

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN

Vergadering van 28 maart 2023

Aanwezig: Jan Van de Velde, voorzitter;

Tom De Vries, burgemeester;

Eddy Soetewey, Ellen Brits, Kelly Breugelmans, Steven Mattheus, Anne Troch, schepenen;

Anja Roofthoofd, Eddy Landuydt, Chris Ceuppens, Evelyn Ibie, Aline Jacobs, Stefan Van den Wijngaert, Bert De Ridder, Matti De Laet, Peter Jansegers, Kristel Groeninckx, An Vermant, raadsleden;

Jo Briers, algemeen directeur

Verontschuldigd: Dorien Deckers, Tom Caluwaerts, Roxanne Leysen, raadsleden;

Chris De Clerck, vertrouwenspersoon Eddy Landuydt

Afwezig:

AGENDAPUNT:

Goedkeuring reglement huurwaarborgen.

DE RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN:

FEITEN EN CONTEXT

Uit de opvolging van de openstaande vorderingen van het OCMW is gebleken dat het grootste deel van het openstaande saldo zijn oorzaak vindt in terugvorderingen van verleende huurwaarborgen en de eerste maand huur. De huidige werkwijze maakt dat het financieel risico voor het OCMW groot is gezien het bedrag van de huurwaarborg en eventueel eerste maand huur rechtstreeks aan de client wordt gestort. Het OCMW komt verder niet meer tussen in de procedure rond de huurwaarborg. Deze procedure wordt gebruikt zodat de verhuurder niet op de hoogte zou zijn van de tussenkomst van het OCMW.

Er zijn echter enkele andere en meer geschikte mogelijkheden voor het OCMW om een huurwaarborg als steun te verlenen die minder financieel risico met zich meebrengen voor het OCMW.

WETTELIJKE MOTIVERING

De wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de OCMW's.

De organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn,

De wet van 20 februari 1991 met betrekking tot de huishuur.

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode.

Het decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor woning bestemde goederen of delen ervan.

Het besluit van de Vlaamse regering van 7 december 2018 houdende uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Het besluit van de Vlaamse regering van 7 december 2018 houdende de huurwaarborglening.

Het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikel 78, tweede lid, 2, 3°.

FINANCIËLE IMPACT

Tegenover de huidige werkwijze wordt het risico op inning van openstaande vorderingen in het kader van terugvorderbaar verleende huurwaarborgen ingeperkt. De cascaderегeling zorgt er voor dat de optie met het minste financieel risico voor het OCMW bij voorkeur wordt gehanteerd en dat de meest risicovolle opties niet meer worden gehanteerd.

Na beraadslaging:

BESLISSING

éénparigheid van stemmen

Artikel 1.

Het hierna volgende reglement goed te keuren:

Reglement huurwaarborgen

Artikel 1. Voorwaarden om in aanmerking te komen voor een tussenkomst

Paragraaf 1.

De aanvrager moet woonachtig zijn of verblijven in de gemeente Niel waardoor het OCMW van Niel bevoegd is inzake maatschappelijke dienstverlening (conform de wet van 2 april 1965).

Paragraaf 2.

De aanvrager komt in aanmerking voor een terugvorderbare financiële steun voor een bank- of huurwaarborg en/of eerste maand huur wanneer de aanvrager en zijn gezin over onvoldoende bestaansmiddelen beschikken.

Paragraaf 3.

De aanvrager komt in aanmerking voor een terugvorderbare financiële steun voor een bank- of huurwaarborg en/of eerste maand huur wanneer blijkt dat er niet voldaan is aan de toekenningsvoorwaarden voor het verkrijgen van een huurwaarborglening van het Vlaams Woningfonds. Dit kan worden vastgesteld door de maatschappelijk assistent indien uit het dossier overduidelijk blijkt dat de aanvrager niet in aanmerking komt voor een huurwaarborglening of doordat de aanvrager een weigering heeft gekregen.

Paragraaf 4.

De aanvrager mag geen woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in eigendom hebben zowel in België als in het buitenland, in erfpacht of opstal gegeven hebben of in vruchtgebruik gegeven hebben of geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik hebben op een woning of bouwgrond.

Paragraaf 5.

De woning of het appartement:

- moet in België gelegen zijn
- moet als hoofdverblijfplaats dienen
- mag geen sociale huurwoning zijn.

