

**"DE OOSTENDSE HAARD",
MIJN HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ**

"DE OOSTENDSE HAARD",

MIJN HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ

U huurt thans een woning van "De Oostendse Haard".

Deze brochure heeft tot doel U nog meer vertrouwd te maken met onze sociale huisvestingsmaatschappij.

Een overzicht wordt gegeven van de bestuursorganen van de vennootschap en uw rechten en plichten als huurder.

Daarnaast wordt tevens aandacht gegeven aan enkele aspecten uit de sociale wetgeving (pensioen, minder-validiteit, sociale voordelen, ...)

Hebt U bij het lezen van deze brochure nog vragen, laat dan niet na langs te komen : "voel je thuis bij de Oostendse Haard".

Nancy BOURGOIGNIE
Voorzitter

I. COOPERATIEVE VENNOOTSCHAP VOOR HUISVESTING.

"De Oostendse Haard" is een burgerlijke vennootschap onder de vorm van een Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid.

De maatschappelijke zetel is gevestigd te Oostende, Leopold II-laan.

Op 22 mei 1921 werd de stichtingsakte gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 5805.

De vennootschap werd op 17 maart 1921 erkend door de Nationale Maatschappij van Huisvesting (NMH) onder nummer 332 en op 19 maart 1991 door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) onder nummer 332.

De eerste woningen van "De Oostendse Haard", 198 eengezinswoningen op het Westerkwartier, werden gebouwd in 1922.



II. BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAP

1. De lijst der aandeelhouders op 1 augustus 1995

1. Het Vlaams Gewest	Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap Administratie Budgettering, Accounting en Financieel Management Vermogensbeheer Boudewijnlaan 30 1210 BRUSSEL	400
2. Provinciaal Bestuur van West-Vlaanderen	Dienst Huisvesting Domein Boeverbos Leopold III laan 41 8200 SINT-ANDRIES	300
3. Stadsbestuur van Oostende	Stadhuis 8400 OOSTENDE	4.000
4. Gemeentebestuur van Bredene	Gemeentehuis 8450 BREDENE	1.000
5. erfgenamen Josph RAYEE	Torhoutsesteenweg 35 8400 OOSTENDE	100
6. de heer Raymond VANDEMOORTELE	Frère Orbanstraat 11 8400 OOSTENDE	600



7. O.M.O.B.	Prins Bisschopssingel 73 3500 HASSELT	1.400
8. de heer Albert ARNOUT	Sartlaan 24 8400 OOSTENDE	100
9. de heer Yves VANDENDRIESSCHE	Warandestraat 83 8470 GISTEL	10
10. de heer Maurice QUAGHEBEUR	H. Serruyslaan 48 8400 OOSTENDE	150
11. de heer Roger VANHOOREN	Mercatorlaan 19 bus 53 8400 OOSTENDE	225
12. de heer Roland VANDEVELDE	Vinkenstraat 21 8400 OOSTENDE	40
13. erfgenamen Henri DEGRAVE	Kroonlaan 8 8400 OOSTENDE	60
14. de heer Irene COGGE	Epsomlaan 56 8400 OOSTENDE	10
15. de heer Georges GERMONPRE	Pauwenplein 9 8400 OOSTENDE	100
16. de heer Kamel DIRICKX	Taboralaan 182 8400 OOSTENDE	50
17. de heer Patrick VANDEMOORTELE	Gerststraat 10 8400 OOSTENDE	20
18. mevrouw Hilde BULTIAUW-ROELS	Sportstraat 43 8400 OOSTENDE	25
19. de heer Paul VAN LAER	Frere Orbanstraat 156 8400 OOSTENDE	100
20. de heer Jean VYVEY	A. Pieterslaan 68 8400 OOSTENDE	100
21. de heer Dany VANDELACLUZE	E. Beernaertstraat 58 bus 1 8400 OOSTENDE	250
	Totaal	9.040



2. De samenstelling van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur vergadert periodiek. Aan de Raad wordt een overzicht gegeven van de bijzonderste punten der voorbije maanden.

