

## **Notulen uit de zitting van de raad voor maatschappelijk welzijn van woensdag 21 juni 2023**

- Aanwezig: Irina De Knop, wnd. voorzitter-burgemeester  
Johan Limbourg, Heidi Elpers, Hendrik Schoukens, Yves De Muylder,  
schepenen  
Geert De Cuyper, Erik O, Kristien Van Vaerenbergh, Christel O, Lien  
De Slagmeulder, Filip Rooselaers, Karel Van Belle, Jo Massaer,  
Isabelle Duerinckx, An Lovato, Peter Berckmans, Piet Vanthemsche,  
Marie-Therese Van der Velde, leden raad voor maatschappelijk  
welzijn  
Anais Nies, algemeen directeur
- Verontschuldigd: Karen De Waele, voorzitter van de raad voor maatschappelijk  
welzijn  
Viviane Tielemans, Chris De Moyter, leden raad voor  
maatschappelijk welzijn
- Afwezig: /

De voorzitter opent de vergadering op 21 juni 2023, 21.11 uur.

### **OPENBAAR**

#### **ALGEMEEN**

1. GOEDKEURING VAN DE NOTULEN EN HET ZITTINGSVERSLAG VAN DE RAAD VOOR  
MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN 24 MEI 2023

#### ***Aanleiding***

De goed te keuren notulen van de raad voor maatschappelijk welzijn van 24 mei 2023 vindt u als bijlage bij dit agendapunt.

Het zittingsverslag van deze vergadering kunt u via volgende link beluisteren :  
<https://youtu.be/xYMWpNEaNiU>

Met 17 stemmen voor (Irina De Knop, Johan Limbourg, Heidi Elpers, Hendrik Schoukens, Yves De Muylder, Geert De Cuyper, Erik O, Kristien Van Vaerenbergh, Lien De Slagmeulder, Filip Rooselaers, Karel Van Belle, Jo Massaer, Isabelle Duerinckx, An Lovato, Peter Berckmans, Piet Vanthemsche, Marie-Therese Van der Velde), 1 onthouding (Christel O)

#### ***Besluit***

##### Enig artikel:

Het PV van de notulen en het zittingsverslag van de vergadering van 24 mei 2023 worden goedgekeurd.

## **PERSONEEL**

### **2 PERSONEEL - ARBEIDSREGLEMENT VOOR GEMEENTE- EN OCMW PERSONEEL - GOEDKEURING**

#### ***Aanleiding***

Sinds de integratie van het arbeidsreglement van gemeente en OCMW, met ingang op 1 oktober 2022, werd fietsleasing uitgewerkt voor lokaal bestuur Lennik. Om dit in voege te kunnen laten gaan, diende de fietspolicy aangepast te worden in het arbeidsreglement. Daarnaast zijn een aantal wettelijke wijzigingen van toepassing die ook opgenomen moesten worden in het arbeidsreglement.

#### ***Regelgeving***

Volgende regelgeving en bevoegdheidsgrond is van toepassing:

##### Bevoegdheidsgrond:

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 41 lid 2 1°;

##### Regelgeving:

- De wet van 8 april 1965 betreffende de arbeidsreglementen;
- De beslissing van de gemeenteraad en de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 22 juni 2022, betreffende de goedkeuring van het arbeidsreglement voor gemeente- en ocmw-personeel met ingang van 1 oktober 2022;
- De beslissing van het Vast Bureau van 5 juni 2023, betreffende de goedkeuring van de raamovereenkomst met Haviland in het kader van fietslease;

#### ***Feiten, context en argumentatie***

De laatste aanpassing van het arbeidsreglement kaderde binnen de integratie van gemeente en OCMW. Er is toen gekozen voor één document voor gemeente en OCMW, dit nieuwe arbeidsreglement ging in voege op 1 oktober 2022;

Het besluit van het Vast Bureau op 5 juni 2023, i.v.m. fietsleasing vroeg om een aanpassing van de fietspolicy, welke deel uitmaakt van het arbeidsreglement;

De fietspolicy werd uitgewerkt conform de afspraken met JOULE, binnen de raamovereenkomst van Haviland;

Een aantal wettelijke wijzigingen en/of toevoegingen zijn meegenomen in de aanpassing van het arbeidsreglement:

- Artikel 16 / 17 – Sancties, orde- en tuchtmaatregelen contractuele / statutaire personeelsleden: regels van beroep tegen ontslagbeslissing
- Artikel 19 – Modaliteiten bij ziekte of ongeval: uitzondering op de attestering 3 keer 1 dag ziek zonder doktersattest voor contractuele en statutaire personeelsleden
- Artikel 20 – Modaliteiten bij werkhervatting: gewijzigde procedure medische overmacht contractuele medewerkers
- Bijlage 10: re-integratie arbeidsongeschikte personeelsleden
- Klokkenluidersregeling;