Paragraaf 6.

Het bedrag van de gevraagde huurwaarborg (onder gelijk welke vorm) mag de wettelijke bepalingen volgens het Vlaams Woninghuurdecreet niet overschrijden zijnde drie keer de maandelijkse huurprijs.

Paragraaf 7.

De maandelijkse huurprijs zoals bepaald in het huurcontract moet redelijkerwijs in verhouding staan met het gezinsinkomen en mag niet meer bedragen dan het bedrag overeenkomstig de Vlaamse Huurwaarborglening.

Paragraaf 8.

De woonst moet geschikt zijn. Dit wil zeggen dat de woonst vanaf 2024 moet beschikken over een geldig conformiteitsattest. Bij aanvragen die in tussentijd worden ingediend wordt een EPC attest

opgevraagd waaruit moet blijken dat de EPC voor een vrijstaand huis lager is dan 600, voor een rijwoning lager is dan 500 en voor een appartement lager is dan 400.

Paragraaf 9.

De aanvrager mag de woonst nog niet betrokken hebben.

Artikel 2. Aanvraag

Paragraaf 1.

Er wordt een intakefiche opgemaakt waarbij de aanvrager een verklaring aflegt betreffende zijn huidige situatie. Deze intakefiche dient ondertekend te worden door de aanvrager.

De aanvrager dient een ontvangstbewijs en machtiging te ondertekenen. Het ontvangstbewijs geldt als officiële aanvraag en vermeldt de datum van aanvraag. De machtiging geeft het OCMW de mogelijkheid om alle inlichtingen en verklaringen na te zien bij financiële instellingen, instellingen van sociale zekerheid en bij de openbare diensten.

Paragraaf 2.

Bij elke aanvraag tot tussenkomst in de huurwaarborg of bankwaarborg gebeurt er een sociaal en financieel onderzoek. De aanvrager zal de maatschappelijk werker inzage geven in zijn/haar patroon van inkomsten en uitgaven en persoonlijke rekeninguittreksels van de laatste zes maanden. Indien nodig kan er in het kader van het sociaal en financieel onderzoek extra informatie of bewijsstukken opgevraagd worden om het sociaal onderzoek te vervolledigen. De huidige openstaande schulden aan het OCMW worden hierbij eveneens in rekening gebracht. De maatschappelijk assistent houdt bij de opmaak van het sociaal verslag ook rekening op het toekomstig bestedingspatroon van de aanvrager. Hierbij wordt er meer bepaald rekening gehouden met toekomstige huur en huurlasten en de kosten voor nutsvoorzieningen om de betaalbaarheid en haalbaarheid op lange termijn te beoordelen.

Paragraaf 3.

Het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst zal op basis van de vaststellingen uit het sociaal en financieel onderzoek de aanvraag beoordelen.

Paragraaf 4.

Het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst kan slechts afwijkingen op dit reglement toestaan in uitzonderlijke situaties en op basis van een grondig gemotiveerd sociaal verslag.

Artikel 3. Vestiging huurwaarborg

De vestiging van de huurwaarborg kan gebeuren door het OCMW onder 3 vormen waarbij een cascadereregeling van toepassing is, met name er wordt door de maatschappelijk assistent nagegaan of eerst de eerste mogelijkheid van toepassing is alvorens de volgende mogelijkheden af te toetsen:

1. waarborgbrief van het OCMW (zie artikel 4)
2. bankwaarborg zonder discretie (artikel 5)
3. geblokkeerde spaarrekening op naam van het OCMW – zonder discretie (artikel 6).

Artikel 4. Waarborgbrief van het OCMW

Paragraaf 1.

Het OCMW vraagt, voorafgaand aan de opmaak van de beslissing van het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst aan de verhuurder om het formulier 'toestemming van de verhuurder' ondertekend te bezorgen. (zie bijlage 1)

Paragraaf 2.

Het OCMW sluit met de huurder en de eigenaar een overeenkomst af voor de wedersamenstelling van de huurwaarborg.

Paragraaf 3.

Het OCMW komt enkel financieel tussen indien de huurovereenkomst is beëindigd en de huurder heeft zijn verplichtingen niet nagekomen alsook de wedersamenstelling van de huurwaarborg nog niet is afgerond.

Artikel 5. Het OCMW stelt een bankwaarborg zonder discretie

Paragraaf 1.