1. Nancy Bourgoignie, voorzitter	Stad Oostende
2. Raymonde Declercq, bestuurder	Stad Oostende
3. Daniël Verleye, bestuurder	Stad Oostende
4. Michel Lestaeghe, bestuurder	Stad Oostende
5. Fernand Chesquière, bestuurder	Stad Oostende
6. Tania Janssens, bestuurder	Gemeente Bredene
7. Emillenne Vercruyse-Haghebaert, bestuurder	Provincie West-Vlaanderen
8. Kamiel Dirickx, bestuurder	Andere
9. Maurice Quaghebeur, bestuurder	Andere
10. Albert Arnout, bestuurder	Andere
11. Raymond Vandemoortele, bestuurder	Andere
12. Roger Vanhooren, bestuurder	Andere
13. Ronny Delanoye, bestuurder	Andere

Zitdag mw. Nancy Bourgoignie, voorzitter : elke donderdag van 17.30 uur tot 19.00 uur op kantoor "De Oostendse Haard", stadhuis Oostende, Leopold II-laan, 2de verdieping.



3. De commissaris van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij

Ronny Vermeersch, Kapittelstraat 57 - 8460 Oudenburg



4. De dagelijkse administratie van de maatschappij

Kantoor : Stadhuis Oostende, Leopold II-laan, 2de verdieping. Het kantoor is van maandag tot vrijdag tussen 10.00 en 12.00 uur toegankelijk voor het publiek. Telefoon : 70 29 54.

Overzicht administratief personeel :

Dedeyne Herman - directeur-zaakvoerder

Dobbelaere André - algemene administratie - verhuuring

Commeyne Koen - huuradministratie

Verleene Daniel - technisch toezienaar

Brackx Fabienne - secretariaatsbediende

Mommergency Nathalie - bediende

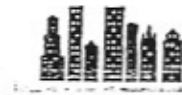
Segaert Sophie - interim-bediende



III. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE HUURDERS

1. **Duur van de overeenkomst**

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een onbepaalde duur.



2. **De waarborg**

Bij de toewijzing van een woning wordt, om de naleving van de verbintenissen te waarborgen en om te bekomen dat de huurder zich als een goede huisvader zal gedragen, een som gestort door de kandidaat-huurder of een lid van zijn gezin. Deze waarborg geschiedt in de handen van "De Oostendse Haard". De som bedraagt maximum 20.000 fr., en brengt ten voordele van de huurder interest op.

De borgtocht kan in de loop van het kontrakt geheel of gedeeltelijk door "De Oostendse Haard" worden aangewend om schade, veroorzaakt door de niet naleving van de verplichtingen van de huurder, te herstellen. De huurder moet dan de waarborg weer aanvullen.

Bij het einde van de overeenkomst zal de waarborg worden terugbetaald op voorwaarde dat alle verplichtingen door de huurder werden nageleefd.



3. **De huurprijs**

a. **Huurprijsberekening**

Om ervoor te zorgen dat iedereen een huurprijs betaalt die rekening houdt met het inkomen en de gezinssituatie, voorziet de huurreglementering een vrij ingewikkelde berekening.

"De Oostendse Haard" is steeds bereid U duidelijk uit te leggen waarom U een bepaalde huur moet betalen en hoe dat bedrag tot stand is gekomen. De huurprijs kan tevens slechts eens per jaar (op 1 januari) gewijzigd worden, behalve wanneer uw gezinssituatie grondig verandert of wanneer "De Oostendse Haard" renovatiewerken uitvoert.

b. **Huurlasten**

Naast de huurprijs betaalt U ook huurlasten, bijvoorbeeld voor water, gas, elektriciteit, onderhoud beplantingen, gemeenschappelijke delen en liften. "De Oostendse Haard" verrekent deze kosten jaarlijks.

c. **Huurachterstal**

Voor sociale huurders met een inkomen onder de 480.000 fr. die huurachterstal hebben, moet "De Oostendse Haard" het OCMW inschakelen. Enkel wanneer de maatschappij kan aantonen dat ze een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het OCMW, kan zij opzeg wegens wanbetaling geven.