Het nieuwe afdelingshoofd P&O werd aangesteld vanaf 1 november 2022 en maakte van deze gelegenheid gebruik om het arbeidsreglement volledig door te lichten en waar nodig verbeteringen aan te brengen:

- De feestdag van 15 november wordt vrijgegeven op 1 januari en is op te nemen overeenkomstig de regels van vakantie
- Bij ziekte of ongeval dient het personeelslid de leidinggevende (rechtstreeks) en de personeelsdienst (mag per mail) te verwittigen
- Vermelding interne vertrouwenspersonen en nieuwe gegevens preventiedienst

- Correctie fouten in uurroosters (technische dienst en poetsdienst)
- Verduidelijking i.v.m. minimale te presteren werktijd op 1 dag, *pro rata prestatiebreuk*
- Verduidelijking i.v.m. vervallen van positieve balansuren boven de 20 uren, *pro rata prestatiebreuk*
- Correctie historische balansuren: kunnen onbeperkt opgenomen worden en worden *niet* uitbetaald
- Aanpassing contactgegevens VSOA
- Aanpassing gewijzigde R.S.Z. nummers gemeente en OCMW
- Actualisering van het reglement gsm, smartphone, tablet en laptop
- Aanpassing contactgegevens van de functionaris voor gegevensbescherming
- Aanpassing contactgegevens sociaal secretariaat;

Het ontwerp van arbeidsreglement werd besproken in het managementteam;

Het ontwerp van arbeidsreglement en bijlagen werd besproken op het syndicaal overlegcomité van 29 maart 2023. Er wordt gunstig advies verleend door de vakorganisaties (zie bijlage);

Het arbeidsreglement wordt in juni kenbaar gemaakt aan het personeel en wordt van kracht vanaf 1 juli 2023;

### ***Financiële impact***

Geen.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

### ***Besluit***

#### Artikel 1:

Het arbeidsreglement en de bijlagen worden voor het gemeente- en OCMW-personeel vastgesteld zoals in bijlage geïllustreerd. Dit nieuwe arbeidsreglement treedt in werking op 1 juli 2023.

#### Artikel 2:

Het arbeidsreglement voor het personeel, zoals goedgekeurd in zitting van 22 juni 2022, wordt met ingang van 1 juli 2023 opgeheven.

Alle andere besluiten waarbij één van de toegevoegde bijlagen werden goedgekeurd, worden opgeheven met ingang van 1 juli 2023.

#### Artikel 3:

Het arbeidsreglement en de bijlagen worden, samen met een afschrift van dit besluit, overgemaakt aan de Inspectie van de sociale wetten.

## **FINANCIËN**

### 3. FINANCIËN - JAARREKENING 2022 (DEEL OCMW) - VASTSTELLING

#### ***Regelgeving***

Volgende bevoegdheidsgrond en regelgeving is van toepassing.

Bevoegdheidsgrond:

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 78, 4°;

Regelgeving:

De artikelen 249 en 260 tot en met 262 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017;

Het besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 over de beleids- en beheerscyclus van de lokale en de provinciale besturen (BVR BBC);

Het ministerieel besluit van 26 juni 2018 tot vaststelling van de modellen en de nadere voorschriften van de beleidsrapporten, de rekeningenstelsels en de digitale rapportering van de beleids- en beheerscyclus van de lokale en provinciale besturen (MB BBC);

#### ***Feiten, context en argumentatie***

De jaarrekening 2022 werd opgesteld door de financieel directeur en wordt voorgelegd met volgende saldi:

Budgettair resultaat boekjaar	3 826 056 EUR
Gecumuleerd budgettair resultaat boekjaar	2 107 211 EUR
Beschikbaar budgettair resultaat	3 826 056 EUR
Balanstotaal	51 628 342 EUR
Overschot/Tekort van het boekjaar	1 636 346 EUR

Met 10 stemmen voor (Irina De Knop, Johan Limbourg, Heidi Elpers, Hendrik Schoukens, Yves De Muylder, Jo Massaer, Isabelle Duerinckx, An Lovato, Piet Vanthemsche, Marie-Therese Van der Velde), 8 onthoudingen (Geert De Cuyper, Erik O, Kristien Van Vaerenbergh, Christel O, Lien De Slagmeulder, Filip Rooselaers, Karel Van Belle, Peter Berckmans)

#### ***Besluit***

##### Artikel 1:

De jaarrekening 2022 (deel OCMW), bestaande uit de beleidsnota, de financiële nota en de toelichting wordt vastgesteld.

##### Artikel 2:

Voorliggend besluit alsook de inhoud ervan, wordt conform artikel 286, §1, 3° van het Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 bekendgemaakt op de website van de gemeente. De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van de bekendmaking ervan, conform artikel 330 van het Decreet lokaal bestuur.

