

Vast Bureau

Besluit

Zitting van 19 maart 2013

GOEDGEKEURD
OCMW Lokaal Sociaal Beleid

Samenstelling

Mevrouw Liesbeth Homans, OCMW voorzitter

De heer Chris Morel, OCMW ondervoorzitter; de heer Eddy Baelemans, OCMW ondervoorzitter; de heer Guy Lauwers; de heer Johan Peeters

De heer Marc De Bens, OCMW secretaris; mevrouw Anne Baré, plaatsvervangend OCMW secretaris

Verontschuldigd:

De heer Marc De Bens, OCMW secretaris

9 2013_VBUR_00116 Precair wonen als tussenstation. Een nieuwe visie voor de sociale woningen van het OCMW onder private huurwetgeving. Goedkeuring. - Het toepassen van een middelentoets bij het inhuren van een sociale woning onder private huurwetgeving - VBUR_20130319 - Goedkeuring

Beknopte samenvatting

OCMW Antwerpen verhuurt vanuit het privaat patrimonium 304 wooneenheden aan inwoners die geen of moeilijk toegang vinden tot de reguliere sociale en/of private woonmarkt. Dit aanbod van 304 wooneenheden moet toekomen aan de meest zwakke inwoners van Antwerpen. Om de toegang te bewaken voert het OCMW een middelentoets in.

Motivering

Aanleiding en context

Het bestuursakkoord 2013-2018 stelt met resolutie 62:

Sociale woningen zijn een vorm van stimulans tot sociale mobiliteit. Voor de meerderheid van de bewoners kan sociale huisvesting een tussenstation zijn op weg naar de reguliere markt. De toewijzingsvoorwaarden worden strikt toegepast, gecontroleerd en opgevolgd.

Het Vast Bureau dd. 5/02/2013 wenst de sociale woningen OCMW Antwerpen behorend tot de private huurwetgeving voor te bestemmen voor de meest zwakken op de woonmarkt. Het Vast Bureau gaf opdracht om voor de toegang en het gebruik van dit aanbod een middelentoets toe te passen.

De middelentoets geldt enkel voor de verhuringen in de sociale appartementen die niet bestemd zijn voor crisisopvang en niet ressorteren onder het Kaderbesluit Sociale Huur (KBSH).

Sociale woningen die niet ressorteren onder KBSH:

De Keizer-2060 Antwerpen	School - 8 Spaar- 2-4-6 Onderwijs- 3 Frans De Cortstraat 1-3-5	31
--------------------------	---	----

De Welkom-2060 Antwerpen	Wilgenstraat 26	16
De Schinde-2180 Ekeren	Schoonbroek 142-144	10
Wolstraat-2000 Antwerpen	Wolstraat 25-27-29	5
Zwijgerstr. -2000 Antwerpen	Zwijgerstraat 9	17
De Perel-2060 Antwerpen	Boerhaave-09 Matigheids-18-38 Onderwijs-10 Spaarstraat 17-27	40
De Clampaert-2060 Antwerpen	Onderwijs- 11 School- 10-12 Matigheids- 2-8 Spaarstraat 1-7	28
Belegstraat-2018 Antwerpen	Belegstraat 54	12
Broederminstraat-2018 Antwerpen	Broederminstraat 45	18
De Mane II-2018 Antwerpen	Lange Batterij -10-12-14 Balansstraat 17-19	21
Essenhof II - 2060 Antwerpen	Dambrugge -308 Trap- 17 Essenstraat 10-12-14	34
Lange Batterijstraat 2000 Antwerpen	Lange Batterijstraatr 1-97	72
	Totaal	304

Voor de OCMW 24 flats/studio's gelegen Vercammenstraat 1 3 5 te 2140 Antwerpen en niet ressorterend onder het KBSH is tot op heden nog geen definitieve bestemming vastgelegd. Vandaag worden 8 flats ingebruik genomen voor de werking personeel Zorgbedrijf/Thuiszorg. 13 flats worden verhuurd in functie van Sociaal en Precair Wonen. 3 appartementen/studio's worden voorlopig niet gerenoveerd wegens te hoge renovatiekost. De sociale huurders met een contract van onbepaalde duur zitten in een uitdoofscenario. Er worden nog enkel contracten van bepaalde duur aangeboden (6 maanden en éénmaal te verlengen met 6 maanden) voor crisisopvang.

