

**Reglement van het Openbaar centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Sint-Joost-ten-Node  
betreffende bijstand inzake huisvesting**

DE RAAD,

Gezien de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn;

Gezien de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn;

Gezien de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie;

Overwegend het interne reglement van de huisvestingscoördinatie;

Overwegend het feit dat de openbare centra voor maatschappelijk welzijn voor wat betreft huisvesting over een grote macht beschikken om de gepaste bijstand toe te kennen; deze toekenningsmacht mag in geen geval in willekeur ontaarden; het is dus aangeraden om gedragsregels te bepalen en deze bekend te maken;

Overwegend dat de sociale bijstand die toegekend werd door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn de laatste instantie is; dat het voldoet om eerst te controleren dat de gebruikers van het centrum hun rechten doen gelden in vergelijking met derden, indien nodig, met de hulp van het Centrum;

Overwegend dat de bijstand van het Centrum afhankelijk is van een sociale enquête en als resultaat een zeer precieze diagnose heeft betreffende het bestaan en de noodzaak aan bijstand en de beste mogelijkheden voorstellen; dat de "best beschikbare middelen" een systematische zoektocht zijn naar de beste prijs/kwaliteit en naar maatregelen gezocht moet worden die de staat waarin de gebruiker zich bevindt niet verergerd;

Overwegend het steeds groter wordend probleem van de door het Centrum toegekende uitgaven om aan de behoeften van de gebruikers tegemoet te komen;

Overwegend dat ons Centrum geen grote geldbedragen mag blokkeren op een bankrekening omdat dit een te grote uitgave van de thesaurie zou zijn en dat het risico vermeden moet worden dat de onvermogen huurder zijn schuld nooit terugbetaald aan het Centrum;

Overwegend dat in Sint-Joost-ten-Node de staat van de gebouwen van slechte kwaliteit is (3/4 de gebouwen dateren van voor de jaren 60; meer dan 70 % van de bevolking leeft in appartementen zonder groene zone) en dat ze overeenkomt om de huurders te helpen zonder de oneerlijke eigenaars aan te moedigen tot het verhuren van vervallen huisvesting;

Overwegend dat de ordonnantie van het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest van 17 juli 2003 inzake de Brusselse huisvestingscode de basisbehoeften zoals veiligheid, hygiëne en woonuitrusting vastlegt;

Overwegend het besluit van de regering van het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest van 22 december 2004 om een installatie premie te geven voor een verhuis en een tussenkomst in de huur;

Overwegend het besluit van de regering van het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest van 6 maart 2008 die een huur subsidie geeft;

Overwegend het artikel 1752 van het burgerlijk wetboek waardoor de huurder die de woning niet van voldoende meubels voorziet, kan uitgezet worden, tenzij hij de zekerheid heeft om de huur te betalen;

Overwegend het burgerlijk wetboek (Boek III, Hoofdstuk VIII, sectie 2, artikel 10), indien de huurder, om zijn verplichtingen na te komen, één van de drie vormen van garanties geeft die voorzien zijn in dit artikel, deze garantie mag het equivalent van 2 tot 3 maanden huur niet overschrijden, volgens de gekozen vorm van garantie; dat de huurder ofwel een individuele rekening kan openen op naam van de huurder bij een financiële instelling (max. 2 maanden huur), ofwel een bank waarborg met een standaardcontract tussen het OCMW en een financiële instelling; dat wanneer de huurder een bankwaarborg verkiest, van een equivalent van maximum 3 maanden huur, voortkomend uit een type contract tussen het OCMW en een financiële instelling, het is het OCMW dat de aanvraag uitvoert bij een financiële instelling die het toestaat ten voordele van de verhuurder;

Overwegend dat het POD Maatschappelijke Integratie deze missie van het OCMW ondersteunt door een forfaitaire tussenkomst in de kosten toekomend aan de sociale bijstand en die toegekend wordt tenzij in een wettelijke vorm van huurgarantie door tussenkomst van het OCMW, tenzij door een onmiddellijk voorschot van het bedrag van de huurwaarborg door het OCMW aan de persoon; dat de toekenning van de overeenkomst voorwaardelijk is aan het feit dat het OCMW een modaliteiten plan opstelt rekening houdend met de belastingcapaciteit van de geholpen persoon, de modaliteiten van het terugbetalingsplan overeenkomstig met het bedrag van de toegekende huurwaarborg; dat de subsidie herverdeeld is tussen de ocmw's in verhouding met een huurwaarborg per schijf van 3,60 begunstigen van het recht op sociale integratie, op basis van het aantal van de begunstigen van het voorgaande jaar;

