

# Huishoudelijk reglement Noodwoningen

## Situering

Dit huishoudelijk reglement wordt opgesteld overeenkomstig de opdracht van het OCMW, vervat in art. 1 van de Organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn. Volgens dit artikel kan het OCMW van Zemst tijdelijk onderdak verschaffen bij wijze van dienstverlening in natura.

Een noodwoning is een doorgangswoning die het OCMW voor een korte periode verhuurt aan mensen die zich in een noodsituatie bevinden. Het verblijf in de doorgangswoning biedt een tijdelijke woonzekerheid. Tijdens deze periode kan de geholpene een duurzame oplossing voor de huisvestingssituatie zoeken. Hierdoor wordt vermeden dat mensen in een neerwaartse spiraal van bestaansonzekerheid terecht komen.

Het OCMW wenst een kader op te stellen waarbinnen woningen van het OCMW tijdelijk ter beschikking kunnen gesteld worden aan deze doelgroep.

De terbeschikkingstelling van een noodwoning wordt verleend onder de vorm van een overeenkomst 'bezetting ter bede'.

## Doel en voorwerp

Art. 1. Dit huishoudelijk reglement is van toepassing op de onroerende goederen die door het OCMW van Zemst ter beschikking worden gesteld voor tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos dreigen te worden.

Mogelijke aanleidingen voor een terbeschikkingstelling kunnen zijn:

- Onbewoonbaar- of ongeschiktheidsverklaring van de woning;
- Gerechtelijk bevel tot uitdrijving;
- Familiale conflicten;

- Een ramp zoals een brand of overstroming;
- Dakloosheid.
- 

Volgende panden komen hiervoor in aanmerking:

- Guldenboomlaan 35, 1980 Zemst (2 slaapkamers)
- Hoogstraat 69/201, 1980 Zemst (studio)
- Hoogstraat 69/202, 1980 Zemst (1 slaapkamer)
- Hoogstraat 69/203, 1980 Zemst (2 slaapkamers).

Het vast bureau wordt gemachtigd om deze lijst aan te vullen of in te korten.

De woninghuurwetgeving is niet van toepassing op deze terbeschikkingstelling van huisvesting. Het gaat hier om een precair gebruiksrecht, dat geen huurrechten doet ontstaan.

Dit reglement is een eerste maal van toepassing bij de eerste nieuwe bewoning in elk pand na de goedkeuring van dit reglement door de raad.

## **Dienstverlening**

Art. 2. De dienstverlening van het OCMW bestaat uit:

- het tijdelijk ter beschikking stellen van een Onroerend Goed die met dit doel door het OCMW werd ingericht;
- het ter beschikking stellen van inboedel en huisraad;
- begeleiding bij het zoeken van een duurzame oplossing voor de huisvestingssituatie.

Er wordt een tijdelijke periode van woonzekerheid geboden in afwachting van het vinden van een duurzame oplossing voor de huisvestingssituatie.

## **Toewijzing en kennisgeving**

Art. 3. De dienstverlening wordt op voorstel van de maatschappelijk werker toegekend bij individuele en gemotiveerde beslissing van het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst (BCSD).

De bewoner aan wie deze maatschappelijke dienstverlening werd toegekend zal dit huishoudelijk reglement onverkort naleven.

De beslissing tot de toekenning van deze dienstverlening wordt aan de hulpvrager betekend door middel van bijlage 1 "Bezetting ter bedde van een noodwoning".

### **Duur van het verblijf en opzegmogelijkheden**

Art. 5. §1. De overeenkomst wordt gesloten voor een duur van drie maanden.

§2. Verlenging kan worden toegekend voor maximaal 6 maanden.

Tot deze verlenging wordt steeds beslist door het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst, op basis van een gemotiveerd voorstel van de maatschappelijk werker.

§3. In uitzonderlijke gevallen kan worden afgeweken van de maximale duurtijd van 9 maanden, binnen dezelfde voorwaarden van §2.

Art. 6. §1. De bewoner kan deze overeenkomst vroegtijdig beëindigen, met een aangetekende brief of een mondelinge verklaring bij het OCMW tegen ontvangstbewijs. De opzeggingstermijn bedraagt een week.

§2. Het BCSD kan de terbeschikkingstelling beëindigen indien de bewoner de bepalingen van dit huishoudelijk reglement niet naleeft. Hij verlaat de woning dan binnen een week.

§3. De overeenkomst is ook ten allen tijde mits gezamenlijk schriftelijk akkoord van partijen opzegbaar.

### **Afspraken in verband met de bewoning**

Art. 7. De bewoner mag de woning betrekken vanaf de datum vermeld in de beslissing.

Bij het betrekken van de woning stelt team Facilitair Beheer een plaats- en boedelbeschrijving op, met opname van de meterstanden.