Voor de herbestemming en renovatie van dit complex wordt een aparte nota aan mancom en Vast Bureau voorgelegd.

Juridische grond

Private Huurwetgeving

Kaderbesluit Sociale Huur 2007: Inkomensgrenzen meegedeeld door Wonen Vlaanderen

Wet van 8 juli 1976 over de openbare centra voor maatschappelijk welzijn

Wet van 26 mei 2002

KB van 11 juli 2002

Argumentatie

Het begrip woonladder geeft aan dat er op de woningmarkt een aantal treden bestaan tussen de straat en het regulier wonen. Daklozen leven in de openbare ruimten, verblijven in nachtopvang. Sommige burgers zijn onzeker gehuisvest. Anderen wonen in een sociale woning of huren op de private markt. Het is belangrijk dat op ieder moment gezocht wordt naar een combinatie van een aangepaste woning en begeleiding (indien nodig) op maat. De bewoner komt terecht in een woongelegenheden die aangepast is aan zijn woonvaardigheden waarover hij op dat moment - en dankzij de begeleiding - beschikt.

Met de 304 wooneenheden private huurwetgeving kan OCMW Antwerpen een aanbod creëren voor inwoners die financieel zeer zwak staan en/of intensieve begeleiding nodig hebben. Voor wie zich kan herpakken en de sociale participatie dermate verbetert dat hij terecht kan op de reguliere sociale

of private woonmarkt is dit aanbod tijdelijk. Voor de allerzwaksten waar geen sociale mobiliteit meer mogelijk is, is het aanbod blijvend.

De toegang tot de 304 wooneenheden (precair aanbod) wordt verleend na een diepgaand sociaal onderzoek. Jaarlijks wordt de sociale en financiële situatie van de huurder geactualiseerd.

Tot op heden worden deze wooneenheden verhuurd onder voorwaarden die het KBSH zo dicht mogelijk benaderen wat betreft inschrijvingsvoorwaarden, toewijzingsregels en financieel onderzoek. Dwz dat er nu reeds een 'middelentoets' gebeurt als volgt:

Huidige werkwijze:

* Middelentoets

1. Bij inschrijving van de kandidaat-huurder op de wachtlijst, mogelijke toewijzing en actualisatie vraagt het dep. LSB/PSW het jaarlijks netto-belastbaar inkomen FOD Financiën en het attest controle eigendomsvoorwaarden op. De kandidaat-huurder wordt ingeschreven bij alle sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) grondgebied Antwerpen en het sociaal verhuurkantoor (SVK) te Antwerpen.
2. Het dep. PREP/SVCO vraagt jaarlijks het netto-belastbaar inkomen van de huurders bij FOD Financiën (inkomsten 2010 voor 2013) en bij de huurder op zodat de huurprijs herberekend kan worden.
3. Waar de huurprijs gebaseerd is op inkomen wordt deze huurprijs jaarlijks herberekend.
4. Waar er wordt gewerkt met een vaste huurprijs wordt deze huurprijs jaarlijks geïndexeerd.

* Verloop contract

1. De kandidaat-huurder krijgt bij aanvang huur een contract van bepaalde duur voor één jaar aangeboden.
2. Na positieve evaluatie door de maatschappelijk werker kan het contract van bepaalde duur overgaan in een contract van onbepaalde duur.

Om het precair aanbod open te stellen voor de meest zwakken op de woonmarkt, wordt een nieuwe werkwijze gehanteerd.