#### 4. FINANCIËN - RAPPORTERING OVER HET DEBITEURENBEHEER/OVERZICHT OPENSTAANDE FISCALE EN NIET-FISCALE VORDERINGEN - KENNISNAME

##### **Regelgeving**

Volgende bevoegdheidsgrond en regelgeving is van toepassing.

Bevoegdheidsgrond:

Artikel 177, zesde lid van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, dat aan de financieel beheerder de bevoegdheid geeft in volle onafhankelijkheid te rapporteren over het debiteurenbeheer;

Regelgeving:

Artikel 177, eerste lid, 2<sup>o</sup> van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, dat bepaalt dat de financieel directeur in volle onafhankelijkheid instaat voor het debiteurenbeheer, inzonderheid de invordering van de fiscale en niet-fiscale ontvangsten;

##### **Feiten, context en argumentatie**

Voorliggend rapport werd opgesteld door de financieel directeur en beoogt om de toestand weer te geven van het totaal aan openstaande fiscale en niet-fiscale vorderingen tot en met het boekjaar 2022 (datum betaling 31/05/2023);

Met 18 niet gestemd (Irina De Knop, Johan Limbourg, Heidi Elpers, Hendrik Schoukens, Yves De Muylder, Geert De Cuyper, Erik O, Kristien Van Vaerenbergh, Christel O, Lien De Slagmeulder, Filip Rooselaers, Karel Van Belle, Jo Massaer, Isabelle Duerinckx, An Lovato, Peter Berckmans, Piet Vanthemsche, Marie-Therese Van der Velde)

##### **Besluit**

Enig artikel: De raad voor maatschappelijk welzijn neemt kennis van het rapport over het debiteurenbeheer/overzicht openstaande fiscale en niet-fiscale vorderingen.

#### **ORGANISATIE**

#### 5. ORGANISATIEBEHEERSING - RAPPORTERING 2022 - KENNISNAME

##### **Aanleiding**

Jaarlijks rapporteert de algemeen directeur aan de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn over de evaluatie van het kader organisatiebeheersing van het afgelopen jaar.

##### **Regelgeving**

Volgende bevoegdheidsgrond en regelgeving zijn van toepassing:

bevoegdheidsgrond:

- Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 77 en 78

#### regelgeving:

- Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikelen 217 – 220 met betrekking tot organisatiebeheersing.
- De gemeente en OCMW-beslissing van 23 juni 2021 waarbij het kader organisatiebeheersing goedgekeurd werd.

#### **Feiten, context en argumentatie**

Art. 217 van decreet lokaal bestuur bepaalt dat de organisatiebeheersing het geheel van maatregelen en procedures is die ontworpen zijn om een redelijke zekerheid te verschaffen dat men:

1° de vastgelegde doelstellingen bereikt en de risico's om deze te bereiken kent en beheerst;

2° wetgeving en procedures naleeft;

3° over betrouwbare financiële en beheersrapportering beschikt;

4° op een effectieve en efficiënte wijze werkt en de beschikbare middelen economisch inzet;

5° de activa beschermt en fraude voorkomt.

De rapportage aan de raden geschiedt aan de hand van een Gantt-chart die het toelaat om de planning en de voortgang van de genomen beheersmaatregelen en acties op te volgen;

De planning en de voortgang van de beheersmaatregelen en acties werden op regelmatige basis besproken op het managementteam.

Art. 219 van het decreet lokaal bestuur, dat stelt dat de algemeen directeur jaarlijks rapporteert aan het college van burgemeester en schepenen, de gemeenteraad, de raad voor maatschappelijk welzijn en het vast bureau over de organisatiebeheersing.

#### **Besluit**

##### Enig artikel:

De raad voor maatschappelijk welzijn neemt kennis van de jaarlijkse rapportage in verband met de opvolging van de actiepunten organisatiebeheersing 2022.

## **WONEN EN SOCIAAL BINDEND OBJECTIEF**

### 6. SOCIALE DIENST - BEHEERSOVEREENKOMST SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ PROVIDENTIA - GOEDKEURING

#### **Aanleiding**

Om te voldoen aan de regelgeving met betrekking tot sociaal verhuur is het aangewezen een beheersovereenkomst aan te gaan met Providentia voor de sociale woningen waar OCMW Lennik eigenaar van is.

