

<b>aanwezig:</b>	Marco Goossens, voorzitter; René Leyssen, Kurt Plessers, Lieve Dierickx, Jo Seutens, Raf Vliegen, Bart Beelen, Hanne Schrooten, Rob Haex, Katy Craeghs, Renaud Hamal, Jan Schonkeren, An Knoops, Sara Nies, Michel Creemers, Ivan Roosen, Lut Witters, Jorn Neyens, Joris Evens, Ilse Hindrixx en Mark Geussens, raadsleden; en Guy Bodeux, algemeen directeur
<b>verontschuldigd:</b>	Ilse Wevers, Kristel Schrooten, Frieda Gijbels, Lotte Janssen, Petra Vandewinkel en Carine Neyens, raadsleden

## **OPENBARE VERGADERING**

### **01. Goedkeuring van de notulen en het zittingsverslag van de vorige zitting**

---

<b>contactpersoon</b>	<b>functie</b>	<b>e-mail</b>	<b>dossier</b>
Marina Caymax	administratief medewerkster	marina.caymax@oudsbergen.be	

#### **Voorgeschiedenis en verwijzingsdocumenten**

De vorige raad voor maatschappelijk welzijn vond plaats op 23 januari 2023. Hiervan stelde de algemeen directeur de notulen op. De audio-opname die van deze zitting werd geregistreerd, geldt als zittingsverslag.

#### **Argumentatie**

De notulen en het zittingsverslag van de vergadering van de raad voor maatschappelijk welzijn worden onder de verantwoordelijkheid van de algemeen directeur opgesteld.

Elk raadslid heeft het recht tijdens de vergadering opmerkingen te maken over de redactie van de notulen en het zittingsverslag van de vorige vergadering. Als die opmerkingen door de raad voor maatschappelijk welzijn worden aangenomen, worden de notulen en het zittingsverslag in die zin aangepast.

Als er geen opmerkingen worden gemaakt over de notulen en het zittingsverslag van de vorige vergadering worden de notulen en het zittingsverslag als goedgekeurd beschouwd.

#### **Juridische context**

##### **Bevoegdheid:**

Artikels 77 en 78 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 bepalen dat de raad voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor deze materie.

##### **Grond:**

Artikels 74, 277 en 278 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

### **Adviezen en inspraak**

Er werd geen voorafgaand advies ingewonnen, noch vond er inspraak plaats.

### **Plaats in het meerjarenplan en financiële gevolgen**

De uitvoering van het besluit heeft geen link met het meerjarenplan en heeft ook geen financiële consequenties.

### **Visum**

De uitvoering van dit besluit valt niet onder de visumplicht van de financieel directeur.

### **Stemming, na beraadslaging**

Met unanimititeit van stemmen.

### **Besluit**

#### Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn keurt de notulen en het zittingsverslag van de raad voor maatschappelijk welzijn van 23 januari 2023 goed.

#### Artikel 2

Tegen dit besluit kan een klacht worden ingediend bij de toezichthoudende overheid. Deze klacht moet ingediend worden binnen een periode van 30 dagen die volgt op de dag van de bekendmaking van dit besluit op de website van de gemeente Oudsbergen.

De klacht kan via een aangetekend schrijven gericht worden aan:

Agentschap Binnenlands Bestuur  
VAC Herman Teirlinck Brussel  
Havenlaan 88, bus 70  
1000 Brussel

De klacht kan ook via een aangetekende e-mail verstuurd worden naar: [binnenland@vlaanderen.be](mailto:binnenland@vlaanderen.be)

#### Artikel 3

Dit besluit wordt overeenkomstig de bepalingen uit artikels 285 tot en met 287 van het decreet lokaal bestuur bekendgemaakt op de website van de gemeente Oudsbergen.

## 02. Goedkeuring van de aanwending van een toelage in het kader van voedselhulp voor de meest kwetsbaren

---

contactpersoon	functie	e-mail	dossier
Kathleen Stinkens	coördinator welzijn	kathleen.stinkens@oudsbergen.be	

### Voorgeschiedenis en verwijzingsdocumenten

In 2020 werden er door de regering reeds financiële middelen vrijgemaakt en een reeks noodmaatregelen getroffen in het kader van voedselhulp. De toelage werd verdeeld onder de OCMW's zodat zij deze hulpverlening aan de kwetsbare bevolkingsgroepen kunnen verzekeren.

Op 31 december 2021 is de toelageperiode voor de voedselhulp die het OCMW sinds de aanvang van de coronacrisis kon toekennen aan de meest hulpbehoevende personen afgelopen. Echter, overwegende dat het land zich in een crisistoestand bevindt als gevolg van de galopperende inflatie, met name door de stijging van de voedsel- en energieprijzen, is er nog steeds een nood aan deze basisvorm van hulpverlening. Daarom heeft de regering 3 miljoen euro uitgetrokken om deze vorm van hulpverlening ook nog in 2023 mogelijk te maken. De toelage heeft tot doel de meest kwetsbare mensen de kans te geven om in hun voedselbehoefte en basishygiënemateriaal te voorzien.

De vorige middelen werden verdeeld aan de Sint-Vincentiusverenigingen. Voor Oudsbergen bedraagt de toelage 1.917 EUR. De besteding van deze toelage wordt ter goedkeuring voorgelegd.