Voorstel toekomstige middelentoets:

1. Bij inschrijving van de kandidaat-huurder op de wachtlijst wordt het intakeformulier van het dep. MI gebruikt. Het intakeformulier bevraagt niet enkel de inkomsten maar ook het vermogen van de klant. (sociale indicatoren en bestaansmiddelen: andere inkomsten, spaargelden, voordelen in natura, zelfstandige inkomsten,....)
2. Bij inschrijving van de kandidaat-huurder op de wachtlijst wordt naast het intakeformulier ook het jaarlijks netto-belastbaar inkomen FOD Financiën en het attest controle eigendomsvoorwaarden opgevraagd.
3. Bij mogelijke toewijzing van een woning vraagt het dep. LSB/PSW het netto-belastbaar inkomen FOD Financiën en het attest controle eigendomsvoorwaarden op. Opnieuw worden via het intakeformulier de sociale indicatoren en bestaansmiddelen getoetst.
4. Bij actualisatie vraagt het dep. LSB/PSW het netto-belastbaar inkomen FOD Financiën en het attest controle eigendomsvoorwaarden op.
5. Jaarlijks vraagt het dep. PREP/SVCO het netto-belastbaar inkomen van de huurders bij FOD Financiën (inkomsten 2010 voor 2013) en bij de huurder op zodat de huurprijs kan herberekend worden.

6. Waar de huurprijs gebaseerd is op inkomen wordt deze huurprijs jaarlijks herberekend.
7. Waar er wordt gewerkt met een vaste huurprijs wordt deze huurprijs jaarlijks geïndexeerd.

Voorstel toekomstig verloop contract en doorstroom:

1. De kandidaat-huurder krijgt bij aanvang huur een contract van bepaalde duur voor één jaar aangeboden.
2. Na evaluatie door de maatschappelijk werker wordt aan de huurder een contract aangeboden van bepaalde duur voor twee jaar (verlenging).
3. Na evaluatie door de maatschappelijk werker wordt aan de huurder een contract aangeboden van onbepaalde duur.

Tijdens de totale inhuringsperiode (drie jaar) evalueert de maatschappelijk werker jaarlijks de middelen, het vermogen en de inspanningen en mogelijkheden van de huurder die kunnen resulteren in verbeterde sociale participatie. Deze evaluatie houdt rekening met:

- Inkomensgrenzen jaarlijks aangegeven door Wonen Vlaanderen
 - Eigendom
 - Inschrijven op de wachtlijst van alle SHM en SVK op het grondgebied Antwerpen
 - Sociale indicatoren en bestaansmiddelen
 - Begeleidingsgraad
 - Streven naar een verbeterde sociale participatie
1. Indien blijkt dat de huurder tijdens het eerste jaar kan doorstromen naar een SHM, SVK of naar de private huurmarkt wordt het contract van bepaalde duur voor één jaar niet meer verlengd. (De opzegtermijn bedraagt drie maanden voor einde van een contract van bepaalde duur.)
 2. Indien blijkt dat de huurder kan doorstromen naar een SHM, SVK of naar de private huurmarkt tijdens het verlengde contract van bepaalde duur voor twee jaar gaat het contract van bepaalde duur niet over in een contract van onbepaalde duur. (De opzegtermijn bedraagt drie maanden voor einde van een contract van bepaalde duur.)
 3. Indien blijkt dat de huurder weinig financiële draagkracht heeft en zeer beperkt sociale vaardigheden en zelfredzaamheidsmechanismen kan ontwikkelen, kan het contract van bepaalde duur voor twee jaar overgaan in een contract van onbepaalde duur. De noodzakelijke begeleiding door de maatschappelijk werker dient gemotiveerd te worden in het evaluatieverslag. De maatschappelijk werker onderzoekt eveneens of andere woonvormen noodzakelijk zijn (vb. Beschut Wonen, WZC, SF,...).

Klantbegeleiding

Via de huidige werking van de dienst Precair en Sociaal Wonen kunnen de maatschappelijk werkers instaan voor de begeleiding van de huurders van de sociale woningen binnen KBSH als voor de bewoners van de 304 wooneenheden private huurwetgeving (3,5 VT equivalent maatschappelijk werker voor Sociaal Wonen en 1 VT equivalent maatschappelijk werker voor Precair Wonen).

Deze woonbegeleiding kan soms erg intens zijn. Voor het werkjaar 2012 heeft de dienst Precair en Sociaal Wonen (exclusief crisisopvang) bij benadering 7100 huisbezoeken of klantbegeleidingsacties ondernomen.