#### **Regelgeving**

Volgende bevoegdheidsgrond en regelgeving is van toepassing:

bevoegdheidsgrond

- decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 77 en 78

regelgeving

- Vlaamse codex wonen 2021

### **Feiten, context en argumentatie**

Aan de raad voor maatschappelijk welzijn wordt voorgesteld in te stemmen met de overdracht van het beheer van de onderstaande woningen:

Kroonstraat 27 bus 1 – 2 – 3 – 4 en 5 te 1750 Lennik

- bus 1 gelijkvloers appartement met 2 slaapkamers
- bus 2 appartement eerste verdieping met 2 slaapkamers
- bus 3 appartement eerste verdieping met 2 slaapkamers
- bus 4 appartement eerste verdieping met 2 slaapkamers
- bus 5 appartement tweede verdieping met 2 slaapkamers

De beheersovereenkomst wordt afgesloten met Providentia. Zij zijn de woonmaatschappij voor de regio Halle/Vilvoorde-midden

Deze overeenkomst wordt afgesloten voor onbepaalde duur en gaat in vanaf 1 september 2023.

### **Financiële impact**

Het lokale bestuur is aan de beheerder een forfaitaire maandelijkse beheervergoeding verschuldigd van 53 euro per woning (bedrag 2023, exclusief btw). Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst en afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

De beheersvergoeding is niet voorzien in het laatst aangepaste meerjarenplan en zal worden opgenomen bij de eerstvolgende wijziging van het meerjarenplan (MJP4 2020-2025)

<b>Onderdeel</b>	<b>Extra Input</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
Exploitatie	Exploitatie - ontvangsten						
	Exploitatie - uitgaven	1 283	3 848	3 925	4 003	4 844	4 941
<b>Onderdeel</b>	<b>Extra Input</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
Investerings	Investerings - ontvangsten						
	Investerings - uitgaven						

### **Visum financieel beheerder**

Gunstig visum wordt verleend onder de voorwaarde dat het noodzakelijk budget wordt ingeschreven bij de eerstvolgende wijziging van het meerjarenplan.

Gunstig mits aanpassing visum 2023/010 van Patrick Bombaert van 06-09-2023

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

### **Besluit**

#### Artikel 1:

De raad voor maatschappelijk welzijn beslist om het beheer van de woningen gelegen Kroonstraat 27 bus 1 – 2 – 3 – 4 en 5 te 1750 Lennik over te dragen aan de sociale huisvestingsmaatschappij Providentia vanaf 01/07/2023.

#### Artikel 2:

De raad voor maatschappelijk welzijn keurt de beheersovereenkomst die afgesloten wordt tussen het lokaal bestuur en de sociale huisvestingsmaatschappij Providentia goed volgens de hierna vermelde tekst.

#### Artikel 3:

Dit besluit wordt meegedeeld aan de directie van de sociale huisvestingsmaatschappij Providentia.

### **OVEREENKOMST OVER HET BEHEER VAN WONINGEN TE LENNIK**

***Versie goedgekeurd door Rvb 05/04/2023***

#### **DE PARTIJEN:**

- OCMW Lennik, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de mevrouw Irina De Knop, burgemeester, en mevrouw Anaïs Nies, algemeen directeur, hierna 'het lokaal bestuur' te noemen;
  
- de cvba Providentia, met maatschappelijke zetel in 1731 Asse, Brusselsesteenweg 191, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Ann Van Langenhof, voorzitter, en mevrouw Leen Deraedt, directeur, hierna 'de beheerder' te noemen;

#### **KWAMEN HET VOLGENDE OVEREEN:**

Overeenkomstig artikel 4.30, en artikel 4.45, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen (de gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020) draagt het lokale bestuur aan de beheerder het beheer over van de woningen, beschreven in de bijlage. De beheerder verleent de volgende diensten aan het lokale bestuur in het kader van de dagelijkse uitbating, zoals in detail beschreven in artikel 4 tot en met 7 van deze overeenkomst:

1. het financiële, juridische en administratieve beheer van de woningen;
2. het technische en bouwkundige beheer van de woningen;
3. het beheer van nutsvoorzieningen, afvalverwijdering en schoonmaakdiensten.

#### **Art. 1 Omschrijving van het patrimonium**

Het lokaal bestuur geeft aan de beheerder volgende woning(en) in beheer:

Kroonstraat 27 bus 1 – 2 – 3 – 4 en 5 te 1750 Lennik

- bus 1 gelijkvloers appartement met 2 slaapkamers
- bus 2 appartement eerste verdieping met 2 slaapkamers
- bus 3 appartement eerste verdieping met 2 slaapkamers
- bus 4 appartement eerste verdieping met 2 slaapkamers
- bus 5 appartement tweede verdieping met 2 slaapkamers

Op het gelijkvloers is er een gezamenlijke technische ruimte.

Er is eveneens een garage, deze is niet toegankelijk voor de bewoners.

Er is een gezamenlijke buitenruimte die vrij toegankelijk is voor elke Lennikenaar. Er is een gezamenlijk berghok met sleutel.

Een gedetailleerd technisch verslag en een geldig conformiteitsattest worden toegevoegd in bijlage aan deze overeenkomst.

## **Art. 2. Duur van de overeenkomst**

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde duur en treedt in werking op 1 september 2023. Ze kan worden beëindigd krachtens de bepalingen, vermeld in artikel 10 van deze overeenkomst.