Op vraag van het OCMW stelt Belfius zich borg ten aanzien van de eigenaar voor rekening van het OCMW. Er wordt geen geld gestort. De aanvraag tot het verlenen van een bankwaarborg wordt gedaan via Belfiusweb.

Paragraaf 2.

Belfius verstuurt aan de eigenaar een waarborgbrief.

Paragraaf 3.

Het OCMW sluit met de huurder en de eigenaar een overeenkomst af voor de wedersamenstelling van de huurwaarborg.

Artikel 6. Geblokkeerde spaarrekening op naam van het OCMW – zonder discretie

Paragraaf 1.

De verhuurder is op de hoogte van de tussenkomst van het OCMW en het OCMW treedt op als derde betaler in de huurwaarborgovereenkomst. Een spaarrekening geblokkeerd voor huurwaarborg wordt geopend op naam van het OCMW.

Paragraaf 2.

Het OCMW sluit met de huurder en de eigenaar een overeenkomst af voor de wedersamenstelling van de huurwaarborg.

Artikel 7. Wedersamenstelling van de huurwaarborg.

Paragraaf 1.

Na het afsluiten van een overeenkomst 'wedgesamenstelling van de huurwaarborg' wordt een individuele rekening 'wedgesamenstelling huurwaarborg' geopend bij Belfius.

Paragraaf 2.

In de overeenkomst 'wedgesamenstelling van de huurwaarborg' wordt het bedrag van de periodieke stortingen van de aanvrager op de wedersamenstellingsrekening bepaald.

Paragraaf 3.

Wanneer de wedersamenstelling is gebeurd en de huurovereenkomst verder loopt, wordt de rekening omgevormd tot een gewone spaarrekening huurwaarborg:

- in geval van een bankwaarborg zonder discretie wordt deze bankwaarborg geannuleerd. Het OCMW is dan vrijgesteld van zijn verplichtingen ten aanzien van de eigenaar. De eigenaar wordt van deze wijzigingen schriftelijk op de hoogte gebracht door Belfius
- in geval van een geblokkeerde spaarrekening wordt deze spaarrekening geliquideerd ten gunste van de betaalrekening van het OCMW.

Paragraaf 4.

Wanneer de huurovereenkomst wordt beëindigd en de wedersamenstelling is nog niet afgerond komt het OCMW tussen om de verhuurder schadeloos te stellen. Deze schadeloosstelling kan dan op verschillende wijzen worden gecupereerd bij de huurder / aanvrager:

- indien het saldo op de wedersamenstellingsrekening huurwaarborg volstaat, kan de rekening worden afgesloten waarbij het saldo wordt gestort op de groeperingsrekening van het OCMW. Het eventuele verschil wordt gestort aan de huurder
- indien het saldo op de rekening wedersamenstelling huurwaarborg ontoereikend is, blijft de aanvrager periodieke stortingen uitvoeren op de rekening wedersamenstelling huurwaarborg tot het totale verschuldigde bedrag is terugbetaald
- indien de aanvrager verdwenen is, kan de rekening voor wedersamenstelling van de huurwaarborg afgesloten worden via een transfer van het saldo naar de groeperingsrekening en staat het OCMW in voor het nog verschuldigde bedrag.

Artikel 8: Inwerkingtreding en overgangsbepalingen

Dit reglement treedt in werking op 1 juli 2023.

De lopende beslissingen van het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst blijven behouden tot hun einddatum.

Artikel 2.

Belfius biedt een volledig gamma van sociale producten aan onder specifieke werkingsvoorwaarden. De Raad voor Maatschappelijk Welzijn beslist om toe te treden tot de producten 'gecentraliseerde huurwaarborg' en 'wedgesamenstelling huurwaarborg' en machtigt de financieel directeur om de nodige handelingen te stellen om deze producten te implementeren alsook de nodige kosten inherent aan de gekozen producten te betalen.

Artikel 3.

Afschrift van deze beslissing ter kennisgeving en uitvoering over te maken aan:

- de Sociale dienst;
- de Financiële dienst;
- Belfius;
- het Bijzonder comité voor de Sociale Dienst;
- de aanvrager.

NAMENS DE RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN:

In opdracht:

algemeen directeur
w.g. Jo Briers

voorzitter
w.g. Jan Van de Velde

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT:

Handtekening(en)