Overwegend het gerechtelijk wetboek en zijn artikels 1344 bis en volgende, betreffende de procedure inzake verhuur van zaken en inzake uitzetting;

Overwegend de wet van 19 juli 1991 betreffende het bevolkingsregister, identiteitskaarten, vreemdelingenkaarten en verblijfsdocumenten en wijzigen van de wet van 8 augustus 1983 georganiseerd door het nationale Register van fysische personen;

Overwegend het koninklijk besluit van 16 juli 1992 betreffende het bevolkingsregister en het vreemdelingenregister;

Overwegend de omzendbrief van 4 oktober 2006 van het POD Maatschappelijke Integratie voor wat betreft de daklozen, de bevoegde OCMW's en referentieadressen;

Overwegend het koninklijk besluit van 21 september 2004 betreffende de gebruikersvoorwaarden van de installatiepremie;

Overwegend de bepaling van het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest van 19 december 2008 die de bepaling van 17 juli 2003 die gaat over de Brusselse Huisvestingscode en die als doel heeft het huisvestingspark van de overheid van het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest voor te behouden wijzigt en die de minimum regels inzake toekenning van huisvesting vastlegt;

Overwegend het overleg betreffende dit huidige reglement tussen het Centrum en zijn belangrijkste partners inzake huisvesting;

BESLIST

## **Hoofdstuk I – Algemene bepalingen**

Artikel 1: binnen het kader van huidig reglement, spreekt men van:

- sociaal werker: personeelslid van het Centrum met als taak het luisteren naar de aanvragen van de gebruikers, deze aanvragen analyseren, een rapport opstellen voor het bijzonder comité met geschikte voorstellen, informatie verschaffen en de gebruikers raad geven;
- Centrum: het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
- Raad: de raad voor Maatschappelijk Welzijn van het Centrum;
- Bijzonder comité: het bijzonder comité van de sociale dienst waarvan de Raad zijn taak tot het toekennen van individuele hulp aan gebruikers delegeert;
- OCMW: elk ander openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn;
- organieke wet: de organieke wet van 18 juli 1976, rekening houdend met de wijzigingen;
- Voorzitter: de voorzitter van het Centrum;
- Secretaris: de secretaris van het Centrum;
- sociaal werker “huisvesting”: personeelslid van het Centrum belast met de taak om hulp te bieden inzake huisvesting;
- gebruiker: elke persoon die om hulp vraagt in het Centrum;

Artikel 2

Het Centrum kan afwijken van de bepalingen gehouden in dit huidige reglement indien de afwijking in het voordeel is van de gebruiker en gerechtvaardigd is door bijzondere omstandigheden. In dat geval, moet de sociale werker die belast is met de sociale enquête de bijzondere omstandigheden vermelden in het rapport alsook de voorzieningen van huidig reglement van welke er voorgesteld wordt om af te wijken.

In geval dat, de sociale werker eveneens wijst op de wettelijke en reglementaire voorzieningen die het Centrum verplichten om hulp toe te kennen, verbiedt of toekent zonder de mogelijkheid om alles of een gedeelte van de uitgave bij derden terug te vorderen.

## **Hoofdstuk II – De bijstand**

### ***Sectie I: algemene bepalingen***

Artikel 3

De begeleiding van de gebruikers is een bijstand die ambtshalve verleend wordt door de diensten van het Centrum, voornamelijk door de sociale werkers, zonder voorafgaande toestemming van het Bijzonder comité of van de Raad. Deze kan niet geweigerd of gestopt worden tenzij deze op een abnormale manier beslag legt op het budget van het Centrum of indien het abnormaal veel tijd in beslag neemt van de personeelsleden van het Centrum. De begeleiding bestaat uit de gebruikers te informeren van hun rechten en plichten inzake huisvesting, meer bepaald voor wat betreft hun huur, hun inschrijving, de duur, de huurwaarborg, de boedelbeschrijving bij het intrekken en uittrekken en de daarbijhorende procedures.