### Argumentatie

Sinds 01 januari 2022 was er geen toelage meer voorzien voor voedselhulp. Dat betekent echter niet dat de nood aan deze basisvorm van hulpverlening van de baan is. Daarom werden er opnieuw middelen vrijgemaakt om deze steun te kunnen toekennen. De opeenvolgende crisissen zorgen ervoor dat het aantal mensen in nood is toegenomen en de sector van de voedselhulp opnieuw zwaar wordt aangesproken. Een heel aantal huishoudens blijven het moeilijk hebben. Om dit probleem aan te pakken, werd er nog een nieuwe toelage voorzien.

Het OCMW kan voor de besteding van de middelen inzake voedselhulp een beroep doen op externe organisaties. De Sint-Vincentiusverenigingen zijn organisaties die reeds voedselhulp en hygiënisch materiaal verstrekt aan de doelgroep. Hun werking sluit dan ook aan bij de opdracht van het desbetreffende Koninklijk Besluit.

OCMW Oudsbergen werkt voor de voedselbedeling nauw samen met de Sint-Vincentiusverenigingen van As en Bree. Beide verenigingen vragen om extra ondersteuning in dit kader. Ze hebben de afgelopen periode ook extra ingezet op de verdeling van hygiënisch materiaal en producten uit de korte keten. Het is dan ook van wezenlijk belang om deze vorm van eerstelijns hulp te ondersteunen.

Het bedrag van 1.917 EUR zal verdeeld worden onder beide verenigingen. Er wordt een toelage ten bedrage van 1.150,20 EUR toegekend aan Sint-Vincentius De Druppel te As en Sint-Vincentius De Kleine Drempel te Bree ontvangt het bedrag van 766.80 EUR.

Deze bedragen zijn bepaald op het aantal cliënten vanuit Oudsbergen die beroep doen op één van beide organisaties. Momenteel gaat er een 60% naar de Druppel te As. De Kleine Drempel bereikt ongeveer een 40% cliënten.

### Juridische context

#### **Bevoegdheid:**

Artikels 77 en 78 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 bepalen dat de raad voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor deze materie.

## **Grond:**

Het koninklijk besluit van 11 september 2022 houdende dringende maatregelen inzake voedselhulp voor de doelgroep van gebruikers van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

## **Adviezen en inspraak**

Over dit punt werd geen advies gevraagd, noch vond er inspraak plaats.

## **Plaats in het meerjarenplan en financiële gevolgen**

De geraamde uitgave voor het uitvoeren van dit besluit werd opgenomen in de kredieten:

- algemene rekening nummer : 6481000
- algemene rekening omschrijving : Steun in speciën
- beleidsitem nummer : 090099
- beleidsitem omschrijving : Algemeen (sociale bijstand)
- investeringsproject : -
- investeringsproject omschrijving : -
- bedrag of raming van het krediet : 1.917 €

## **Visum**

De uitvoering van dit besluit valt niet onder de visumplicht van de financieel directeur.

## **Stemming, na beraadslaging**

Met unanimititeit van stemmen.

## **Besluit**

### Artikel 1

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn keurt het voorstel goed om de toelage zoals vastgelegd in het Koninklijk besluit van 11 september 2022 houdende dringende maatregelen betreffende voedselhulp voor de doelgroep van gebruikers van openbare centra voor maatschappelijk welzijn te verdelen onder de Sint-Vincentiusverenigingen te As en te Bree die instaan voor de voedselhulp van personen in Oudsbergen.

### Artikel 2

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn beslist om in dit kader een toelage van 1.150,20 EUR toe te kennen aan Sint-Vincentius De Druppel te As voor het organiseren van voedselhulp voor inwoners van Oudsbergen.

### Artikel 3

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn beslist om in dit kader een toelage van 766.80 EUR toe te kennen aan Sint-Vincentius De Kleine Drempel te Bree voor het organiseren van voedselhulp voor inwoners van Oudsbergen.

### Artikel 4

Tegen dit besluit kan een klacht worden ingediend bij de toezichthoudende overheid. Deze klacht moet ingediend worden binnen een periode van 30 dagen die volgt op de dag van de bekendmaking van dit besluit op de website van de gemeente Oudsbergen.

De klacht kan via een aangetekend schrijven gericht worden aan:

Agentschap Binnenlands Bestuur  
VAC Herman Teirlinck Brussel  
Havenlaan 88, bus 70  
1000 Brussel

De klacht kan ook via een aangetekend e-mail verstuurd worden naar: [binnenland@vlaanderen.be](mailto:binnenland@vlaanderen.be)

#### Artikel 5

Dit besluit wordt overeenkomstig de bepalingen uit artikels 285 tot en met 287 van het decreet lokaal bestuur bekendgemaakt op de website van de gemeente Oudsbergen.

De raad voor maatschappelijk welzijn bezorgt een afschrift van dit besluit aan:

- Sint-Vincentius De Kleine Drempel, Stift 36A te 3960 Bree.
- Sint-Vincentius De Druppel, Dorpsstraat 60 te 3665 As.
- Dienst financiën

### **03. Goedkeuring van de procedure noodwoning in samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak**

---

<b>contactpersoon</b>	<b>functie</b>	<b>e-mail</b>	<b>dossier</b>
Kathleen Stinkens	coördinator welzijn	kathleen.stinkens@oudsbergen.be	

#### **Voorgeschiedenis en verwijzingsdocumenten**

De gemeenten Genk, As, Oudsbergen en Zutendaal werken samen rond lokaal woonbeleid. Ze ontvangen hiervoor subsidies volgens het geldende subsidiekader.