## **Art. 3. Beheervergoeding**

Het lokale bestuur is aan de beheerder een forfaitaire maandelijkse beheervergoeding verschuldigd van 53 euro per woning (bedrag 2023, exclusief btw). Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst en afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal. De huurlasten, uitgezonderd het afstand van verhaal voorzien door de beheerder, worden niet doorgestort aan het lokaal bestuur omdat die slaan op uitgaven ten laste van de huurder, gefinancierd door Providentia. De overige kosten, gemaakt ten behoeve van de eigendom van het lokale bestuur worden gefinancierd door Providentia en halfjaarlijks afgerekend.

De beheerder heeft het recht om de beheersvergoeding halfjaarlijks in te houden op het bedrag dat aan het lokale bestuur overgemaakt moet worden.

De beheerder voegt de factuur met bijlagen bij zijn periodieke afrekeningen en financiële rapporteringen (zie artikel 9).

Het lokaal bestuur stelt de beheerder jaarlijks in kennis van een eventuele vermindering in onroerende voorheffing Deze lijst wordt overgemaakt aan de beheerder in januari, zodoende de beheerder voldoende tijd heeft om de verrekening met de desbetreffende huurder te maken. Een eventuele doorstorting aan de huurder wordt afgehouden bij de eerstvolgende afrekening. Komt een huurder onrechtmatig niet in aanmerking voor een vermindering onroerende voorheffing, dan tekent het lokaal bestuur beroep aan. De beheerder kan hierbij ondersteuning bieden.

## **Art. 4. Uitvoeringsmodaliteiten**

De beheerder neemt de woningen in beheer zonder daarbij een onderscheid te maken tussen de behandeling van de woningen en de huurders uit het patrimonium van het lokale bestuur, en de woningen en de huurders uit zijn eigen patrimonium. De beheerder staat in voor de kwaliteitsborging bij de uitvoering van de kerntaken van het patrimoniumbeheer.

Voor inpandname maakt de beheerder een schatting van de nodige werken volgens de vigerende procedure "verhuurklaar". Het lokaal bestuur verbindt zich ertoe ofwel de werken zelf uit te voeren, ofwel de werken te laten uitvoeren door de beheerder. De betaling gebeurt op basis van facturen. Dit proces herhaalt zich bij elke nieuwe verhuring.

De beheerder doet geen uitgaven voor een bedrag dat per woning groter is dan 587 euro (exclusief btw) zonder voorafgaand akkoord van het lokale bestuur, behalve in noodsituaties en als hij te goeder trouw handelt. Daarbij moeten de uitgaven verantwoord zijn om de woningen te vrijwaren van schade, om de veiligheid van mensen of (andere) gebouwen te garanderen, of om de huurders te verzekeren van een aanvaardbare woonkwaliteit en de levensnoodzakelijke voorzieningen (bijvoorbeeld energie en drinkwater). De beheerder motiveert zijn beslissing en rapporteert onmiddellijk, bij voorkeur schriftelijk, over dergelijke uitgaven aan het lokale bestuur. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst en afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

De beheerder neemt in alle omstandigheden alle geldende regelgeving en de uitvoeringsbepalingen in acht die in verband gebracht kunnen worden met het beheer en de uitbating van huurpatrimonium, en hij past die nauwkeurig toe in de dagelijkse praktijk.

Als noodzakelijke initiatieven gepaard gaan met kosten die de bevoegdheden van de beheerder overschrijden, treedt hij daarover in overleg met het lokale bestuur.

Het lokale bestuur verbindt zich ertoe de beheerder juridische, administratieve en technische ondersteuning te verlenen, zodat de beheerder op elk moment in staat is zijn beheerstaken kwaliteitsvol uit te voeren.

#### **Art. 5. Financieel, juridisch en administratief beheer**

1° De beheerder zal het inschrijvingsregister van het lokale bestuur opnemen in zijn eigen inschrijvingsregister. Daarbij zal hij beide patrimonieën beheren als een geheel en geen afzonderlijke registers hanteren voor de toewijzing van de woningen aan de kandidaat-huurders. Beide inschrijvingsregisters worden samengevoegd overeenkomstig artikel 6 van het ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders. Bij het einde van deze overeenkomst zullen de beheerder en het lokale bestuur het samengevoegde inschrijvingsregister opnieuw uitsplitsen in twee inschrijvingsregisters. Er zal aan iedere kandidaat-huurder gevraagd worden of hij opgenomen wil worden in het inschrijvingsregister van het lokale bestuur, in het inschrijvingsregister van de beheerder of in beide inschrijvingsregisters.

