

**17 2015_RMW_00239 Preventie uithuiszettingen - Evaluatie project
huurinterventie en -bemiddeling -
MCOM_20150324_RMW_20150402 -
Goedkeuring**

Auteur

Chantal Liekens

Beknopte samenvatting

Het project huurinterventie en -bemiddeling is opgestart in april 2014 en heeft als doelstelling uithuiszettingen te vermijden. Het project wordt geëvalueerd en waar nodig bijgestuurd.

Motivering

Aanleiding en context

In april 2014 startte het project huurinterventie en -bemiddeling. Via een [online formulier](#) kunnen hulpverleners van externe welzijnsorganisaties en verhuurders van de sociale en private huurmarkt OCMW-bemiddeling aanvragen bij een verstoorde huurrelatie.

Deze dienstverlening is gratis. De huurder moet akkoord gaan met de bemiddeling.

De maatschappelijk werkers van het OCMW zoeken samen met de verschillende partijen naar een oplossing. Op die manier wordt gepoogd gerechtelijke procedures en uithuiszettingen te vermijden. Drie maanden na het herstel van de huurrelatie neemt de maatschappelijk werker opnieuw contact op met de partijen om na te gaan of de huurrelatie nog altijd goed verloopt.

Argumentatie

Resultaten 2014:

1. Bemiddelingsaanvragen via de webapplicatie:

	Aanvragen	Positief bemiddeld	sociale verhuurder						Private verhuurder	Externe hulpverlener	SC
				WH	DIW	ABC	VWF	SVK			
KW 2	144		128	61	35	28	3	1	12	3	1
KW 3	171		167	110	32	22	2	1	4	0	0
KW 4	175		168	97	35	35	1	0	6	1	0
Totaal:	490	429	463	268	102	85	6	2	22	4	1

2. Aard van de problemen:

- De verstoorde huurrelatie is in 95 % te wijten aan huurachterstal.
- In de andere 5 % is de verstoorde huurrelatie te wijten aan overlast (onvoldoende woonhygiëne, nachtelijk lawaai, ...).

3. Ondernomen acties bij de 490 aanvragen:

Er werden 429 dossiers positief bemiddeld. Dit betekent dat:

- 217 afbetalingsplannen met huurders werden afgesloten.
- 212 interventies, binnen de maand na de aanvraag, werden uitgevoerd waarbij de maatschappelijk werker de rol van bemiddelaar opnam. Dit gaat bijvoorbeeld over telefonisch contact tussen verhuurder en huurder waarbij de huurder onmiddellijk de huurachterstal betaalde, zelf de optie van een afbetalingsplan opnam met de verhuurder,...

In 61 dossiers kon geen bemiddeling opgestart worden. De maatschappelijk werker kon geen contact leggen met de klant of de klant haakte af. Sommige klanten wensten geen contact met het OCMW en deelden mee dat zij zelf de problemen wilden oplossen.

4. Klantenprofiel dat het meest in beeld kwam:

- Alleenstaande moeders met kinderen;
- Alleenstaanden met een medische problematiek;
- Personen die geschorst zijn van het leefloon of equivalent leefloon;
- Studenten met leefloon.

5. Geografische spreiding:

De meeste aanvragen situeren zich in de wijk Linkeroever (Woonhaven en ABC), de wijk Luchtbal en Rozenmaai (Woonhaven) volgen samen met Hoboken en Kiel (Woonhaven en Ideale Woning).

6. Nazorg:

Bij contactname 3 maanden na de interventie bleek dat in 65 % van de gevallen nog steeds een goede huurrelatie bestond. Het afbetalingsplan wordt correct gevolgd of de schuld werd afbetaald. Indien de huurrelatie opnieuw verstoord was, werd de bemiddeling opnieuw opgestart.

7. Webapplicatie:

De webapplicatie, de verwerking van gegevens en de rapportage wordt verder op punt gesteld en bijgestuurd. Onderzoek is lopende om de tool 'huurinterventie en -bemiddeling' op termijn te incorporeren in e-Vita.