Hiervoor werd door de gemeenteraad op 23 september 2019 het "Subsidiedossier IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ" goedgekeurd. Binnen de verplichte activiteiten van dit subsidiedossier wordt van de GAOZ-gemeenten verwacht een eigen aanbod of een samenwerkingsverband aan te tonen om in noodwoningen te voorzien.

Oudsbergen beschikt momenteel over geen vaste noodwoning die ingezet kan worden.

De knelpunten die het OCMW ervaart zijn vooral gericht op daklozen, bij uithuiszettingen en bij problematische thuisituaties. Het is heel moeilijk om snel een betaalbare woning te vinden op de reguliere markt en in de noodopvang. Er is een samenwerkingsovereenkomst met de crisisopvang van het CAW. Volwassenen kunnen hier terecht voor maximum 7 tot 10 dagen. De reguliere opvang van het CAW is vaak volzet. Voor gezinnen met kinderen is er in het bestaande opvangnet weinig plaats. Er is momenteel geen samenwerking met andere partners. Er is enkel de reguliere samenwerking met Sociale Verhuurkantoren en Sociale Huisvestingsmaatschappijen, maar deze is echter niet gericht op noodwoningen.

Op 24 maart 2022 organiseerde IGS GAOZ een overleg voor de GAOZ-gemeenten omtrent noodwoningen. Myriam Indenkleef van SHM Nieuw Dak lichtte de samenwerking met Genk rond het aanbod noodwoningen toe. Aan de hand van de renovatie- en verbouwplanning gaat Nieuw Dak na of er binnen het tijdelijk leegstaand patrimonium woningen geactiveerd kunnen worden als tijdelijke woonvorm. Deze woningen worden dan ingezet als verhuuring buiten het sociaal huurstelsel.

Omdat Oudsbergen over 3 Sociale Huisvestingsmaatschappijen beschikt (Kempisch Tehuis, Ons Dak en Nieuw Dak) werd er eerst gepolst wie een aanbod van noodwoningen kan bieden en hiervoor kan samenwerken:

- Kempisch Tehuis heeft een aanbod noodwoningen maar door de aankomende fusie naar een woonmaatschappij en de hoge werkdruk ziet men het niet zitten om voor deze korte termijn hierrond samen te werken.
- Ons Dak heeft geen aanbod noodwoningen.

- Nieuw Dak heeft een aanbod noodwoningen en wil een samenwerkingsovereenkomst afsluiten.

Op het overleg met het beheerscomité GAOZ van 10 november 2022 werd door de gemeente Oudsbergen aangegeven een partnerschap te willen aangaan tussen SHM Nieuw Dak en OCMW Oudsbergen voor de verhuur van een noodwoning buiten het sociaal huurstelstel.

### **Argumentatie**

De gemeenten hebben de taak om te voorzien in een aanbod van nood- of doorgangswoningen op lokaal of bovenlokaal niveau, al dan niet in samenwerking met een partner (bv. sociale woonactoren, CAW, andere gemeente, ...). In de praktijk organiseert het OCMW deze opvang. Niettemin blijkt herhuisvesting niet altijd evident en een gebrek aan herhuisvestingscapaciteit kan zo een remmende factor worden voor de uitvoering van het woonbeleid.

Er is wel een mogelijkheid om bij de SHM Nieuw Dak een te renoveren of af te breken woning in Genk tijdelijk in te huren en verder te verhuren aan een persoon in een noodsituatie als noodwoning.

In Oudsbergen heeft Nieuw Dak heel weinig woningen (20) waardoor er ook weinig leegstand met renovaties is. Bij de andere SHM's zijn er eveneens weinig renovaties met leegstand, daardoor is het potentieel aan noodwoningen er praktisch nihil.

Op basis van de werking in Genk rond dit thema, werd een voorstel voor Oudsbergen uitgewerkt.

De noodwoning zal gebruikt worden onder volgende voorwaarden:

- voor mensen die door een noodsituatie (vb. brand, onbewoonbaarheidsverklaring, kwetsbaarheid) dakloos zijn;
- andere opvangmogelijkheden (via brandverzekering, bij familie, opvang,...) zijn niet mogelijk of niet geschikt.

Om de werking te verzekeren werd er een afsprakennota opgesteld en een modelcontract tussen de SHM Nieuw Dak en OCMW Oudsbergen voor de verhuur van een onroerend goed buiten het sociaal huurstelstel opgemaakt. OCMW Oudsbergen sluit met de cliënt een verblijfs- en begeleidingsovereenkomst af. De cliënt betaalt een maandelijkse bezettingsvergoeding aan OCMW Oudsbergen. De individuele dossiers worden ter goedkeuring voorgelegd aan het bijzonder comité sociale dienst.

Het OCMW Oudsbergen kan voorlopig de samenwerking met de Sociale Huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak aangaan en de werkwijze toepassen. Zodra het dienstverleningsaanbod en het gebruik van de nog te vormen woonmaatschappij het toelaat, kan er overgegaan worden naar een nieuwe overeenkomst.

Volgende documenten behorende bij de procedure werden opgesteld:

- verblijfs- en begeleidingsovereenkomst tussen OCMW Oudsbergen en cliënt;
- afsprakennota;
- model huurovereenkomst OCMW Oudsbergen en SHM Nieuw Dak.

### **Juridische context**

#### **Bevoegdheid:**

Artikels 77 en 78 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 bepalen dat de raad voor maatschappelijk welzijn bevoegd is voor deze materie.

#### **Grond:**

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 2.7. van het uitvoeringsbesluit van de Codex Wonen.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.