#### Artikel 4

De financiële bijstanden worden toegekend, geval per geval, door het Bijzonder comité, de Voorzitter of de Raad, na een sociale enquête die afgesloten wordt met een specifieke diagnose over het bestaan en de omvang van de nood aan bijstanden en het voorstellen van de meest geschikte middelen en begeleiding.

De financiële bijstanden kunnen geheel of gedeeltelijk teruggevorderd worden bij particulieren, in overeenstemming met de organieke wet. Deze kunnen ook toegekend worden onder vorm van voorschotten die dan teruggevorderd kunnen worden bij de gebruiker.

#### Artikel 5

In principe worden financiële bijstanden geweigerd:

- aan personen die hier illegaal verblijven;
- aan vreemdelingen die conform de wet van 15 december 1980, niet mogen doordringen in de Schengenzone tot ze beschikken over voldoende middelen of die het onderwerp zijn van een verbintenis van een tenlasteneming;
- aan gebruikers die zich, zonder geldig motief, verzetten tegen de natuurlijke begeleiding door hun rechten te laten gelden ten opzichte van derden of door de last te verminderen van de financiële hulp die door het Centrum verzocht werd of die de voorwaarden van de toekenning van de hulp niet respecteert;
- als en indien voor zover een derde, fysieke of morele persoon, gehouden is, door of krachtens de wet, om aan de behoeften van de gebruiker tegemoet te komen voornamelijk op gebied van huisvesting;
- zonder afbreuk te doen aan huidig reglement, terwijl er gezien de wet, ze niet verschuldigd zijn door het Centrum van de gebruiker;

#### ***Sectie II: van de begeleiding naar de zoektocht van een geschikte woonplaats***

#### Artikel 6

Deze begeleiding omvat, in elk geval, het nakijken dat de gebruiker over een woonplaats beschikt, op het grondgebied van de gemeente, die beantwoordt aan de elementaire eisen inzake veiligheid, hygiëne en uitrusting van de woonplaats zoals omschreven staat in de Brusselse huisvestingscode.

Indien de gebruiker niet over een woning beschikt of indien de woning niet aan de elementaire vereisten voldoet, zal de sociale werker "huisvesting" de gebruiker helpen om een woonplaats te vinden die wel voldoet aan zijn familiale omstandigheden.

Om dit te doen, geeft hij de referenties van de instellingen die beschikken over woningen aan een lagere prijs dan de marktprijs (sociale vastgoedkantoren, openbare vastgoedkantoren) en begeleidt hij ze naar de gemeentelijke dienst Elips die elke vrijdag een zoekatelier organiseert naar een woning op de private markt.

De sociale werker kan eveneens dienen als bemiddelaar tussen de gebruiker en zijn toekomstige huisbaas ingeval van taal moeilijkheden in de Franse of Nederlandse taal. Indien hij beroep moet doen op de sociale vertaaldienst is de toestemming van het bijzondere comité verplicht.

#### Artikel 7

Ingeval van uitzetting, in overeenstemming met artikels 1344 bis en volgens het gerechtelijk wetboek, biedt het Centrum op een geschikte wijze bijstand aan, in het kader van een legale missie.

## Artikel 8

Indien de gebruiker beschikt over een woonplaats, geeft het Centrum alle raad en nuttige inlichtingen en onderneemt ze stappen om de geïnteresseerde al zijn rechten en voordelen waar hij recht op zou hebben te bezorgen.

## Artikel 9

Indien de sociale werker, tijdens zijn onderhoud met de gebruiker, twijfels heeft voor wat betreft het respect van de elementaire normen inzake veiligheid, hygiëne en uitrusting van de woonplaats, brengt hij of de sociale werker "huisvesting" een bezoek aan huis.

## Artikel 10

In geval van een grote inbreuk op de elementaire vereisten inzake veiligheid, hygiëne en uitrusting van de huisvesting zoals bepaald in de Brusselse Huisvestingscode, kan de sociale werker "huisvesting" de gebruiker helpen in zijn zoektocht:

- met de gemeentelijke dienst hygiëne, die aan de burgemeester een tijdelijke of definitieve verklaring kan vragen dat de woning onbewoonbaar of overbevolkt is
- met de regionale huisvestingsinspectie die een sluiting van de woonplaats kan eisen
- met de vrederechter die een vergoeding kan eisen voor de eigenaar

Indien, tijdens een huisbezoek blijkt dat de woonplaats heel gevaarlijk is en bedreigend voor de bewoners moet de sociale werker zijn hiërarchische oversten verwittigen. In geval dat het mogelijk is zal het Centrum een gekwalificeerd arbeider of een architect vragen om de risico's te onderzoeken. Indien zij denken dat hun stilzwijgen constitutief is aan het niet helpen van personen in gevaar, zullen de Secretaris of de Voorzitter deze verworven inlichtingen onthullen aan de bekwame autoriteiten, ondanks het artikel 478 van het Strafrechtelijk wetboek en het eventuele verzet van de betreffende bewoners.