2° Het verzorgen van de volledige financiële administratie, inclusief het incasseren en administreren van de huurlasten, de huurwaarborgen, en de jaarlijkse afrekeningen. Het uitvoeren van betalingen die voortvloeien uit gemeenschappelijke kosten en lasten, onderhoudswerkzaamheden, mutaties, juridische bijstand en ontruiming.

3° Het registreren, opvolgen en invorderen van huurachterstallen. Vanaf 1 maand huurachterstal brengt de beheerder het lokale bestuur op de hoogte. Het lokale bestuur neemt dan contact op met de huurder om de situatie kort op te volgen.

4° Het beheren van bank- of spaarrekeningen met betrekking tot alle beheerstaken en de dagelijkse uitbating van het in deze overeenkomst beschreven huurpatrimonium (de beheerrekeningen), inclusief het doorstorten van de halfjaarlijkse netto-opbrengsten[1] op de bankrekening van het lokale bestuur: ...

5° Het sluiten van huurcontracten en in het kader daarvan een transparante administratie over bezetting, leegstand en mutaties bijhouden. Het lokaal bestuur geeft volmacht aan de directeur en voorzitter van de beheerder voor het ondertekenen van nieuwe huurcontracten voor de woning die het in beheer heeft gegeven.

6° Het voorzien in de aangifte en de opvolging van schadedossiers als gevolg van een calamiteit van om het even welke aard, om snel en efficiënt tot een schadeloosstelling van de huurder of het lokale bestuur te komen.

7° Het uitvoeren van de noodzakelijke waardebeoordelingen van de woningen om een correcte huurprijsberekening te kunnen uitvoeren of een mogelijke onroerende transactie voor te bereiden.

8° Het uitvoeren van huurprijsberekeningen volgens de geldende regelgeving.

9° Het opmaken of laten opmaken van attesten, controles en keuringen, zoals EPC- certificaten, bodemattesten en keuringsattesten van liften en blusmiddelen.

10° Het sluiten van contracten met betrekking tot de uitbating en beheerdaden van het patrimonium, zoals energieleveringscontracten, drinkwatervoorziening en afvalophaling (zie ook artikel 7).

11° Het nemen van juridische maatregelen in het kader van gedwongen uitzettingen, wanbetalingen, onrechtmatig gebruik van woningen of gemeenschappelijke delen van gebouwen of complexen, terreinen enzovoort. De beheerder staat het lokale bestuur bij indien het bestuur, als eiser of als verweerder, betrokken wordt in een gerechtelijke procedure die betrekking heeft op het voorwerp van het beheer.

12° Het opmaken van periodieke rapporten en verslagen over de technische en financiële rapportering aan het lokale bestuur (zie artikel 9).

## **Art. 6. Technisch en bouwkundig beheer**

1° Instaan voor het dagelijkse onderhoud (preventief en correctief) met betrekking tot de woningen, gemeenschappelijke delen en voorzieningen, installaties, omliggende terreinen en toegangswegen die behoren tot het in deze overeenkomst beschreven patrimonium. Onder preventief onderhoud wordt verstaan: alle onderhoudsacties die gepland zijn, op basis van vooraf bepaalde intervallen, om het falen of de degradatie van gebouwen en de installaties ervan te voorkomen. Onder correctief onderhoud wordt verstaan: alle onderhoudsacties om het falen of de gedegradeerde staat van installaties en gebouwen in een onberispelijke staat te herstellen.

2° Het in naam van Providentia sluiten van onderhoudsovereenkomsten over technische installaties en voorzieningen van de woningen en de gemeenschappelijke delen van woning- of gebouwencomplexen met de bijbehorende terreinen.

3° Het uitvoeren of laten uitvoeren van alle onderhoudswerkzaamheden met betrekking tot preventief en correctief onderhoud. Uitgaven voor een bedrag groter dan 587 euro (exclusief btw) vereisen de voorafgaande goedkeuring van het lokale bestuur.

4° Het uitvoeren of laten uitvoeren van grote en kleine verfraaiings- en herstellingswerken in de woningen als gevolg van normale of abnormale slijtage, vandalisme, of bij een huurderswissel, met voorafgaande goedkeuring van het lokale bestuur voor bestellingen groter dan 587 euro (exclusief btw), conform artikel 4.

5° Het uitvoeren of laten uitvoeren van alle werken, herstellingen of verfraaiingen van preventieve of correctieve aard om het onroerend patrimonium en de bijbehorende installaties in onberispelijke staat te houden, met voorafgaande goedkeuring van het lokale bestuur voor bestellingen groter dan 587 euro (exclusief btw), conform artikel 4.

6° Het dagelijks beheer van onbebouwde terreinen, toegangswegen, paden, terrassen en groenzones, gemeenschappelijke parken en tuinen, of tuinen van leegstaande woningen.