De werking van de interlokale vereniging 'IGS Lokaal Woonbeleid GAOZ' opgericht bij akte op 20 februari 2009, aangepast op 17 juli 2019.

### **Adviezen en inspraak**

Over dit punt werd geen advies gevraagd, noch vond er inspraak plaats.

### **Plaats in het meerjarenplan en financiële gevolgen**

De uitvoering van het besluit heeft geen link met het meerjarenplan en heeft ook geen financiële consequenties.

### **Visum**

De uitvoering van dit besluit valt niet onder de visumplicht van de financieel directeur.

### **Stemming, na beraadslaging**

Met unanimititeit van stemmen.

### **Besluit**

#### Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn keurt onderstaande afsprakennota in het kader van de procedure noodwoning met SHM Nieuw Dak goed.

### **AFSPRAKENNOTA VERHURINGEN BUITEN HET SOCIAAL HUURSTELSEL**

#### ***Regelgeving***

*Verhuringen Buiten het Sociaal Huurstelsel (VBSH) worden geregeld door artikel 6.71 e.v. van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.*

*In artikel 6.71 wordt gesteld dat een sociale verhuurder verhuringen buiten het sociaal stelsel kan aangaan met intermediaire organisaties en met individuele personen. Voor de laatste optie - individuele verhuringen - wordt bewust niet gekozen binnen onze werking. De verhuringen aan intermediaire organisaties worden ondergebracht in 4 categorieën:*

- 1. De huisvesting van een bijzondere doelgroep die niet binnen het sociaal stelsel gehuisvest kan worden.*
- 2. De tijdelijke opvang van mensen in nood (een verhuring die minder dan 6 maanden duurt).*
- 3. Een verhuring ter voorkoming van leegstand.*
- 4. Het onderbrengen van een gemeenschapsvoorziening i.k.v. de leefbaarheid.*

*De regelgeving voorziet een begrenzing van het aantal woongelegenheden dat een verhuurder buiten het sociaal stelsel mag verhuren. Deze grens werd bepaald op 1% van het patrimonium. Twee categorieën worden niet meegerekend voor deze 1%, namelijk categorie 3 en categorie 2 voor zover het gaat over de opvang van dak- en thuislozen tijdens de winterperiode.*

*De 'niet-residentiële ruimten' worden ook niet meegerekend in de 1%-norm.*

#### ***Aanvragen***

*Een verhuring buiten het sociaal huurstelsel worden bij Nieuw Dak aangevraagd en afgehandeld via een SPOC (single point of Contact).*

*Voor Nieuw Dak is dat de teamverantwoordelijke Verhuur & Onthaal die de vraag afoetst aan het wettelijk kader. Ook de aanvrager bepaalt idealiter een SPOC. Dit vergemakkelijkt de communicatie en voorkomt misverstanden in de afhandeling.*

*Na de interne bespreking wordt met de aanvrager bekeken welk woningtype en welke locatie in ons patrimonium het*

best aansluit bij de doelen van de verhuring rekening houdend met de impact op de wachttijden van kandidaat-huurders.

Om deze reden kiezen we er bewust voor om locaties en woningtypes waar veel kandidaten voor kiezen niet te gebruiken voor verhuringen buiten het sociaal stelsel.

### **Verhuring**

Op vlak van verhuring zijn er verschillende mogelijkheden.

1. Categorie 1 vraagt een structurele verhuring met een langere looptijd.  
We stellen een contract voor van 2 jaar, met de mogelijkheid tot verlenging.  
Deze aanvraag dient goedgekeurd te worden door de Raad van Bestuur van Nieuw Dak .
2. Categorie 2 betreft een tijdelijke opvang waarbij de regelgeving een looptijd van 6 maanden voorziet.  
Deze aanvraag kan behandeld worden door het team Verhuur en Onthaal in overleg met de directeur

Deze (tijdelijke) noodopvang in categorie 2 kan ook opgelost worden door "een verhuring ter voorkoming van leegstand". Dit is de verhuring van een pand dat leeg staat in afwachting van afbraak of renovatie, waarbij er nog altijd voldaan wordt aan de minimale kwaliteitsnormen. In deze gevallen kan de verhuring lopen tot de start der werkzaamheden.

### **Concreet**

Nieuw Dak sluit een huurovereenkomst af met de huurder, met name de lokale overheid.

De huurder voorziet zelf een verblijfs- en begeleidingsovereenkomst met de eigen cliënt.

Vanuit verhuurdersstandpunt rekenen wij erop dat de cliënt begeleid wordt om te voldoen aan de huurdersverplichtingen.

Vanuit Nieuw Dak zal alle communicatie verlopen via de SPOC van de huurder die vooraf werd aangeduid. Het betreft communicatie over de verhuring, maar ook de technische meldingen of de meldingen op sociaal vlak.

De administratieve afhandeling van deze aanvraag, inclusief de betalingen van de kosten (waarborg, registratie van de huurovereenkomst, de plaatsbeschrijving en de eerste maand huur) dienen betaald te zijn voor de overhandiging van de sleutels.

Voor een structurele verhuring wordt de typehuurovereenkomst gebruikt die opgelegd wordt door de Vlaamse Overheid.

### Artikel 2

De raad voor maatschappelijk welzijn keurt het onderstaand model van huurovereenkomst tussen OCMW Oudsbergen en SHM Nieuw Dak goed.