## Artikel 11

De sociale werker "huisvesting" controleert of de gebruiker van een verhuis- of installatiepremie kan genieten en of er een tussenkomst is voor de huur zodat een deel van de kosten gedragen worden door de aanvrager aangezien hij een ongeschikte woning vervangt voor een geschikte. Deze uitkering wordt toegekend indien het verschil in huur voor tenminste aan 12 € gelijk is. Deze loopt op tot het verschil tussen, enerzijds de huur van de ongeschikte woning en anderzijds de geschikte woning, zonder 125 € te overschrijden, vermeerderd met 10 % per persoon ten laste zonder dat deze verhoging hoger mag zijn dan 62,5 €.

## Artikel 12

De sociale werker "huisvesting" gaat na of de gebruiker mag genieten van een uitkering voor de huur gereserveerd voor gemeentelijke woonplaatsen. Deze uitkering dekt het verschil tussen de gevraagde huur door de gemeente en een derde van de maandelijks inkomsten van het huishouden en eventueel verhoogt met een derde van de kinderbijslag. Deze mag niet hoger zijn dan 200 € per maand.

## Artikel 13

De sociale werker “huisvesting” stuurt de gebruiker die eigenaar is van zijn woonplaats naar het Huis voor Stadsvernieuwing voor de vragen betreffende renovatie- en isolatiepremies van het gebouw en naar sociale vastgoedkantoren voor de verhuur van hun woonplaats.

## Artikel 14

Het Centrum waakt erover, gezien zijn mogelijkheden, dat officiële sensibiliseringscampagnes van de bevolking voor de problemen door huisvesting onder de gebruikers verdeeld wordt, zeker voor wat betreft preventie van CO intoxicatie, energiebesparing, raadgevingen voor het voorkomen van waterschade, de belangrijkheid van de aanwezigheid van branddetectie, ...

### ***Sectie III: van de huurwaarborg en het garantiebewijs***

## Artikel 15

Indien de garantie niet in die vorm voorzien is in artikel 10 van het Burgerlijk wetboek III, Hoofdstuk VIII, sectie 2 weigert het centrum alle financiële hulp bestemd om aan de verhuurder het naleven van de verplichtingen van de huurder te garanderen,.

In principe kent het Centrum geen financiële bijstand toe die bestemd is om te dienen als garantie voor de verhuurder van het respect van de verplichtingen van de huurder behalve onder volgende voorwaarden:

- een volgens de wet geschreven en geregistreerd huurcontract;
- een in bijzijn van de sociale werker “huisvesting” op tegenspraak gewezen boedelbeschrijving bij het intrekken in de woning;
- een door de Regionale huisvestingsinspectie herkende en goedgekeurde woonplaats volgens de Brusselse huisvestingscode en dit minder dan 5 jaar alvorens het te verhuren betreffende de garantie;
- een garantie gevormd onder de vorm van bankgaranties waarbij het OCMW en de bank zich eensgezind garant stellen ten opzichte van de verhuurder en dat de huurder met periodieke stortingen alles opnieuw samenstelt op een wijze die, alvorens het garantiecontract af te sluiten, overeenstemt met het typecontract tussen het OCMW en de financiële instelling gekozen volgens de wetgeving van de openbare aanbestedingen.

### ***Sectie IV: van de inschrijving en referentieadres, installatiepremie en de tijdelijke huisvesting***

## Artikel 16

In het rapport van de sociale werker worden de voorziene voorwaarden vastgesteld die voorzien zijn in de omzendbrief van 4 oktober 2006 verzameld, het Centrum kan een dakloze inschrijven met als referentieadres het Centrum. Het referentieadres staat toe aan personen die effectief niet beschikken over een vaste woonplaats om een administratieve verankering te hebben, een adres waarop post en administratieve stukken betreffende deze personen ontvangen kunnen worden en aan hun bezorgd worden.