Profiel klant

- De meeste huurders waarvan de huurprijs wordt berekend op basis van het inkomen betalen de

helpt van de marktconforme basishuurprijs. Dit toont aan dat er weinig financiële draagkracht aanwezig is bij deze huurders.

- 25% huurders van de 304 huurders zouden kunnen doorstromen naar een hoger niveau op de woonladder. Zij ontvangen geen woonbegeleiding.
- 53% van de huurders moet gescreend worden op mogelijke doorstroom. Zij ontvangen éénmaal per maand woonbegeleiding. Zij zijn goed ingebed in hulpverlening (thuiszorg, CAW, andere woonbegeleiding, poetsdiensten, budgetbeheer of budgetbegeleiding,...).
- 22% van de huurders kunnen zich enkel handhaven mits inbedding in diverse vormen van hulpverlening en komen niet in aanmerking voor doorstroming.

Algemene principes:

- De chronologie van de wachtlijst voor de private inhuringen wordt behouden.
- Vraag tot voorrang voor private inhuring is nog mogelijk: in iedere precaire en behartigenswaardige situatie zal de dienst Precair en Sociaal Wonen/LSB haar verantwoordelijkheden opnemen en een voorstel tot voorrang (uitzonderingsmaatregel) formuleren indien crisisopvang of enige andere opvang niet mogelijk is. Dit voorstel wordt telkens geagendeerd op Vast Bureau.
- Kandidaat-huurders die gehuisvest zijn bij een SHM of SVK te Antwerpen worden niet ingeschreven op de wachtlijst sociale woningen private huur.
- Kandidaat-huurders die gehuisvest zijn bij een SHM of SVK te Antwerpen worden geschrapt van alle wachtlijsten sociale woningen private huur. Deze kandidaat-huurders zullen hiervoor een brief ontvangen. (Actualisatie). De kandidaat-huurder wonende in een sociale woning blijft wel genoteerd op de wachtlijsten DF De Rape, De Violieren, De Leeuwerik en VLABO conform het Kaderbesluit Sociale Huur.
- De middelentoets (intakeformulier) wordt toegepast bij inschrijving op de wachtlijst en bij mogelijke toewijzing van een sociale woning private huur.
- Bij inschrijving op de wachtlijsten sociale woning private huur, bij toewijzing van een woonst en bij actualisatie wordt eveneens rekening gehouden met
 - Meerderjarigheid
 - Voldoen aan de inkomensvoorwaarden
 - Voldoen aan de eigendomsvoorwaarden
 - Voldoen aan de taalbereidheidsvoorwaarden
 - Ingeschreven zijn in het bevolkingsregister
 - Rationele bezettingsgraad
 - Voorrangsregels zoals herhuisvesting wegens renovatiewerken, rationele bezettingsgraad,...
 - Wonen in de gemeente (periode van 6 jaar voor toewijzing ten minste 3 jaar inwoner van Antwerpen)
- Streven naar een verbeterde sociale participatie.
- Het verloop van de contracten private huur:
 - Een contract van bepaalde duur voor één jaar - begeleiding + evaluatie doorstroommogelijkheden
 - Verlenging: een contract van bepaalde duur voor twee jaar -begeleiding + evaluatie doorstroommogelijkheden
 - Contract van onbepaalde duur - begeleiding

Vaste huurprijs versus huurprijs op basis van inkomen:

Voor de site Noord (De Perel, De Clampaert, De Keizer en De Welkom) werd in 2010 een marktconforme basishuurprijs vastgesteld. De huurprijzen zelf worden berekend op basis van inkomen (1/60 op jaarbasis) waarbij de minimale huurprijs de helft bedraagt van de basishuurprijs –

een bovengrens geldt niet.

Voor de sites Lange Batterijstraat, Wolstraat en Essenhof II worden de huurprijzen eveneens berekend op basis van inkomen. Voor de sites De Schinde, Zwijgerstraat, Belegstraat en Broederminstraat worden vaste huurprijzen gehanteerd.