7° Ingrijpende renovatiewerken worden gepland in overleg met het lokale bestuur. In onderling overleg tussen het lokale bestuur en de beheerder worden afspraken gemaakt over wie zal optreden als bouwheer en hoe de projectfinanciering zal verlopen, conform artikel 4.

8° Het lokaal bestuur voorziet zelf een brandverzekering met afstand van verhaal ten aanzien van de huurder, alsook ten aanzien van de beheerder. Het deel dat bestemd is voor de huurder wordt opgenomen in de huurlasten en verrekend in de halfjaarlijkse doorstortingen.

## **Art. 7. Beheer van nutsvoorzieningen, afvalverwijdering en schoonmaakdiensten**

1° Het administratieve en financiële beheer van de gemeenschappelijke nutsvoorzieningen, afvalophaaldiensten en de schoonmaak van eventuele gemeenschappelijke delen van gebouwen of gebouwencomplexen, inclusief het sluiten en opzeggen van contracten.

2° Het afrekenen van individueel of gemeenschappelijk verbruik van energie en drinkwater door de huurders, inclusief het verrekenen van het individuele huurdersaandeel in de kosten voor de schoonmaak- en afvalophaaldiensten, of eventuele andere gemeenschappelijke kosten.

3° De beheerder geeft de toestemming aan het lokaal bestuur om 2x per jaar een huisbezoek te doen bij de huurder.

4° De beheerder houdt toezicht op de aanwezigheid van zwerfvuil in en rond de gebouwen en neemt de nodige maatregelen, enerzijds om het snel en efficiënt te laten verwijderen, anderzijds in het kader van een te voeren preventiebeleid. Het lokaal bestuur verleent hierbij haar medewerking.

5° De beheerder staat in voor het leegmaken en desinfecteren van woningen die niet meer bewoond worden.

6° De beheerder staat in voor de analyse met betrekking tot de kosten en baten van het uitbesteden of in eigen beheer nemen van schoonmaakdiensten voor appartementsgebouwen en legt die voor aan het lokale bestuur.

7° Bij verstoring van de leefbaarheid in de gebouwen, de gebouwencomplexen of de wijk neemt de beheerder, in overleg met het lokale bestuur, maatregelen.

### **Art. 8. Aansprakelijkheid**

1° De beheerder zal het lokale bestuur schadeloosstellen voor aansprakelijkheden die het zou kunnen oplopen als resultaat van ernstige nalatigheid, bedrog of een opzettelijke fout van de beheerder.

2° De beheerder zal binnen zijn mogelijkheden alles in het werk stellen om het lokale bestuur te vrijwaren van aansprakelijkheden die het zou kunnen oplopen als resultaat van ernstige nalatigheid, bedrog of opzettelijke fout van een contractant, een aannemer, een lasthebber of een gedelegeerde van de beheerder.

### **Art. 9. Rapportering**

1° De raad van bestuur van de beheerder krijgt maandelijks een overzicht van de verhuurde en onverhuurde woningen, met inbegrip van de woningen in beheer.

2° De beheerder maakt half jaarlijks een financieel beheerrapport waarin alle inkomsten en uitgaven tot respectievelijk 30/06 en 31/12 duidelijk vermeld staan (het **financiële rapport**). De uitgaven worden in de bijlage gemotiveerd met de bewijsstukken. Het financiële rapport wordt samen met het statusrapport aan het lokale bestuur bezorgd uiterlijk 30 september en 31 maart.

3° Per 31 maart van elk kalenderjaar zal de beheerder de volgende informatie verstrekken aan het lokale bestuur:

1. een gedetailleerd overzicht van de inkomsten en uitgaven met betrekking tot de uitvoering van het patrimoniumbeheer tijdens het afgelopen jaar en een gedetailleerde prognose van de inkomsten en uitgaven voor het volgende jaar;
2. een gedetailleerde onderhoudsplanning voor het eerste semester van het volgende werkjaar, waarbij een opsplitsing wordt gemaakt tussen preventief en planmatig correctief onderhoud;
3. het statusrapport van het 2<sup>e</sup> semester gemotiveerd met de nodige bewijsstukken (zie punt 1).

4° Per 30 september van elk kalenderjaar zal de beheerder ten minste de volgende informatie verstrekken aan het lokale bestuur:

1. een gedetailleerd overzicht van de ontvangsten en uitgaven met betrekking tot de uitvoering van het patrimoniumbeheer over het eerste semester en een gedetailleerde prognose van die ontvangsten en uitgaven voor het tweede semester;
2. een gedetailleerd overzicht van de uitvoering van de onderhoudsplanning van het eerste semester en een gedetailleerde onderhoudsplanning voor het tweede semester, waarbij een duidelijke opsplitsing wordt gemaakt tussen preventief en planmatig correctief onderhoud;
3. het statusrapport van het 1<sup>e</sup> semester gemotiveerd met de nodige bewijsstukken (zie punt 1).