### **OVEREENKOMST VOOR BEPAALDE DUUR VOOR DE VERHUUR VAN EEN ONROEREND GOED BUITEN HET SOCIAAL HUURSTELSEL TER VOORKOMING VAN LEEGSTAND EN IN AFWACHTING VAN RENOVATIE**

Tussen de ondergetekenden:

a) de C.V.B.A. Nieuw Dak met maatschappelijke zetel te Grotestraat 65, 3600 Genk, vertegenwoordigd door dhr. Luc Vandeweyer, voorzitter en mevr. Myriam Indenkleef, directeur, hierna genoemd de "verhuurder" enerzijds

en

b) Het O.C.M.W. van Oudsbergen, vertegenwoordigd door dhr. Marco Goossens, voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn en dhr. Guy Bodeux, algemeen directeur van OCMW Oudsbergen, hierna de "huurder" genoemd anderzijds,

is overeengekomen hetgeen volgt :

### **VOORWERP VAN DE HUUR EN BESTEMMING**

Art. 1.

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een woning gelegen te **XXXXXX**, voldoende gekend door de huurder die verklaart ze ontvangen te hebben in de staat, beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt voor de ingenottreding, en die aan huidig contract gehecht zal blijven.

De terbeschikkingstelling van de woning kan evenwel slechts plaatshebben na de ondertekening door de huurder van de tegensprekelijke plaatsbeschrijving.



Art. 2

De woning en haar aanhorigheden worden gehuurd teneinde ze uitsluitend te gebruiken voor de volgende specifiek omschreven doeleinden : **huisvesting in het kader van O.C.M.W. opdrachten.**

De huurder zal de bestemming van het gehuurde goed slechts kunnen wijzigen mits uitdrukkelijke en geschreven toelating van de verhuurder. De verhuurder mag een dergelijke wijziging zonder opgave van redenen weigeren.

### **DUUR**

Art. 3.

Deze overeenkomst treedt in werking op **XX.XX.XXXX tot XX.XX.XXXX.**

### **ONTBINDING EN EINDE VAN DE OVEREENKOMST**

Art. 4.

In deze huurovereenkomst is een **opzegperiode van 1 maand** voorzien.

Art. 5.

Bij het vertrek van de huurder zal een afgevaardigde van de verhuurder de woning bezoeken en zal een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding opgemaakt worden.

Deze plaatsbeschrijving zal door de huurder, of zijn vertegenwoordiger, voorzien van een geldige volmacht, ondertekend worden.

Indien de uittredende huurder op de voor de plaatsbeschrijving gestelde dag en uur, hem minstens 8 dagen vooraf gemeld, niet aanwezig is, brengt de afwezigheid de onvoorwaardelijke erkenning van zijnzijner van de juistheid van deze plaatsbeschrijving met zich mee.

Art. 6.

In het geval van een onteigening voor openbaar nut, loopt de huur af op de datum waarop de overheid die overgaat tot onteigening het gehuurde goed in haar bezit krijgt.

De schadeloosstellingen die de huurder van de overheid die overgaat tot onteigening mag eisen mogen in geen geval het bedrag van de schadeloosstelling van de verhuurder verlagen.

De huurder kan geen schadeloosstelling eisen bij de verhuurder.

### **HUURPRIJS**

Art. 7.

De huur is vastgesteld op **XXX,XX euro** per maand, betaalbaar bij voorbaat op de eerste van elke maand op de rekening BE47 0010 6651 3380 geopend op naam van CVBA Nieuw Dak of op elke andere door de verhuurder aangegeven rekening.

Deze huur zal worden geïndexeerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen op elke verjaardag van de huurovereenkomst, waarbij als aanvangsindex (gezondheidsindex) geldt, deze van de maand voorafgaand aan de datum van ondertekening van onderhavig contract, hetzij september 2022.

In onderling overleg wijzigt de maand van indexering. De maandelijkse huurprijs zal jaarlijks geïndexeerd worden in de maand september (gezondheidsindex augustus).

Het pand XXXX XXXX krijgt de indexaanpassing in september 2023.

De berekening van de huurprijs zelf wijzigt niet, het doorrekenen van de huurlasten wijzigt wel. Het kaderbesluit voorziet een correcte doorrekening van de reële kost. Huurlasten worden bijgevolg niet meer geïndexeerd, maar berekend op basis van de jaarlijkse factuur.

Bij gebreke aan betaling op zijn vervalddag brengt deze huur van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest op tegen de wettelijke intrestvoet.

*De huurder is hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs en de hierna vermelde huurlasten. De huurder is ertoe gehouden de door hem gedane betalingen te bewijzen op eenvoudig verzoek van de verhuurder.*

## **HUURLASTEN**

Art. 8.

*Naast de huurprijs dient de huurder ook de verschuldigde huurlasten te betalen.*

*Deze huurlasten omvatten o.a.: het onderhoud van de verwarming, verzekering. Deze opsomming wordt louter ter indicatie gegeven en is niet volledig.*

*Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst, bedraagt de hiervoor bestemde maandelijkse voorafbetaling **X,XX euro**.*

*De individuele verbruikskosten van water, gas, elektriciteit en stookolie, voor zover deze door de sociale huisvestingsmaatschappij worden betaald, worden jaarlijks verrekend.*

*De abonnements voor water, gas, elektriciteit, telefoon, centrale verwarming of andere, indien deze niet gemeenschappelijk zijn aan het onroerend goed, zijn uitsluitend ten laste van de huurder, evenals alle ermee verband houdende kosten, zoals plaatsing van tellers, verbruikskosten enz.*

Art. 9.

