal door de verhuurder aan de huurder jaarlijks worden bezorgd. Bij de ontvangst van de afrekening zal de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil vereffenen tussen de reeds gestorte provisie en de reële lasten.

ARTIKEL 10. Verzekering

De huurder en de verhuurder zijn beiden verplicht een verzekering voor brand en waterschade af te sluiten. De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of zijn onderhuurders.

ARTIKEL 11. Onderverhuring en huuroverdracht

De huurder mag het pand niet onderverhuren.

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden behoudens schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder.

ARTIKEL 12. Bestemming van het goed

Het goed is 'uitsluitend' bestemd voor private bewoning (als hoofdverblijfplaats). De huurder mag de huurgelden fiscaal niet als beroepslast in mindering brengen van zijn belastbaar inkomen. De bestemming van het goed mag door de huurder niet worden gewijzigd zonder schriftelijke en voorafgaande goedkeuring van de verhuurder.

ARTIKEL 13. Verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken

Alle verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken aan het goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst zullen zij ten bate blijven van de verhuurder, zonder vergoeding, onverminderd het recht van de verhuurder herstel van de oorspronkelijke toestand te vorderen.

Mocht de huurder na akkoord van de verhuurder overgaan tot werkzaamheden waarvoor een postinterventiedossier nodig zou zijn, dan zal de huurder dienaangaande alle verplichtingen op zich nemen en het postinterventiedossier en het hem door de verhuurder ter beschikking gesteld oorspronkelijk postinterventiedossier bij beëindiging van de werken overhandigen aan de verhuurder.

Indien er voor het goed een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de verhuurder zich ertoe dit op eerste verzoek van de huurder te zijner beschikking te stellen.

ARTIKEL 14. Huisdieren

Huisdieren zijn enkel toegelaten mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Deze toestemming dient als een louter gedogen te worden aanzien. Iedere hinder, van welke aard ook, is van aard een onmiddellijk einde te stellen aan de toestemming.

ARTIKEL 15. Bezoek en nazicht door de verhuurder

Gedurende elke periode van huuropzeg, alsook in geval het goed te koop wordt gesteld, zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het recht hebben het goed op afspraak te bezoeken met kandidaat-huurders of -kopers op de dagen en uren zoals onderling bepaald.

In deze omstandigheden zal de verhuurder tevens het recht hebben aanplakbrieven aan te brengen op het goed. Daarenboven heeft de verhuurder het recht op ieder moment en op eenvoudig verzoek daartoe het goed te bezoeken met het oog op nazicht ervan.

In het kader van de ter goeder trouw uitvoering van deze overeenkomst verklaart de huurder tevens om louter naar aanleiding van een eventuele tekoopstelling of tehuurstelling van het goed de verhuurder of zijn afgevaardigde toe te laten foto's te nemen voor publiciteitsdoeleinden.

In geval herstellingen vereist zijn die door de verhuurder moeten worden uitgevoerd, zal de huurder de verhuurder of zijn afgevaardigde de mogelijkheid geven om ter plaatse te komen om het schadegeval te beoordelen en om de vereiste herstellingen te beoordelen.

ARTIKEL 16. Ontbinding van de overeenkomst lastens de huurder

In geval van ontbinding van deze overeenkomst door de fout van de huurder zal deze laatste alle kosten en uitgaven dienen te dragen voortvloeiend uit deze ontbinding, zijnde de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is en de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt.

ARTIKEL 17. Onteigening door de overheid

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder verwittigen, die evenwel geen schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar, zonder evenwel hierdoor het recht op schadeloosstelling in hoofde van de verhuurder te verminderen.

ARTIKEL 18. Belastingen en taksen

Alle mogelijke belastingen en taksen die het goed bezwaren en opgelegd worden door gelijk welk bestuur of overheid, zullen ten laste vallen van de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

ARTIKEL 19. Registratie

De verplichting tot registratie van het huurcontract en de plaatsbeschrijving rust op de verhuurder, die daarvoor beschikt over twee maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst. De registratie is principieel kosteloos. Indien evenwel ingevolge laattijdige registratie toch kosten zouden verbonden zijn aan de registratie, dan vallen deze ten laste van de verhuurder.