Art. 8. De domicilie moet in de noodwoning worden gevestigd, tenzij dit niet aangewezen lijkt in functie van de geplande duur van het verblijf.

Art. 9. §1. De bewoner en zijn gezin (samenstelling gekend op moment van de toekenning) moet de woning effectief bewonen. Het strikt persoonlijke karakter van het gebruiksrecht heeft tot gevolg dat de bewoner geen onderdak mag verlenen aan andere personen (dan het gezin in zijn huidige samenstelling) of

andere personen opvangen in de woning dan diegene die zijn omschreven in de beslissing van het BCSD.

Hij mag het ter beschikking gestelde goed noch geheel noch gedeeltelijk vervreemden of onderverhuren en zijn rechten niet overdragen.

Als de maatschappelijk werker afwijkingen vaststelt op de effectieve en persoonlijke bewoning, wordt de terbeschikkingstelling onmiddellijk stopgezet.

Een gebruiker mag bezoek ontvangen van derden, maar dit mag niet leiden tot enige vorm van overlast voor de andere bewoners of burens (vb. lawaaihinder).

§2. De gebruiker maakt geen sleutels van de woning bij.

§3. Omwille van het tijdelijk karakter van de woning is het verboden huisdieren te houden tenzij hierover schriftelijke afspraken met het BCSD worden gemaakt.

### **Begeleiding door het OCMW**

Art. 10. De gebruiker wordt begeleid door een maatschappelijk werker van het OCMW.

De gebruiker komt de afspraken met de maatschappelijk werker na en verleent zijn volledige medewerking aan het sociaal onderzoek. De maatschappelijk werker gaat na welke mogelijkheden er zijn om een duurzame huisvesting voor de gebruiker te bekomen, gaat na welke inspanningen de gebruiker doet om andere huisvesting te zoeken, kijkt erop toe dat de gebruiker de woning gebruikt en onderhoudt volgens de afspraken in dit huishoudelijk reglement en evalueert deze zaken samen met de gebruiker.

De maatschappelijk werker of een medewerker van team Facilitair Beheer mag dagelijks komen controleren of de gebruiker de woning goed onderhoudt. De maatschappelijk werker zal evenwel een woningbezoek doorgaans aankondigen en afspreken in overleg met de gebruiker maar de maatschappelijk werker mag de woning betreden zonder vooraf te verwittigen.

### **Verblijfsvergoeding en nutsvoorzieningen**

Art. 11. §1. De gebruiker moet voor de terbeschikkingstelling van de woning een verblijfsvergoeding betalen.

Ze wordt per aan te bieden pand als volgt vastgesteld:

Guldenboomlaan 35, 1980 Zemst (2 slaapkamers)	€ 620
Hoogstraat 69/201, 1980 Zemst (studio)	€ 590
Hoogstraat 69/202, 1980 Zemst (1 slaapkamer)	€ 600
Hoogstraat 69/203, 1980 Zemst (2 slaapkamers)	€ 620

§2. Deze verblijfsvergoeding wordt geïndexeerd. Op elke verjaardag van het goedkeuren van dit huishoudelijk reglement wordt de verblijfsvergoeding automatisch en van rechtswege aangepast volgens onderstaande formule:

Nieuwe verblijfsvergoeding:  $\frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$

De basisvergoeding is de verblijfsvergoeding, zoals vastgelegd in §1. Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de begindatum van dit huishoudelijk reglement. Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van het begin van dit reglement.

§3. Deze verblijfsvergoeding omvat niet de onkosten voor verwarming, gas, elektriciteit en telecommunicatie.

Art. 12. §1. De bijkomende vergoeding voor verwarming, gas, elektriciteit, internet en telecommunicatie wordt per pand als volgt forfaitair vastgesteld:

Guldenboomlaan 35, 1980 Zemst (2 slaapkamers)	forfait € 310
Hoogstraat 69/201, 1980 Zemst (studio)	forfait € 295
Hoogstraat 69/202, 1980 Zemst (1 slaapkamer)	forfait € 300
Hoogstraat 69/203, 1980 Zemst (2 slaapkamers)	forfait € 310

§2. Het OCMW kan beslissen om van de gebruikers een extra bijdrage voor de rekeningen van de nutsvoorzieningen te eisen als het OCMW een uitzonderlijk hoog verbruik van nutsvoorzieningen vaststelt (al dan niet misbruik). Het BCSD is bevoegd om hierover een gemotiveerde beslissing te nemen.

§3. Het binnen dit reglement vastgestelde forfait wordt jaarlijks door team Facilitair Beheer geëvalueerd. Op advies van team Facilitair Beheer kan het BCSD dit forfait, in het kader van een uitgestelde responsabilisering van een individuele gebruiker en zijn/haar gezin, jaarlijks aanpassen.