*Behoudens de onroerende voorheffing die ten laste valt van de verhuurder, vallen alle lasten en belastingen van welke aard ook en die de gehuurde woning betreffen ten laste van de huurder.*

## **WAARBORG**

Art. 10.

*Teneinde de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te verzekeren, stelt de huurder een waarborg ten belope van **XXXX,XX euro**, te storten op BE47 0010 6651 3380 van Nieuw Dak.*

*De waarborg zal worden teruggestort bij afloop van de huurovereenkomst, nadat een goede en volledige naleving van alle verplichtingen werd vastgesteld door de verhuurder, onder aftrek van de eventueel verschuldigde sommen.*

*Deze som wordt onmiddellijk bij het sluiten van deze overeenkomst gestort op een geblokkeerde rekening ten gunste van de huurder.*

## **ONDERHUUR**

Art. 11.

*De huurder kan de woning, of een deel ervan in onderhuur geven.*

*Deze onderverhuur mag evenwel slechts gebeuren aan personen die minder begoed zijn of die zich in een behartenswaardige sociale situatie bevinden en die het goed tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen.*

## **RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER**

Art. 12.

*Alle werken, verbeteringen en verbouwingen aan het verhuurde goed teneinde het goed te kunnen gebruiken voor de in art. 2 vermelde bestemming, mogen slechts worden uitgevoerd na schriftelijk akkoord van de verhuurder. Een weigering dient niet door de verhuurder gemotiveerd te worden.*

*De huurder verbindt er zich toe bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde goed in zijn oorspronkelijke staat te brengen.*

*Indien de huurder toch zonder toelating veranderingen aanbrengt aan het gehuurde goed, heeft de verhuurder het recht te eisen dat het gehuurde goed en haar aanhorigheden onmiddellijk in de oorspronkelijke staat worden hersteld.*

Art. 13.

*Zonder geschreven en voorafgaande machtiging van de verhuurder mag de huurder niets plaatsen of bevestigen aan het dak, aan de buitenmuren noch op enige andere, buiten het hoofdgebouw gelegen plaats van het gehuurde goed.*

Art. 14.

*De huurder zal het gehuurde goed betrekken en gebruiken als een goede huisvader in de zin van art. 1728 B.W. De woning wordt verhuurd in de staat waarin ze zich bevindt, zoals blijkt uit de tegensprekelijke plaatsbeschrijving. Behang - en binnen schilderwerken zijn ten laste van de huurder alsmede de kosten verbonden aan het ruimen van putten en secreten.*

*Op het einde van de huurovereenkomst is de huurder ertoe gehouden de woning achter te laten in de staat zoals omschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst. De herstellingswerken ten laste van de huurder zijn deze vermeld in art. 1754 B.W.*

*Indien de huurder niet tijdig de hem ten laste vallende onderhouds- en herstellingswerken uitvoert heeft de verhuurder, na ingebrekestelling bij aangetekende brief, het recht om deze werken uit te voeren of te doen uitvoeren door een derde voor rekening van de huurder. Deze laatste zal dan aan de verhuurder binnen de maand na facturatie de door hem uitgegeven som moeten terugbetalen.*

*De huurder is ertoe gehouden elke schade waarvan de herstelling ten laste ligt van de verhuurder valt onmiddellijk en per aangetekende brief aan deze laatste bekend te maken.*

*Ingeval de huurder deze verplichting niet naleeft, zal de huurder aansprakelijk gesteld worden voor elke vermeerdering van de schade en zal hij verplicht worden de verhuurder daarvoor schadeloos te stellen.*

Art. 15.

*De huurder zal zonder vergoeding de uitvoering van al dan niet noodzakelijke én/of dringende werken die de verhuurder in het kader van renovatie- en aanpassingswerken nuttig acht moeten gedogen, zelfs indien de duur ervan 40 dagen overschrijdt.*

*Indien de werken aanleiding geven tot een ernstige genotsderving tijdens de bewoning wordt evenwel een huurvermindering toegestaan voor de duur van de werken.*

Art. 16.

*De vertegenwoordigers van de verhuurder behouden zich het recht voor de woning en haar aanhorigheden te bezoeken om er de goede uitvoering van de verplichtingen van de huurder alsmede de staat van het goed na te gaan. De toegang wordt verleend binnen de 8 dagen na verzoek.*

## **VERZEKERING**

Art. 17.

*De verhuurder, CVBA Nieuw Dak, heeft een brandpolis afgesloten voor de woongegelegenheid waarin, het 'afstand van verhaal' ten voordele van de huurder is opgenomen. Dit verzekeringscontract dekt de schade aan het gebouw door brand, blikseminslag, ontploffing, elektriciteitsrisico, storm, water, enz... De huurder moet voor deze risico's niet nog eens een verzekering met een dekking 'huurgevaar' afsluiten.*

*CVBA Nieuw Dak is ook verzekerd voor glasbraak. In gevallen van vandalisme of indien de glasbraak werd aangericht door derden, waarbij de dader onbekend is, in zulke gevallen is ook glasbraak gedekt via de brandpolis van Nieuw Dak. De huurder moet dan wel een PV laten opstellen door de politie en aan de verhuurder bezorgen. U hoeft dus geen bijkomende verzekering te laten afsluiten waarin uw huurdersaansprakelijkheid voor glasbraak is opgenomen.*