4. Verzekering

De huurder verbindt zich ertoe bij een Belgische of in België erkende verzekeringsmaatschappij een verzekering van het type "omnium brand" af te sluiten welke tegelijkertijd zijn inboedel en zijn verantwoordelijkheid als huurder dekt gedurende gans de periode dat hij het goed huurt.

De huurder moet in het kontrakt het kapitaal voorzien dat hem een volledige vergoeding waarborgt in geval van ramp.



5. Einde van de overeenkomst

Beide partijen kunnen ten allen tijde een einde aan de overeenkomst stellen, mits een opzeg van drie maanden, die een aanvang neemt op de eerste dag van de maand volgend op deze waarin, bij ter post aangetekend schrijven, de opzeg gegeven werd. De opzeg door de verhuurder dient gemotiveerd te worden.



IV. ENKELE ASPECTEN UIT DE SOCIALE WETGEVING

1. Pensioen

De Belgische pensioenregeling is ingewikkeld en in bepaalde gevallen ondoorzichtig, omdat er verschillende pensioenstelsels zijn.

Indien U werknemer bent geweest (d.w.z. arbeider, bediende,...) dan hebt U recht op een werknemerspensioen.

Zelfstandigen, zoals handelaars, landbouwers, vrije beroepen, ... vallen onder het stelsel van het pensioen voor zelfstandigen.

Was je benoemd in overheidsdienst (een loopbaan in dienst van het rijk, provincie- of gemeentebesturen, N.M.B.S., openbare Instellingen,...) dan wordt je een overheidspensioen uitgekeerd.

Het kan ook zijn dat U in meerdere hoedanigheden bent tewerkgesteld geweest (als werknemer, als zelfstandige en eventueel ook als ambtenaar). In dit geval hebt U een gemengde loopbaan.

Hierna volgt een (summier) overzicht van de verschillende pensioenstelsels.



1.1 Werknemerspensioen

Mannen en vrouwen mogen in principe kiezen op welke leeftijd tussen 60 en 65 jaar ze met pensioen gaan.

Binnen het jaar dat voorafgaat aan de datum waarop U met pensioen wil gaan, kan U een aanvraag tot het bekomen van uw pensioen indienen bij de gemeentelijke pensioendienst.

Het rustpensioen wordt ofwel aan het bedrag "gezin" ofwel aan het bedrag "alleenstaande" berekend.

Werknemers die een volledige loopbaan bewijzen, en aan bepaalde voorwaarden voldoen, hebben recht op een minimumpensioen.

1.2 Pensioenen voor zelfstandigen

De pensioengerechtigde leeftijd in het stelsel der zelfstandigen is thans nog vastgesteld op 60 jaar voor de vrouwen en 65 jaar voor de mannen. Mannen kunnen echter genieten van een vervroegd pensioen. De man kan vanaf 60 jaar met vervroegd pensioen, maar het bedrag wordt dan wel met 5 % verminderd per jaar vervroeging.

Een aanvraag moet tevens gebeuren bij de pensioendienst van de stad en dit ten vroegste 12 maanden voor je op pensioen wil gaan.

1.3 Overheidspensioen

In de diverse takken van de openbare diensten bestaan er verschillende pensioenstelsels. De pensioenberekening gebeurt op basis van het aantal jaren tewerkstelling en de bezoldiging van de laatste actieve jaren.

De normale pensioenleeftijd voor het rustpensioen van het overheidspersoneel is vastgesteld op 65 jaar, zowel voor mannen als voor vrouwen. Hierop bestaan wel talrijke uitzonderingen (vb. militairen, leden van de rijkswacht,...)

De aanvraag moet gebeuren bij de dienst waar U tewerkgesteld was.