§4. Alle installaties van de nutsvoorzieningen zijn gekeurd. Het is niet toegestaan om wijzigingen aan deze uitrusting te laten uitvoeren.

§5. Het OCMW tracht in alle woningen toegang tot WIFI te voorzien. Dit is geen resultaatsverbintenis.

§6. Bij het betrekken en het verlaten van de woning noteert een medewerker van team Facilitair Beheer de meterstanden van water, verwarming, elektriciteit.

Art. 13. De gebruiker heeft gedurende zijn verblijf een spaarzaam verbruik voor ogen. Hiermee wordt onder meer bedoeld:

- geen lichten laten branden in kamers waar niemand aanwezig is;
- de richttemperatuur van de centrale verwarming is 20° C overdag en 17° C 's nachts;
- wanneer de verwarming aanstaat, moet de gebruiker ramen en deuren gesloten houden;
- wanneer niemand in de woning aanwezig is, moet de gebruiker de verwarming uitschakelen.
- tijdens warme dagen (buitentemperaturen van meer dan 20° C) is verwarming overbodig. De verwarming mag dan niet opgezet worden.
- het verbruik van water is gelimiteerd: de gebruiker mag geen kranen laten lopen en moet zuinig omspringen met water tijdens het wassen, afwassen, koken, douchen, ...

## **Waarborg**

Art. 14. Er moet geen waarborg gesteld worden.

## **Inrichting en onderhoud van de woning**

Art. 15. §1. Het OCMW richt volgens beschikbare middelen en mogelijkheden de vertrekken van de woning in (zie plaats- en boedelbeschrijving).

§2. De gebruiker mag aan de inrichting van de woning geen veranderingen aanbrengen.

De gebruiker mag de ramen, deuren en muren niet herschilderen, bekleden of beplakken met welke materialen ook. Er mogen geen gaten geboord worden.

§3. Elke gebruiker moet de woning gebruiken en onderhouden als een voorzichtig en redelijk persoon (goede huisvader). Zo moet hij o.a. alle vertrekken van de woning, de inrichting en de materialen gebruiken met zorg en respect, alle kamers regelmatig verluchten (ramen open zetten) en zuinig omspringen met het verbruik van gas en elektriciteit, water en verwarming (zie afspraken onder hoofdstuk nutsvoorzieningen).

§4. Het OCMW is niet verantwoordelijk voor eventuele schade aan of ontvreemding van persoonlijke spullen.

Art. 16. §1. Gedurende de duurtijd van deze overeenkomst worden alle noodzakelijke kleine onderhouds- en herstellingswerken aan de woning uitgevoerd door de gebruiker zelf.

§2. Het OCMW blijft gedurende de duurtijd van de overeenkomst verantwoordelijk voor alle grote onderhouds- en herstellingswerken aan de woning.

Uitgezonderd de noodzakelijke kleine onderhouds- en herstellingswerken, zoals bedoeld in het eerste lid, mogen er aan de woning geen werken worden uitgevoerd zonder het uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van het OCMW.

Eventuele werken aan de woning, aangebracht door de gebruiker, komen aan het einde van de overeenkomst kosteloos ten goede van het OCMW.

§3. De gebruiker beschermt de leidingen tegen vorst en zorgen ervoor dat de afvoerleidingen niet verstopt geraken.

§4. De kosten voor het opruimen van de woning door team Facilitair Beheer worden aangerekend volgens het maximale gangbare tarief.

### **Rust, stilte en respect**

Art. 17. De gebruiker mag zich tussen 22.00 uur en 07.00 uur niet schuldig maken aan nachtgerucht of nachtrumoer, met welk middel dan ook, waardoor de rust van de medebewoners en burens kan worden verstoord. Tijdens de dag mag de gebruiker ook niet voor onnodige geluidsoverlast zorgen voor zijn medebewoners en voor de burens.

De gebruiker toont respect voor medebewoners, medewerkers van gemeente en OCMW en de burens. Geen enkele vorm van agressie (verbaal, fysiek,...) of onwettig

gedrag (diefstal, vandalisme, bezit van wapens en drugs,...) wordt aanvaard. Dergelijk gedrag kan leiden tot de onmiddellijke stopzetting van de dienstverlening.

Bij wangedrag, diefstal, vechtpartijen, nachtlawaai, burenhinder, herhaaldelijke dronkenschap, druggebruik, wapenbezit enz., ... verwittigt de maatschappelijk werker de lokale politie.

### **Veiligheid in de woning**

Art. 18. §1. Er wordt alleen gerookt in de buitenlucht, met name op het terras, in de tuin of op de stoep.