*De afgesloten brandpolis voorziet een vrijstelling van € 265,60 (geïndexeerd volgens de consumptieprijsen). Indien de huurder voor het schadegeval aansprakelijk wordt gesteld, zal de huurder dit bedrag aan de verhuurder op eenvoudig verzoek terugbetalen.*

*De huurder verplicht er zich toe om bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij een (brand)verzekering af te sluiten voor **de inhoud van de woongegelegenheid en het verhaal van de burens**. Met 'inhoud' wordt bedoeld: de persoonlijke inboedel, meubels, huisraad, kledij enz.... De huurder moet "**verfraaiingswerken**" (behangpapier, verfwerk, ...) ook laten opnemen in deze brandpolis.*

*Bijhorigheden die de huurder op eigen kost heeft aangebracht of heeft laten oprichten (zoals een tuinhuisje) worden ook best opgenomen in de polis.*

*De CVBA Nieuw Dak heeft met geen enkele verzekeringsmaatschappij een overeenkomst voor het afsluiten van een verzekering voor de inboedel. Iedere huurder heeft hierin volledige keuzevrijheid! De clause van 'afstand van verhaal' ten voordele van de huurder, voorzien in het verzekeringscontract van cvba Nieuw Dak, geldt niet in geval van kwaad opzeg en enkel in de mate dat de huurder zijn/haar aansprakelijkheid niet heeft laten verzekeren. Voor schade welke niet verzekerd is in de brandpolis van cvba Nieuw Dak en waarvoor de huurder aansprakelijk blijkt te zijn, kan wel verhaal uitgeoefend worden door de verhuurder (zoals bijvoorbeeld de wettelijke vrijstelling).*

## **GESCHILLEN**

Art. 18.

*Elk geschil i.v.m. de huidige overeenkomst zal tot de bevoegdheid van de rechtbanken te GENK behoren.*

## **REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE**

Art. 19.

*Een reglement van inwendige orde wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integrerend deel van uit.*

*De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zouden zijn met de beschikkingen van deze overeenkomst worden evenwel voor niet geschreven gehouden.*

## **ANDERE VERBINTENISSEN**

Art. 20.

*De huurder zal zelf en permanent instaan voor de begeleiding van zijn cliënten dit eventueel in het kader van woon begeleiding / bemoeizorg, om de leefbaarheid in het complex te verzekeren.*

*Het naleven van deze verbintenis wordt geëvalueerd. Het niet nakomen van deze verbintenis kan aanleiding geven tot het opzeggen van deze huurovereenkomst.*

*Opgemaakt op XX/XX/XXXX, in Genk in één exemplaar meer dan er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.*

*Elke partij verklaart dat ze één exemplaar heeft ontvangen.*

*De Verhuurder*

*M. INDENKLEEF  
Directeur*

*L. VANDEWEYER  
Voorzitter*

*De Huurder*

*MARCO GOOSSENS  
Voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn*

*GUY BODEUX  
Algemeen Directeur*

Artikel 3

De raad voor maatschappelijk welzijn keurt het onderstaande model van de verblijfs- en begeleidingsovereenkomst goed die tussen OCMW Oudsbergen en cliënt zal worden afgesloten in het kader van een procedure tot noodwoning bij SHM Nieuw Dak.

### **VERBLIJFS- EN BEGELEIDINGSOVEREENKOMST**

Tussen enerzijds het OCMW, Dorpsstraat 44 te 3670 Oudsbergen

vertegenwoordigd door Marco Goossens, voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn en Guy Bodeux, algemeen directeur hierna genoemd het OCMW

en anderzijds ..... (RR ..... -.....)

hierna genoemd de gebruiker

wordt onderstaande verblijfsovereenkomst afgesloten.

#### **1. VOORWERP**

Het OCMW stelt aan de gebruiker een woning ter beschikking, gelegen..... **te Genk.**

Deze woning mag enkel dienen als tijdelijk hoofdverblijf voor de gebruiker en zijn gezin. Op het ogenblik van de ondertekening bestaat het gezin uit:

1. .... (RR ..... -.....)

2. .... (RR ..... -.....)

3. .... (RR ..... -.....)

Het doel van het verblijf is een tijdelijke opvang aan te bieden naar aanleiding van..... Onderhavige overeenkomst wordt uitdrukkelijk uitgesloten van de toepassing van de Woninghuurwet van 20 februari 1991. Elke handelsactiviteit in de woning is uitgesloten.

#### **2. DUUR VAN DE OVEREENKOMST EN OPZEG**

De overeenkomst wordt afgesloten vanaf ..... voor de duur van vier maanden en eindigt van rechtswege op ..... Deze overeenkomst kan verlengd worden met 2 maanden. Dit dient schriftelijk aangevraagd te worden aan het OCMW.

Het OCMW kan de overeenkomst te allen tijde onmiddellijk per aangetekende brief opzeggen om dwingende reden, met in acht name van de opzegtermijn van één maand.

De gebruiker heeft eveneens het recht de overeenkomst op elk moment op te zeggen per aangetekende brief mits het respecteren van een opzegtermijn van één maand. Deze termijn begint te lopen de eerste van de maand die volgt op de maand van de aangetekende brief.

Concreet heeft het OCMW de mogelijkheid om onder andere de overeenkomst te beëindigen bij kennelijke overtreding van de regels als goede huisvader, bij het niet betalen van de verblijfskosten gedurende minstens twee maanden of in geval van afwezigheid van de bewoners van minstens 2 weken. Bij vaststelling hiervan verzendt het OCMW een aangetekende brief naar de gebruiker, per adres .....om hem in kennis te stellen van de beslissing tot beëindiging van de overeenkomst.