Voorgesteld wordt:

- de complexen private huur waar momenteel een vaste huurprijs geldt (jaarlijks te indexeren) aan te passen en een marktconforme basishuurprijs per complex te bepalen zodat de huurprijzen ook hier berekend worden op basis van inkomen (1/60 op jaarbasis). De minimale huurprijs bedraagt de helft van de basishuurprijs. Het dep. PREP onderneemt hiervoor actie.
- de huidige huurders met een contract van onbepaalde duur verblijvend in de complexen vallend onder de private huurwetgeving te kaderen binnen een uitdoofscenario. De huidige contractuele verbintenissen die vallen onder de huurwetgeving kunnen niet zomaar gewijzigd worden.
- de algemene principes te vertalen naar de toekomstige contracten private huur en deze te laten opmaken door het dep. PREP ondersteunt door de juridische dienst.

Inkomensgrenzen 2013 aangereikt door Wonen Vlaanderen:

Indien het jaarlijks netto - belastbaar inkomen van de aanvrager deze inkomensgrens overstijgt, wordt de aanvraag voor een sociale woning niet goedgekeurd.

Gehuwden of samenwonenden	30.350 euro
Alleenstaanden met één of meer personen ten laste	30.350 euro
Alleenstaande mindervalide	21.929 euro
Anderen	20.233 euro
Per persoon ten laste	1.696 euro

Mogelijke effecten of impact bij het invoeren van de voorgestelde werkwijze

- Door het stelselmatig toepassen van het nieuwe toewijzingsbeleid kunnen alle kandidaat-huurders toegewezen worden aan gans het sociaal privaat patrimonium waardoor er een grotere diversiteit ontstaat in de complexen: dit betekent dat ook kandidaat-huurders - 60 jaar kunnen inschrijven op de wachtlijst Lange Batterijstraat.
- De huurder en de maatschappelijk werker werken bewust samen aan het verbeteren van de sociale participatie. De focus wordt gelegd op een opwaartse sociale mobiliteit.
- Het aanbod wordt opengesteld voor de meest zwakken op de woningmarkt.
- De kandidaat-huurder die reeds gehuisvest is in een sociale woning wordt geschrapt van de wachtlijst sociale woningen private huur. De wachtlijst wordt hierdoor minder lang.
- De ervaring binnen Precair Wonen (crisisopvang) geeft aan dat uitstroom naar de private huurmarkt (onvoldoende betaalbare woningen in Antwerpen), sociale huisvesting (grotere gezinnen), andere woonvormen, niet eenvoudig is. Verschillende hindernissen moeten overbrugd of genomen worden.
- Alle huurprijsberekeningen voor de private sociale huur worden gebaseerd op inkomen - uniformiteit.
- Verhoogde personeelsinzet:
 - De maatschappelijk werker dient niet enkel de woonbegeleiding op te nemen maar moeten ook de doorstroommogelijkheden onderzoeken en waar mogelijk deze realiseren = hoge begeleidingsgraad.
 - Het toepassen van de nieuwe werkwijze (jaarlijkse evaluatie), een uitgebreidere middelentoets (sociaal onderzoek) en het accuraat opvolgen van deze toets.
 - Groter verloop in-en uithuringen.

- Herberekenen van de basishuurprijzen (marktconform onderzoek) voor alle complexen waar nu een vaste huurprijs geldt.

Financiële gevolgen

Nee

Algemene financiële opmerkingen

De meeste huurders betalen de helft van de marktconforme basishuurprijs.

De 304 woonentiteiten worden aangeboden aan de meest zwakken op de woonmarkt. Het toepassen van deze nieuwe maatregel zal deze tendens enkel versterken.

Strategisch kader

Dit besluit past in de realisatie van:

Doelstellingen:

- SD - SDSL01 - Meer mensen vinden een kwaliteitsvolle woning naar wens in Antwerpen.
ND - SDSL0105 - Voor mensen in precare woonsituaties is er een zorgbehoeftegedekkend woonaanbod.
OD - SDSL010500 - Voor mensen in precare woonsituaties is er een zorgbehoeftegedekkend woonaanbod.