§2. De gebruiker mag geen brandstoffen (bv. stookolie, mazout, benzine, petroleum,...) of gevaarlijke goederen in het gebouw brengen, bewaren of gebruiken. Hij mag evenmin extra verwarmingstoestellen (op brandstof of op elektriciteit) gebruiken.

Elke woning is voorzien van het wettelijk verplichte aantal rookmelders.

§3. In elke woning wordt een lijst met nuttige telefoonnummers op een zichtbare en centrale plaats aangeplakt.

### **Schade en herstellingen aan de woning**

Art. 19. Als de gebruiker gebreken en schade vaststelt aan de woning moet hij deze zo spoedig mogelijk melden team Facilitair Beheer.

Een gebruiker is verantwoordelijk voor de schade die hij/zij zelf aanbrengt. De gebruiker zal hiervoor aansprakelijk worden gesteld.

### **Huisvuil**

Art. 20. De gebruiker moet het reglement over selectieve ophaling van het huisvuil naleven ([www.incovo-interza.be](http://www.incovo-interza.be)).

### **Verzekeringen**

Art. 21. Het OCMW sluit de nodige verzekeringen af ter dekking van de risico's burgerlijke aansprakelijkheid en brand met een afstand van verhaal op derden.

De gebruiker verzekert, indien gewenst, de eigen inboedel.

### **Zoeken naar een nieuwe woonst**

Art. 22. De gebruiker maakt samen met de maatschappelijk werker afspraken om te zoeken naar een andere woonst. Deze afspraken worden vastgelegd in het geïndividualiseerd project voor maatschappelijke integratie (GPMI).

Hij schrijft zich alleszins onmiddellijk in bij alle huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren, en dit voor alle types woongelegenheden en alle gemeenten van het werkingsgebied, en zal het eerste aanbod aanvaarden.

Een onterechte weigering van een aangeboden sociale woning kan leiden tot de stopzetting van de overeenkomst.

### **Verlaten van de woning**

Art. 23. §1. De gebruiker moet de woning verlaten op de datum vermeld in de beslissing van het BCSD.

§2. Bij het verlaten van de woning stelt team Facilitair Beheer een plaats- en boedelbeschrijving op, met opname van de meterstanden.

Het inleveren van de sleutels gebeurt ter plaatse in de woning samen met de medewerker van team Facilitair Beheer.

§3. De gebruiker moet de woning achterlaten in goede staat. Dit betekent dat de woning volledig gepoetst werd en dat de eigen goederen werden verwijderd.

Indien dit niet gebeurt, zijn de kosten voor schoonmaak ten laste van de gebruiker.

§4. De gebruiker moet ontbrekende huisraad en alle schade aan de woning die te wijten is aan zijn eigen schuld, slecht beheer of nalatigheid, vergoeden aan het OCMW.

§5. Het OCMW mag alle goederen die zijn achtergebleven in de woning 8 dagen na het verlaten van de woning, verwijderen. De gebruiker kan hiervoor nadien geen schadeloosstelling eisen.

Art. 24. De gebruiker meldt zich, na het verlaten van de woning, aan bij de dienst bevolking van de gemeente waar hij zijn nieuwe verblijfplaats vestigt. Hij moet zich op zijn nieuwe adres laten inschrijven.

## **Geschillenbeslechting**

Art. 25. Alle geschillen waartoe dit huishoudelijk reglement en de daarbij horende overeenkomsten aanleiding zouden kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken en hoven van het gerechtelijk arrondissement Brussel.

Het Belgisch recht is van toepassing op onderhavig reglement en de daarbij horende overeenkomsten.

## **Kennisname en aanvaarding**

Art. 26. De gebruiker neemt kennis van:

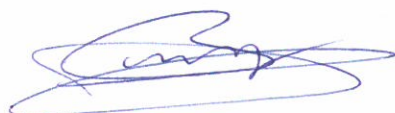
- de beslissing van datum waarin deze woning ter beschikking wordt gesteld;
- de inhoud van dit huishoudelijk reglement;
- het feit dat het OCMW de terbeschikkingstelling onmiddellijk kan beëindigen als de gebruiker het huishoudelijk reglement of de voorwaarden van de beslissing van het BCSD niet naleeft.

(handtekening + datum + "gelezen en goedgekeurd" met de hand schrijven)

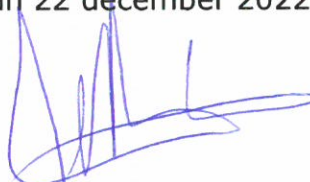
De gebruiker

Namens de raad voor maatschappelijk welzijn

Gezien en goedgekeurd op de zitting van 22 december 2022



Jocelyn Bruggeman  
Algemeen directeur



Serge Verhaeghe  
Voorzitter