Na de periode van twee maanden waarover de verhuurder beschikt om de huurovereenkomst te laten registeren en zolang de huurovereenkomst niet is geregistreerd door de verhuurder, zijn de opzegtermijnen en opzegvergoedingen verschuldigd door de huurder aan de verhuurder niet van toepassing in geval van opzeg door een huurder. De huurder brengt de verhuurder op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

ARTIKEL 20. Hoofdelijkheid

Alle verbintenissen die het gevolg zijn van deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar tegenover partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden uit welke hoofde dan ook.

ARTIKEL 21. Overlijden van de huurder/verhuurder

Bij het overlijden van de huurder wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder tenzij de erfgenamen van de huurder binnen die termijn de verhuurder schriftelijk hebben geïnformeerd de huurovereenkomst te zullen voortzetten

Indien de huurovereenkomst van rechtswege is ontbonden, is aan de verhuurder een vergoeding verschuldigd van 1 maand huur.

Indien het goed tegen het einde van voormelde termijn van 2 maanden niet werd ontruimd, kan de verhuurder vorderen dat de rechter een curator aanstelt. De

crederechter zal dan een beschrijving laten maken van het huisraad, alsook van het geld en de roerende goederen die ter plaatse worden gevonden. Deze beschrijving wordt toevertrouwd aan de curator die de goederen zal verkopen.

ARTIKEL 22. Leegstand en verkrotting

De huurder verbindt zich ertoe het goed in perfecte staat te onderhouden en volledig te gebruiken; alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van het decreet van 22 december 1995 of enige andere wetgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting vallen ten laste van de huurder, voor zover de heffing verband houdt met een gehele of gedeeltelijke leegstand van het gebouw in de zin van de wet of een gebrek aan onderhoud dat ten laste van de huurder valt.

ARTIKEL 23. Rookdetectoren

Er zijn rookdetector(en) geïnstalleerd in het goed conform artikel 3.1, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het bewijs hiervan wordt aangehecht aan deze overeenkomst en maakt er een integraal deel van uit.

Het is de huurder verboden om deze detector(en) te beschadigen of zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder te verplaatsen. Het is de huurder verboden de batterij van de detector(en) te gebruiken voor andere doeleinden.

De verhuurder is verantwoordelijk voor de plaatsing van de rookmelders. Als de rookmelder uitgerust is met een vervangbare batterij is de huurder verantwoordelijk voor de vervanging ervan na afloop van de levensduur, vermeld door de fabrikant.

ARTIKEL 24. Energieprestatiecertificaat

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van huidige overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer opgesteld op met als  energiescore /  label

Dit certificaat werd overhandigd aan de huurder, die verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud ervan en dit voor de ondertekening van huidige overeenkomst.

De huurder bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige huurovereenkomst te sluiten.

De huurder kan in geen enkel geval een vermindering van de huurprijs of uitvoering van aanpassingswerken eisen van de verhuurder op basis van de informatie die het energieprestatiecertificaat levert.

ARTIKEL 25. Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst verklaart de huurder woonstkeuze te doen in het goed vanaf de inwerkingtreding van de overeenkomst. De woonstkeuze geldt voor alle verbintenissen die uit de huurovereenkomst voortvloeien, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, tenzij de huurder bij zijn vertrek aan de verhuurder zijn nieuwe woonstkeuze bij aangetekend schrijven bekend maakt.

ARTIKEL 26. Vulgariserende toelichting

Er is een vulgariserende toelichting opgemaakt door de Vlaamse regering conform artikel 10 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

Opgemaakt inexemplaren [*zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang*] te op ledere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De Verhuurder
OCMW Herne

De huurder

Kris Poelaert,
Voorzitter vast bureau

Ann Naert,
Algemeen directeur

7. Schriftelijke en mondelinge vragen

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn,

Besluit:

Er zijn geen mondelinge noch schriftelijke vragen.

Namens de Raad voor Maatschappelijk Welzijn

Ann Naert
Algemeen Directeur

Frank Nevens
Voorzitter