

## **Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van het OCMW van Sint-Genesius-Rode**

Zitting van 26 januari 2026

Aanwezig: Khadija Boudiba, raadslid  
Jan Willems, Machteld Stoffels, Guy Du Champs, Geoffroy Vander  
Cammen, Alice Wautie, Laurence Vandemeersche, Raphaël  
Geerinckx, Jeanne Bononge-Mikangamani, raadsleden  
Jan Buysse, algemeen directeur  
Verontschuldigd: Anne Troussel, voorzitter  
Olivier De Vos, raadslid  
Afwezig: /

### **OPENBARE ZITTING**

#### **Een nieuw type huurcontract, een reglement van interne orde en een reglement inzake de berekening van de huurprijs, in het kader van sociaal verhuur door het OCMW**

De raad voor maatschappelijk welzijn,

#### **Voorgeschiedenis, feiten, context**

Het OCMW stelt in het kader van zijn maatschappelijke opdracht woongelegenheden ter beschikking aan kwetsbare personen en gezinnen via sociaal verhuur, buiten het stelsel van sociale huur georganiseerd door erkende woonmaatschappijen.

Om deze vorm van sociaal verhuur op een transparante, uniforme en rechtszekere manier te organiseren, is het aangewezen om:

- ☐ een aangepast huurcontract te gebruiken dat rekening houdt met de specifieke doelgroep en begeleiding;
- ☐ een reglement van interne orde vast te stellen dat de rechten en plichten van de bewoners duidelijk omschrijft;
- ☐ een reglement inzake de berekening van de huurprijs goed te keuren dat objectieve en billijke criteria hanteert, rekening houdend met de financiële draagkracht van de bewoners.

Deze documenten dragen bij tot rechtszekerheid, gelijke behandeling van bewoners en een duidelijke afbakening van de wederzijdse engagementen.

Na goedkeuring door de Raad kunnen deze documenten in werking treden. Zij zullen uitsluitend van toepassing zijn op nieuwe huurcontracten. Voor bestaande huurovereenkomsten wordt een uitdoofscenario voorzien, waarbij de bestaande contractuele afspraken worden gerespecteerd tot beëindiging of hernieuwing van het lopende contract.

#### **Juridische grond**

Organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017  
Vlaamse Wooncode / toepasselijke bepalingen inzake wonen  
Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

## **Motivering**

### **Toelichting bij de Huurovereenkomst van bepaalde duur (max 3 jaar)**

In de huidige praktijk stelt het lokaal bestuur vast dat een beperkt aantal burgers langdurig of zelfs bijna levenslang gebruik maakt van onze betaalbare woningen. Hoewel deze woonzekerheid voor de betrokken gezinnen belangrijk is, leidt dit in de praktijk tot een beperkte doorstroming, waardoor andere burgers met een acute woonnood geen toegang krijgen tot deze woningen. Het lokaal bestuur wenst daarom te evolueren naar een meer dynamisch woonbeleid, waarbij de beschikbare woningen tijdelijk worden ingezet als hefboom om burgers te ondersteunen in een overgangsfase. Op die manier kunnen meer inwoners, en niet slechts een selecte groep, profiteren van het sociaal woonaanbod dat met publieke middelen wordt gefinancierd.

Het werken met huurovereenkomsten van bepaalde duur, gekoppeld aan een actieve wooninspanning en begeleiding, bevordert:

- een eerlijker en transparanter gebruik van het patrimonium
- een grotere rotatie in de woningen
- een snellere toegang voor nieuwe hulpvragers
- een gerichtere inzet van publieke middelen daar waar de nood het hoogst is

Dit dynamisch model betekent geenszins een afbouw van woonzekerheid, maar wel een heroriëntering van de rol van het Lokaal bestuur: van langdurige huisvesting naar tijdelijke ondersteuning met perspectief op duurzame huisvesting. Voor kwetsbare huurders blijft begeleiding en maatwerk centraal staan.

Door deze beleidskeuze wordt het sociaal woonaanbod breder gedeeld en versterkt het Lokaal Bestuur sociale rechtvaardigheid en wordt vermeden dat sociaal verhuur structureel wordt ingezet als een permanente, goedkope woonoplossing zonder doorstroom.

### **Toelichting bij het Reglement van Inwendige Orde (RIO)**

Dit Reglement van Inwendige Orde werd bewust niet opgesteld in strikt juridische taal, maar in formele en tegelijk zeer toegankelijke, laagdrempelige taal. De bedoeling is dat alle bewoners het reglement effectief kunnen lezen, begrijpen en toepassen, ongeacht hun taalniveau of juridische voorkennis.

Op korte termijn wordt voorzien dat dit reglement vertaald wordt naar het Frans.

Op middellange termijn kan worden geëvalueerd of er nood is aan verdere verdieping, extra vertalingen behalve Nederlands en Frans, of visuele ondersteuning, bijvoorbeeld door het gebruik van pictogrammen, schema's of eenvoudige illustraties. Dit kan bijdragen tot een nog duidelijkere communicatie en een betere naleving van de huisregels.

### **Toelichting bij het reglement huurprijsberekening sociaal verhuur**

Dit reglement legt de principes vast voor de berekening van de huurprijzen van de woningen in het eigen OCMW-patrimonium. De huurprijs is inkomensgerelateerd en bedraagt maximaal 54 % van het relevante gezinsinkomen, conform de Vlaamse sociale huurnormen. Daarbij worden enkel structurele inkomens en vervangingsinkomens in rekening gebracht.

Er worden sociale correcties toegepast via een gezinskorting (in functie van het aantal kinderen ten laste) en een bijkomende korting voor de laagste inkomens (leefloon tot +10 %), om betaalbaar wonen te blijven garanderen.

De effectieve huurprijs kan nooit hoger zijn dan de basishuurprijs van de woning, die door het Vast Bureau wordt vastgesteld rekening houdend met marktconformiteit en het sociale karakter van het patrimonium.

Tot slot wordt het bestaande systeem van huurtussenkomsten afgeschaft, waardoor de huurprijs voortaan rechtstreeks en transparant wordt berekend, met als doel administratieve vereenvoudiging.

**Besluit:** Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

**Artikel 1:** De Raad voor Maatschappelijk Welzijn keurt het nieuwe type huurcontract voor woongelegenheden die door het OCMW worden verhuurd in het kader van sociaal verhuur buiten het stelsel van erkende woonmaatschappijen, zoals toegevoegd in bijlage, goed.

**Artikel 2:** De Raad voor Maatschappelijk Welzijn keurt het Reglement van Interne Orde voor bewoners van deze woongelegenheden, zoals toegevoegd in bijlage, goed.

**Artikel 3:** De Raad voor Maatschappelijk Welzijn keurt het Reglement inzake de berekening van de huurprijs, zoals toegevoegd in bijlage, waarin de principes en criteria voor de vaststelling van de huurprijs worden vastgelegd, goed.

**Artikel 4:** Na goedkeuring door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn treden het huurcontract en de reglementen in werking en zijn zij van toepassing op nieuwe huurovereenkomsten.

Aldus gedaan en beraadslaagd in zitting van 26/01/2026

De algemeen directeur,  
(get) Jan Buysse

Namens de raad,

De raadslid,  
(get) Khadija Boudiba

Voor eensluidend  
afschrift  
d.d. 4/02/2026

De algemeen directeur,

De voorzitter,

Jan Buysse

Anne Troussel

*Een nieuw type huurcontract, een reglement van interne orde en een reglement inzake de berekening van de huurprijs, in het kader van sociaal verhuur door het OCMW*