1.4 Overlevingspensioen

De overlevende echtgenoot heeft in bepaalde gevallen recht op een overlevingspensioen. De overlevende echtgenoot moet tenminste 45 jaar oud zijn, tenzij er nog kinderen ten laste zijn of hij minstens 66 % werkonbekwaam is. Het huwelijk moet minstens 1 jaar geduurd hebben, tenzij uit het huwelijk een kind is geboren of indien de echtgenoot overleden is tengevolge van een ongeval of beroepsziekte.

Het recht op overlevingspensioen vervalt bij hertrouwen.

Er dient geen aanvraag te gebeuren indien uw echtgenoot reeds gepensioneerd was. Het recht op overlevingspensioen wordt dan ambtshalve onderzocht. Genoot uw echtgenoot nog geen pensioen, dan dient bij de pensioendienst van de gemeente een aanvraag ingediend.



1.5 Toegelaten arbeid als gepensioneerde

Personen die een rust- of overlevingspensioen genieten, mogen nog bezoldigde arbeid verrichten binnen bepaalde grenzen.

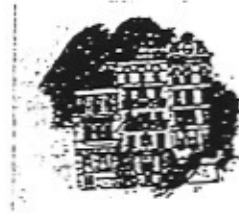
Wenst U dit te doen, dan moet dit vooraf gemeld worden aan de pensioendienst (formulieren hiervoor zijn te bekomen op de pensioendienst van de gemeente).

1.6 Gewaarborgd inkomen voor bejaarden

Er zijn personen, die bij geen enkel van de pensioenstelsels terecht kunnen of die slechts op een heel klein pensioen gerechtigd zijn. Deze personen kunnen aanspraak maken op het gewaarborgd inkomen voor bejaarden of een gedeelte ervan.

Voor het bekomen van het gewaarborgd inkomen moet men minimum 65 jaar (voor de man) of 60 jaar (voor de vrouw) zijn.

De aanvraag moet gedaan worden op de pensioendienst van de gemeente.



2. Minder-validiteit

2.1 De inkomensvervangende en Integratietegemoetkoming

Een gehandicapte die 66 % arbeidsongeschikt is kan aanspraak maken op een "inkomensvervangende tegemoetkoming". Indien de handicap een aanmerkelijke vermindering van de zelfredzaamheid met zich meebrengt, zodat de gehandicapte beroep moet doen op hulp van derden en/of hulpmiddelen, heeft hij bovendien recht op een "integratietegemoetkoming".

De tegemoetkoming wordt aangevraagd bij de gemeentelijke sociale dienst. De aanvraag mag worden ingediend één jaar voor de gehandicapte 21 jaar oud is, maar nooit nadat hij 65 jaar is geworden.

Een aanvraag voor de inkomensvervangende tegemoetkoming geldt ook als aanvraag voor een Integratietegemoetkoming.

2.2 De tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden

Bejaarden van wie een aanzienlijke vermindering van de zelfredzaamheid is vastgesteld kunnen, voor zover aan alle gestelde voorwaarden is voldaan, een tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden genieten.

Deze tegemoetkoming kan ten vroegste aangevraagd worden in de maand waarin de gehandicapte de leeftijd van 65 jaar bereikt.

De aanvraag wordt ingediend bij de gemeentelijke sociale dienst.



3. Sociale voordelen

Gehandicapte personen kunnen onder bepaalde voorwaarden aanspraak maken op een aantal sociale voordelen. Een overzicht :

3.1 W.I.G.W.-statuut

Het W.I.G.W.-statuut (Weduwen, Invaliden, Gepensioneerden en Wezen) geeft recht op verhoogde financiële tussenkomst van het ziekenfonds, bij bv. doktersconsultatie, hospitalisatie, medicatie,... Je inkomen mag echter de grens van 447.133 fr. + 82.776 fr. per persoon ten laste niet overschrijden.

3.2 Openbaar vervoer

Wie de verhoogde tegemoetkoming inzake terugbetaling van geneeskundige prestaties (WIGW-statuut) geniet, bekommt een vermindering van 50 % bij de NMBS en NMVB. Het aanvraagformulier kan je bekomen bij het inlichtingenloket van elk station op vertoon van je lidboekje van de mutualiteit.