Besluit

Artikel 1

Het Vast Bureau beslist voor de sociale woningen ressorterend onder de private huurwetgeving volgende algemene principes te hanteren:

Algemene principes:

- De chronologie van de wachtlijst voor de private inhuringen wordt behouden.
- Vraag tot voorrang voor private inhuring is nog mogelijk: in iedere precare en behartigenswaardige situatie zal de dienst Precair en Sociaal Wonen/LSB haar verantwoordelijkheden opnemen en een voorstel tot voorrang (uitzonderingsmaatregel) formuleren indien crisisopvang of enige andere opvang niet mogelijk is. Dit voorstel wordt telkens geagendeerd op Vast Bureau.
- Kandidaat-huurders die gehuisvest zijn bij een SHM of SVK te Antwerpen worden niet ingeschreven op de wachtlijst sociale woningen private huur.
- Kandidaat-huurders die gehuisvest zijn bij een SHM of SVK te Antwerpen worden geschrapt van alle wachtlijsten sociale woningen private huur. Deze kandidaat-huurders zullen hiervoor een brief ontvangen. (Actualisatie). De kandidaat-huurder wonende in een sociale woning blijft wel genoteerd op de wachtlijsten DF De Rape, De Violieren, De Leeuwerik en VLABO conform het Kaderbesluit Sociale Huur.
- De middelentoets (intakeformulier) wordt toegepast bij inschrijving op de wachtlijst en bij mogelijke toewijzing van een sociale woning private huur.
- Bij inschrijving op de wachtlijsten sociale woning private huur, bij toewijzing van een woonst en bij actualisatie wordt eveneens rekening gehouden met
 - Meerderjarigheid
 - Voldoen aan de inkomensvoorwaarden
 - Voldoen aan de eigendomsvoorwaarden
 - Voldoen aan de taalbereidheidsvoorwaarden

- Ingeschreven zijn in het bevolkingsregister
 - Rationele bezettingsgraad
 - Voorrangsregels zoals herhuisvesting wegens renovatiewerken, rationele bezettingsgraad,...
 - Wonen in de gemeente (periode van 6 jaar voor toewijzing ten minste 3 jaar inwoner van Antwerpen)
- Streven naar een verbeterde sociale participatie.
 - Het verloop van de contracten private huur:
 - Een contract van bepaalde duur voor één jaar - begeleiding + evaluatie doorstroommogelijkheden
 - Verlenging: een contract van bepaalde duur voor twee jaar -begeleiding + evaluatie doorstroommogelijkheden
 - Contract van onbepaalde duur - begeleiding

Het Vast Bureau geeft opdracht aan het departement PREP om de algemene principes te vertalen naar de toekomstige contracten private huur.

Het Vast Bureau geeft opdracht aan het departement PREP de complexen (exclusief Domus Flandria en VLABO) waar momenteel een vaste huurprijs geldt (jaarlijks te indexeren) aan te passen en een marktconforme basishuurprijs per complex te bepalen zodat de huurprijzen ook hier berekend worden op basis van inkomen (1/60 op jaarbasis). De minimale huurprijs bedraagt de helft van de basishuurprijs - een bovengrens geldt niet.

Het Vast Bureau beslist dat de huidige huurders met een contract van onbepaalde duur verblijvend in complexen ressorterend onder de private huurwetgeving, te kaderen binnen een uitdoofscenario omdat de huidige contractuele verbintenissen niet zomaar gewijzigd kunnen worden.

Artikel 2

OCMW Antwerpen voert uit:

Departement	Actie	Timing
PREP	Opmaak contracten private huur en vaststellen marktconforme basishuurprijs voor de gebouwen ressorterend onder de private huurwetgeving die nu een vaste huurprijs hanteren	

De dienst bezorgt een kopie van dit besluit aan:

Aantal kopieën	Aan wie	Verwachte actie
1	PREP	
1	BZ/Jur. dienst	
1	FIN/Beheerscontrole	
1	FIN/Debiteurenbeheer	
1	OK/proces	

Artikel 3

Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen voor de stad of het OCMW.