Bij achterlaten van persoonlijke goederen door de gebruiker na het beëindigen van de overeenkomst, worden deze door de technische dienst van het OCMW nog drie maanden kosteloos bewaard, waarna ze eigendom worden van het OCMW.

#### **3. KOSTPRIJS VERBLIJF**

De maandelijkse kostprijs bedraagt .....euro. De nutsvoorzieningen zijn hierin inbegrepen. Het bedrag dient vóór de tiende van elke maand gestort op rekeningnummer: IBAN : BE42 0910 2193 4254 /BIC:GKCCBEBB

#### **4. VOORZIENINGEN**

Het OCMW stelt de woning ter beschikking in goede staat, zoals beschreven in de bijgevoegde staat van toestand, welke tegensprekelijk werd opgesteld.

De gebruiker mag geen enkele wijziging aanbrengen aan de structuur van de woning of aan de bestemming ervan.

#### **5. BEGELEIDING**

De gebruiker van de woning verbindt zich ertoe begeleiding van het OCMW te volgen gericht op het verwerven van reguliere huisvesting. De gebruiker verleent hieraan zijn volledige medewerking. De gebruiker maakt voor deze begeleiding wekelijks een afspraak met het OCMW. De gebruiker is zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar huisvesting, het OCMW neemt hierin een ondersteunende rol op.

#### **6. VERPLICHTINGEN VAN DE GEBRUIKER**

De gebruiker dient de woning als goede huisvader in goede staat te onderhouden.

Het is verboden huisdieren te houden in de woning.

*De gebruiker van de woning geeft zijn onherroepelijke toestemming aan het OCMW (als huurder van de noodwoning van Nieuw Dak C.V.B.A.) en aan Nieuw Dak C.V.B.A. (als eigenaar van de noodwoning) om de noodwoning te betreden in geval van wettige redenen, in het bijzonder wanneer dit noodzakelijk blijkt voor de veiligheid en/of hygiëne in de woning of het uitvoeren van onderhouds- en herstellingswerken voor rekening van de eigenaar.*

*Indien wettige redenen zich voordoen, is de gebruiker verplicht om mee te werken en kan de toegang niet worden geweigerd. Het OCMW zal steeds voorafgaandelijk communiceren over de datum en het tijdstip dat de woning zal worden betreden.*

*Indien de gebruiker niet meewerkt aan de aangekondigde toetreding of niet aanwezig is op het ogenblik van de aangekondigde toetreding, heeft het OCMW het recht om zelf de deur te openen en de woning te betreden, evenals te laten betreden door Nieuw Dak C.V.B.A.*

*Op het einde van de overeenkomst is de gebruiker ertoe gehouden de woning achter te laten in de staat zoals omschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst. De herstellingswerken ten laste van de gebruiker zijn deze vermeld in art. 1754 B.W.*

*Indien de gebruiker niet tijdig de hem ten laste vallende onderhouds- en herstellingswerken uitvoert heeft het OCMW, na ingebrekestelling bij aangetekende brief, het recht om deze werken uit te voeren of te doen uitvoeren door een derde voor rekening van de gebruiker.*

*De gebruiker is ertoe gehouden elke schade waarvan de herstelling ten laste ligt van de verhuurder valt onmiddellijk en per aangetekende brief aan deze laatste bekend te maken.*

*Ingeval de gebruiker deze verplichting niet naleeft, zal deze aansprakelijk gesteld worden voor elke vermeerdering van de schade en zal hij verplicht worden het OCMW daarvoor schadeloos te stellen.*

*Wanneer de gebruiker aan het einde van de verblijfsovereenkomst twee of meer sleutels kwijt is, brengt dit een kostprijs van 220 euro met zich mee.*

*Opgemaakt in drie exemplaren, waarvan elke partij erkent een exemplaar ontvangen te hebben.*

*Oudsbergen, .....(datum)*

*Namens de raad voor maatschappelijk welzijn*

*De cliënt/gebruiker*

*Marco Goossens*

*Guy Bodeux*

*Voorzitter raad voor maatschappelijk welzijn Algemeen directeur*

#### Artikel 4

Het bijzonder comité sociale dienst zal beslissen over de individuele toekenningen van een noodwoning.

#### Artikel 5

Tegen dit besluit kan een klacht worden ingediend bij de toezichthoudende overheid. Deze klacht moet ingediend worden binnen een periode van 30 dagen die volgt op de dag van de bekendmaking van dit besluit op de website van de gemeente Oudsbergen.

De klacht kan via een aangetekend schrijven gericht worden aan:

Agentschap Binnenlands Bestuur  
VAC Herman Teirlinck Brussel  
Havenlaan 88, bus 70  
1000 Brussel

De klacht kan ook via een aangetekend e-mail verstuurd worden naar: [binnenland@vlaanderen.be](mailto:binnenland@vlaanderen.be)

#### Artikel 6

Dit besluit wordt overeenkomstig de bepalingen uit artikels 285 tot en met 287 van het decreet lokaal bestuur bekendgemaakt op de website van de gemeente Oudsbergen.

De raad voor maatschappelijk welzijn bezorgt een afschrift van dit besluit aan:

- Nieuw Dak, Grotestraat 65 te 3600 Genk;
- Dienst welzijn.

Namens de raad voor maatschappelijk welzijn

Guy Bodeux  
algemeen directeur

Marco Goossens  
voorzitter