

22 2015_RMW_00290 **Vercammenstraat 1 - Wijze van toeleiding en
inhuring - Looptijd sociale huurcontracten -
MCOM_20150414_RMW_20150430 - Goedkeuring**

Auteur

Sylvia Elst

Beknopte samenvatting

OCMW Antwerpen verhuurt vanuit het departement maatschappelijke integratie en ontplooiing/dienst woonzekerheid bijkomend 11 wooneenheden aan inwoners die geen of moeilijk toegang vinden tot de reguliere sociale of private huurmarkt. Dit aanbod van 11 wooneenheden moet toekomen aan de meest zwakke inwoners van Antwerpen. Om de toegang te bewaken voert het OCMW de middelentoets uit.

Motivering

Aanleiding en context

Op het managementcomité van 25 januari 2015 werden de huurprijzen voor de 11 gerenoveerde appartementen gelegen aan de Vercammenstraat 1 vastgesteld en goedgekeurd.

Op de gelijkvloerse verdieping situeren zich 2 appartementen, toegankelijk voor rolstoelgebruikers en 1 appartement met 1 slaapkamer. Vanaf de 1ste tot en met de 4de verdieping zijn de woonentiteiten identiek gelegen en bestaan in totaal uit 4 appartementen met 2 slaapkamers en 4 appartementen met 3 slaapkamers.

De oplevering voor de woonentiteiten Vercammenstraat 1 werd voorzien voor 17 april 2015.

Regelgeving: bevoegdheid

Private Huurwetgeving

Argumentatie

De appartementen gelegen Vercammenstraat 1 worden verhuurd conform de andere 232 woningen ressorterend onder de private huurwetgeving. Deze verhuringen worden omschreven als 'precair wonen als tussenstation'. Dit betekent dat de kandidaat huurder een contract voor 1 jaar krijgt aangeboden, dit contract kan 1 maal verlengd worden met 1 jaar. De huurders worden intensief begeleid waarbij de focus wordt gelegd op doorstroom naar de reguliere private en sociale huurmarkt.

Voor wie zich kan herpositioneren en de sociale mobiliteit dermate stijgt 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. Tijdens de totale inhuringsperiode (2 jaar) evalueert de maatschappelijke werker jaarlijks de middelen, het vermogen en de inspanningen en mogelijkheden van de huurder.

Het aanbod voor grote gezinnen op de reguliere sociale en private huurmarkt is beperkt. Wanneer deze grote gezinnen inhuren in de Vercammenstraat 1 zal de begeleidende maatschappelijk werker deze gezinnen intensief ondersteunen in hun zoektocht naar een nieuwe woning. Indien het gezin na 2 jaar nog niet doorgestroomd is naar de reguliere huurmarkt ontstaat er een huurovereenkomst van 9 jaar die geacht wordt in werking te zijn vanaf de aanvang van het huidige contract en dit mits positieve evaluatie door de maatschappelijk werker. Er wordt blijvend ingezet op doorstroom.

Het aanbod voor rolstoelgebruikers is eveneens beperkt op de reguliere sociale en private huurmarkt. Indien de rolstoelgebruiker/huurder, omwille van de specifieke mobiliteitsproblematiek niet kan doorstromen, ontstaat er een huurovereenkomst van 9 jaar die geacht wordt in werking te zijn vanaf de aanvang van het huidige contract en dit mits positieve evaluatie door de maatschappelijk werker. Er wordt blijvend ingezet op doorstroom.

Wijze van toeleiding

De appartementen worden conform de nota Vast Bureau 19/03/2013 verhuurd als sociale woning in het kader van 'precair wonen als tussenstation'. Een middelentoets wordt toegepast via een sociaal onderzoek (onderzoek naar vermogen, spaargelden, mogelijks verworven eigendom).

De grote gezinnen die nu op de huidige wachtlijsten staan, worden eerst chronologisch bevraagd of zij interesse hebben om in te huren in de Vercammenstraat 1 onder de voorwaarden 'precair wonen als tussenstation'. Indien de kandidaat huurders geen interesse hebben, behouden zij hun plaats op de huidige wachtlijsten OCMW of worden zij, indien gewenst, geschrapd.

Indien de kandidaat-huurders interesse tonen, gaat de maatschappelijk werker op huisbezoek om het sociaal onderzoek uit te voeren.

Indien geen geschikte kandidaten vanuit de wachtlijsten OCMW worden gevonden, zullen de kandidaat-huurders geselecteerd worden vanuit de wachtlijsten crisisopvang OCMW, spreekuur precair wonen.

Huurcontract 'precair wonen als tussenstation'

De huidige huurovereenkomst voor de 232 woningen werd niet meer aangepast sinds 1992 en beantwoordt niet meer aan de doelstelling 'precair wonen als tussenstation', waarbij de verhuringen tijdelijk zijn.

De nieuwe huurovereenkomst draagt bij tot transparantie bij de huurder en licht het concept precair wonen als tussenstation toe. De huurovereenkomst reikt een aantal tools aan tot het bevorderen van doorstroom in het sociaal patrimonium.

Deze nieuwe huurovereenkomst zal gebruikt worden om de huidige kandidaat-huurders Vercammenstraat 1 in te huren en wordt eveneens in de toekomst aangeboden aan kandidaat huurders voor de 232 andere woningen.

Nieuwe elementen ingebracht in de huurovereenkomst:

1. Opschortende voorwaarde: inschrijven op alle wachtlijsten;
2. Het respecteren van het aantal toegelaten bewoners voor de verhuurde woning;
3. Eigendomsvereiste en inkomensvereiste zoals deze zijn omschreven in het Kader Besluit Sociale Huur;
4. Wanneer de huurders de huurgelden niet betalen, kan de verhuurder bij elke 3de/schuldenaar van de huurder de verschuldigde huur rechtstreeks innen;
5. De huurovereenkomst wordt aangeboden voor 1 jaar, te verlengen met 1 jaar, waar vroeger de huurder een contract kreeg aangeboden voor 1 jaar te verlengen met 2 jaar.

Financiële gevolgen

Nee

Besluit

Artikel 1

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn beslist de 11 woongelegenheden Vercammenstraat 1 te verhuren conform de nota Vast Bureau van 19/03/2013 'Precair Wonen als tussenstation' met toepassing van een middelentoets en volgens de private huurwetgeving.

Artikel 2

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn keurt de nieuwe huurovereenkomst voor het sociaal patrimonium OCMW Antwerpen goed.

OCMW Antwerpen voert uit:

Departement	Actie	Timing
MI	administratieve opvolging	Na beslissing Raad voor Maatschappelijk Welzijn

De dienst bezorgt een kopie van dit besluit aan:

Aantal kopieën	Aan wie	Verwachte actie
1	dossierbeheerder MI/woonzekerheid	Ter uitvoering en opvolging

Artikel 3

Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

Bijlagen

1. Bijlage bij dit besluit:Huurovereenkomst 2015 Precair Wonen als tussenstation doc.doc
2. Bijlage bij dit besluit:Besluit 19-03-2013.pdf