Door de ondertekening van de conventie door de partijen, verbindt het Centrum zich ertoe, zoals voorzien in de wet, om de post in ontvangst te nemen en ze aan de bestemming te bezorgen. De gebruiker verbindt zich ertoe om zijn post tenminste één keer per maand op te halen, om actief te

zoeken naar een woonplaats en om het Centrum te informeren over elke wijziging van zijn persoonlijke situatie.

De Raad mag sancties nemen die gaan tot het afnemen van het referentieadres indien de gebruiker de voorwaarden van de overeenkomst schendt.

#### Artikel 17

De sociale werker gaat na dat de gebruiker aan de voorwaarden voldoet om te kunnen genieten van een installatiepremie. Deze premie heeft als doel, door de verhuiskosten te dekken, om de dakloze aan te moedigen zich te installeren in een woonplaats en als gevolg over een officieel adres te beschikken. Deze premie kan maar eenmalig toegekend worden aan een gebruiker.

#### Artikel 18

Indien het nodig lijkt, kan het Centrum een terugbetaalbare bijstand toekennen, geheel of gedeeltelijk per gebruiker, voor zijn tijdelijke woonplaats bij een onthaalinstelling. De bijstand van het Centrum mag niet langer duren dan 15 dagen. Zij is in elk geval hernieuwbaar voor opeenvolgende periodes die elk niet langer dan 15 dagen mogen duren, overeenkomstig het rapport van de sociale werker meer bepaald verduidelijkt welke de stappen zijn die de gebruiker, het onthaal instituut en het Centrum reeds genomen hebben om aangepaste huisvesting te vinden.

De sociale werker gaat ter plekke kijken naar de omstandigheden van de tijdelijke huisvesting en in het bijzonder of er samen gewoond wordt of niet.

#### ***Sectie V: bijstand voor meubileringen, betalen van huren, service- en verhuiskosten ten laste van de huurder***

#### Artikel 19

Indien het nodig is, mag het Centrum een bijstand toekennen, niet, geheel of gedeeltelijk terugbetaalbaar door de gebruiker, voor de aankoop van meubels en apparaten voor de eerste levensbehoeften in principe geleverd door tweedehandswinkels waarvan de sociale werker een lijst aan de gebruiker geeft.

#### Artikel 20

Indien het nodig is, mag het Bijzonder comité een niet, geheel of gedeeltelijk terugbetaalbare bijstand toekennen aan de gebruiker, voor het geheel of een gedeelte van zijn huurachterstanden.

#### Artikel 21

Indien het nodig is, mag het Bijzonder comité een niet, geheel of gedeeltelijke terugbetaalbare bijstand toekennen aan de gebruiker, voor de geheel of gedeeltelijke betaling van de servicekosten.

#### Artikel 22

In principe, kent het Centrum geen bijstand toe voor de betaling van de verhuiskosten. Desalniettemin, indien het nodig is, mag het Centrum zijn toestemming geven om het gebruik van de bestelwagen ter beschikking te stellen van de gebruiker, bestuurd door de chauffeur van het Centrum, op dag en uur overeengekomen tussen de gebruiker en zijn sociale werker, evenals de betaling van de diensten geleverd door het Plaatselijke Agentschap voor Werk voor de arbeid die

nodig is die de gebruiker niet kan uitvoeren of met de hulp van vrijwillig derden. In dat geval, komt de sociale werker overeen met de gebruiker voor wat betreft de te nemen beschikkingen om tijdverlies te vermijden op de dag van de verhuis. In geen enkel geval is het de sociale werker en de chauffeur van het Centrum toegestaan om manuele arbeid uit te voeren.

### Hoofdstuk III – Slotbepalingen

#### Artikel 23

De Raad mag huidig reglement wijzigen of intrekken zonder het voorafgaand te onderleggen aan het overlegcomité.

#### Artikel 24

Huidig reglement is het voorwerp van een evaluatie, in samenwerking met de partners één jaar na het invoege treden. De Raad mag later beslissen over de evaluaties, volgens de modaliteiten die het vastlegt.

#### Artikel 25

Huidig reglement treedt in werking op ...

**Bijlage 1:** standaardcontract tussen het OCMW van Sint-Joost-ten-Node en een financiële instelling met zicht op het oprichten van een huurwaarborg.

**Bijlage 2:** voorbeeld van een garantiebewijs