## **Art. 10. Beëindiging van de overeenkomst**

1° Het lokale bestuur kan via een schriftelijke kennisgeving aan de beheerder een einde maken aan deze overeenkomst vanaf een datum die vastgesteld is in de kennisgeving (niet vroeger dan de datum van de kennisgeving), als een van de volgende gebeurtenissen zich voordoet:

1. De verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden.
2. de beheerder blijft in gebreke de bedragen die volgens deze overeenkomst verschuldigd zijn, tijdig te betalen, en die situatie duurt voort zonder intentie tot herstel tot en met de veertiende dag na de ingebrekestelling van de beheerder;
3. de beheerder blijft in gebreke bij de uitvoering of de inachtneming van andere substantiële verbintenissen en verplichtingen krachtens deze overeenkomst dan de verbintenis, vermeld in punt a;
4. het bevel is gegeven of een uitspraak is definitief geworden om de sociale huisvestingsmaatschappij die aangesteld is als beheerder, te ontbinden of te vereffenen, tenzij het een herstructurering of fusie betreft;
5. de sociale huisvestingsmaatschappij die aangesteld is als beheerder, stopt of dreigt te stoppen met de uitoefening van haar activiteiten, tenzij het gaat om een stopzetting of dreigende stopzetting met het oog op een reorganisatie of fusie;
6. de sociale huisvestingsmaatschappij die aangesteld is als beheerder, stopt of dreigt te stoppen met de betaling van haar schulden of de sociale huisvestingsmaatschappij wordt geacht niet meer in staat te zijn haar schulden te betalen;
7. de sociale huisvestingsmaatschappij verliest definitief haar erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij/woonmaatschappij.

2° De overeenkomst moet opgezegd worden met een aangetekende brief aan het lokale bestuur.

3° Vanaf de beëindiging van deze overeenkomst wordt ook een einde gesteld aan alle bevoegdheden die de beheerder ontleent aan deze overeenkomst.

4° De beheerder zal het lokale bestuur of de personen die aangewezen zijn door het lokale bestuur zo snel mogelijk, in ieder geval binnen drie werkdagen nadat hij zelf op de hoogte is gebracht, in kennis stellen van de gebeurtenis die leidt tot de beëindiging van deze overeenkomst.

5° Deze overeenkomst kan door de beheerder beëindigd worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden. De overeenkomst moet opgezegd worden met een aangetekende brief aan het lokale bestuur. Het lokale bestuur verbindt zich ertoe onmiddellijk alle noodzakelijke acties te ondernemen om de beheerder op het einde van de opzeggingstermijn van zijn beheertaken te ontslaan.

6° De beheerder kan via een schriftelijke kennisgeving aan het lokale bestuur een einde maken aan deze overeenkomst, vanaf een datum die vastgesteld is in de kennisgeving (niet vroeger dan de datum van de kennisgeving), als een van de volgende gebeurtenissen zich voordoet of voortduurt:

1. het lokale bestuur blijft in gebreke de verschuldigde bedragen krachtens deze overeenkomst tijdig te betalen en die situatie duurt voort zonder intentie tot herstel tot en met de veertiende dag na de ingebrekestelling van het lokale bestuur;
2. het lokale bestuur blijft in gebreke bij de uitvoering of de inachtneming van andere substantiële verbintenissen en verplichtingen krachtens deze overeenkomst dan de verbintenis, vermeld in punt a.

7° Bij de beëindiging van deze overeenkomst zal de beheerder onmiddellijk alle documenten, contracten en plannen met betrekking tot de uitvoering van de beheerdiensten, en alle gelden die op dat moment bijgehouden worden door de beheerder voor rekening van het lokale bestuur, bezorgen aan het lokale bestuur. Daarenboven zal de beheerder alle relevante informatie die hij in elektronische vorm bezit, in een direct consulteerbare vorm bezorgen aan het lokale bestuur.

8° Het lokale bestuur brengt de beheerder op de hoogte van de intentie om de woningen die het voorwerp uitmaken van deze overeenkomst, te vervreemden. Deze overeenkomst neemt een einde bij de eigendomsoverdracht.

Opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn, waarbij elke partij erkent een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Gedaan te Lennik op 21 juni 2023

Voor het lokale bestuur:

Irina De Knop, burgemeester

Anaïs Nies, algemeen directeur

.....

.....

Voor de beheerder:

.....

.....

---

[1] De huurinkomsten verminderd met de beheervergoeding en huurlasten, uitgezonderd het afstand van verhaal, voorzien door de beheerder.

De voorzitter sluit de vergadering op 21 juni 2023, 21.30 uur.

Aldus beslist in zitting, de datum als voormeld.

Namens de raad voor maatschappelijk welzijn,

De algemeen directeur,  
Anaïs Nies

De wnd. voorzitter-burgemeester,  
Irina De Knop

---