3.3 Sociaal telefoontarief

Dit betekent dat je lagere aansluitingskosten betaalt, dat je abonnementsgeld vermindert en dat je een aantal tariefeenheden gratis krijgt.

Om hieraan te kunnen genieten moet je :

- genieten van het WIGW-statuut;
- ten volle 65 jaar oud zijn en alleen wonen, of samenwonen met ten hoogste 2 personen die ten volle de leeftijd van 60 jaar bereikt hebben.

Wie minstens 66 % minder-valide is en ten volle 18 jaar oud is, alleen woont of samenwoont, hetzij met een bloedverwant, hetzij met een aanverwant van de eerste of tweede graad, kan eveneens van dit voordeel genieten.

Aanvraagformulieren zijn te bekomen op de gemeentelijke sociale dienst.

3.4 Vrijstelling kijk- en luistergeld

Personen die minstens 80 % mindervalide zijn of 50 % oorlogsinvalide zijn, kunnen mits het voorleggen van een erkenningsdocument van invalide vrijstelling bekomen van de belasting op radio- en TV-toestellen.

Aanvraagformulieren zijn te bekomen op de gemeentelijke sociale dienst.

3.5 Vermindering abonnementsgeld TV-distributie

Indien je een copie van vrijstelling van kijk- en luistergeld kunt voorleggen aan TEVEWEST, kan je vermindering krijgen van 50 % op je abonnementsgeld.



3.6 Vrijstelling van BTW, verkeersbelasting en inschrijvingstaks autovoertuigen

Een blijvende invaliditeit van 50 % aan de onderste ledematen kan vrijstelling of vermindering van de BTW op autovoertuigen betekenen.
Aanvraagformulieren zijn te bekomen op de gemeentelijke sociale dienst.

3.7 Sociaal electriciteitstarief

Op aanvraag van de abonnee past ELECTRABEL een specifiek sociaal tarief toe voor volgende categorieën van personen :

- de personen die een bestaansminimum genieten van het OCMW;
 - de gepensioneerden die een gewaarborgd inkomen voor bejaarden genieten;
 - de personen die een tegemoetkoming aan minder-valden genieten vanwege het Ministerie van Sociale Voorzorg;
 - de gepensioneerden die een tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden genieten;
- Aanvraagformulieren zijn te bekomen op de gemeentelijke sociale dienst.

3.8 Sociaal gastarief

Hier gelden dezelfde voorwaarden als voor het sociaal electriciteitstarief. Een bijkomende voorwaarde is dat het jaarverbruik niet hoger mag zijn dan 512 m³.

3.9 Vermindering inkomstenbelasting en onroerende voorheffing

Wanneer je voor Je pensioengerechtigde leeftijd getroffen bent door een arbeidsongeschiktheid van meer dan 66 % of erkend bent als invalide in het raam van de ziekte- en invaliditeitsverzekering, dan maak je aanspraak op een belastingvermindering en op een vermindering van de onroerende voorheffing. Wie in aanmerking komt voor vermindering van de onroerende voorheffing, kan aan "De Oostendse Haard" vragen deze aanvraag in te dienen bij de Administratie en Financiën.



V. NUTTIGE ADRESSEN

"DE OOSTENDSE HAARD"

Stadhuis
2de verdiep
8400 Oostende
Tel. 059/70.29.54

OCMW

Edith Cavellstraat 15
8400 Oostende
Tel. 059/55.51.11

MUTUALITEITEN

BOND MOYSON
Prinses Stefanieplein 19
8400 Oostende
Tel. 059/70.72.15

CHRISTELIJKE MUTUALITEITEN

Ieperstraat 12
8400 Oostende
Tel. 059/55.26.11

LIBERAAL ZIEKENFONDS

Vindictivelaan 7
8400 Oostende
Tel. 059/70.29.07

DE SOCIALE DIENST VAN OOSTENDE

Kerkstraat 35
8400 Oostende
Tel. 059/70 33 18