8. Samenwerking OCMW - CAW:

Indien blijkt dat de huurder nood heeft aan een langdurige woonbegeleiding wordt een aanvraag ingediend bij CAW. Hiervoor werd een convenant afgesloten binnen de Preventieve Woonbegeleiding. Tot en met eind 2014 werden 27 dossiers aangemeld. Vaak is er een multiproblematiek aanwezig bij deze huurders. De dossiers worden door de woonbegeleiders CAW en de maatschappelijk werkers OCMW op een structureel wijze opgevolgd.

9. Samenwerking OCMW - Woonhaven:

Woonhaven bezorgt tweewekelijks aanmaningslijsten huurachterstal aan het OCMW.

Volgende werkwijze is afgesproken:

- huurachterstal kleiner dan 300 euro: het OCMW contacteert de huurders telefonisch en afspraken worden gemaakt (afbetalingsplan, betaling huurachterstal).
- huurachterstal tussen de 300 euro en 600 euro: de maatschappelijk werker gaat op huisbezoek of neemt telefonisch contact op met de klant.
- dossiers die Woonhaven overmaakt aan de advocaat van Woonhaven: In 2014 werden 116 dossiers behandeld. Belangrijk hierbij is dat de huurder niet bij verstek wordt veroordeeld maar zich kan laten vertegenwoordigen door een pro deo advocaat. De maatschappelijk werker contacteert de huurder telefonisch of per brief en gaat waar nodig op huisbezoek.

De medewerkers van Woonhaven en van huurinterventie en -bemiddeling hebben op regelmatige basis structureel overleg en evalueren de samenwerking continu.

10. Samenwerking met de private huurmarkt:

De sociale verhuurder heeft de weg gevonden om een bemiddelingsaanvraag in te dienen bij het OCMW Antwerpen. De private verhuurder maakt tot op heden weinig gebruik van de aangeboden hulpverlening. Om het project meer bekendheid te geven bij verhuurders van de private woonmarkt worden volgende acties genomen:

- Frequente deelname aan verhuurdersevents in samenwerking met het Ecohuis. Op basis van geografische spreiding kunnen 9 events georganiseerd worden.
- In overleg met de communicatiedienst wordt een plan van aanpak opgemaakt om het project te promoten bij verschillende relevante organisaties zoals de sociale verhuurkantoren, de woonkantoren en eigenaarsverenigingen.

11. Woonbuddy - vrijwilligerswerk:

Binnen het project is in een eerste fase de focus gelegd op het aspect 'woning houden' en minder op het aspect 'woning vinden'. Samenwerking wordt aangegaan met de dienst vrijwilligerswerk om het luik 'woning vinden' verder uit te bouwen. Doelstelling is vrijwilligers te vinden die samen met klanten op zoek gaan naar een geschikte woning. De focus wordt in de eerste plaats gelegd op doorstroom van mensen in tijdelijke opvang.

Financiële gevolgen

Nee

Besluit

Artikel 1

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn neemt kennis van de evaluatie van het project huurinterventie en -bemiddeling.

Artikel 2

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn verleent goedkeuring aan de verdere acties binnen het project huurinterventie en -bemiddeling:

- uitbouw van vrijwilligerswerk voor het begeleiden van mensen in tijdelijke opvang in het vinden van een woonst.
- promotie van het project bij relevante organisaties.

Artikel 2

OCMW Antwerpen voert uit:

Departement	Actie	Timing
MI	uitbouw vrijwilligerswerk woonbuddy	Na beslissing Raad voor Maatschappelijk Welzijn
MI - COM	verdere bekenmaking van het project	Na beslissing Raad voor Maatschappelijk Welzijn

De dienst bezorgt een kopie van dit besluit aan:

Aantal kopieën	Aan wie	Verwachte actie

Artikel 3

Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

Bijlagen

1. Bijlage bij dit besluit:LowRes_Folder_Hulpverleners_v0_1.pdf
2. Bijlage bij dit besluit:LowRes_Folder_Verhuurders_v0_1.pdf
3. Bijlage bij dit besluit:A5_vrijwilliger_met_invulstrook.docx
4. Bijlage bij dit besluit:Affiche_vrijwilliger.pdf
5. Bijlage bij dit besluit:UO_SF_PREV_UHZ_PM_2014.doc