

INTERSTEDELIJKE WERKGROEP WONEN-WELZIJN

Vergadering donderdag 7 oktober 2010 , 10 - 12u30 – VVSG, zaal 4

Verslag

Aanwezigen:

Antwerpen: Laure Aelterman, Marijke Van Royen, Roland Syvertsen (Woonregie)

Brugge: Anne-Marie Dupont

Kortrijk: Filip Canfyn

Aalst: Ann Renneboog (dienst woonbeleid), Dirk Bascour, Rebecca Van de Voorde(OCMW)

Hasselt: Erna Poesmans (OCMW)

Turnhout: Pascale Van Bael (Burger en samenleving)

Genk: Inge Kelchtermans (OCMW), Ganaël Vanlokeren (dienst woonbeleid)

Gent: Annemie Van Hoecke

Mechelen: Caroline Van Steen

Leuven: Kathleen Lambié

Oostende: Nicolas Annys

Kabinet Van den Bossche: Benediekt Van Damme

Kenniscentrum Vlaamse Steden: Linda Boudry, Annelies Storms

Verontschuldigd:

Brugge: Stefan Lambrecht (OCMW)

Antwerpen: Monica De Coninck

1. Goedkeuring verslag van de vergadering van 22 januari en 8 september 2010

Op beide verslagen zijn geen opmerkingen. De verslagen worden goedgekeurd.

2. Lokaal toewijzingsreglement met doelgroepenplan: toelichting en bespreking

2.1 Toelichting van het lokaal toewijzingsreglement met doelgroepenplan door Antwerpen

Noot vooraf: het lokaal toewijzingsreglement dient nog goedgekeurd te worden door de Vlaamse minister van Wonen.

Roland Syvertsen leidt de presentatie van het lokale toewijzingsreglement in door te stellen dat het niet eenvoudig is om een reglement op te stellen.

Laure Aelterman licht aan de hand van een powerpointpresentatie de grote lijnen van het lokaal toewijzingsreglement toe: **lokale binding, doelgroepenplan, leefbaarheidsluik.**

Roland Syvertsen licht de **aandachtspunten** toe op het vlak van de procedure:

- Eerst de procedure vastleggen voor het opmaken van een lokaal toewijzingsreglement; daarbij moet ruim aandacht geschonken worden aan het Gemeentedecreet.
- Het kaderbesluit Sociale Huur wordt op sommige punten tegengesproken door de Handleiding Lokaal Toewijzingsreglement.
- Best een retro planning opstellen waarbij voldoende tijd wordt voorzien voor afstemming met de actoren.
- Volledig dossier met aanduiding van de bijlagen (aangetekend versturen).
- Goed opletten dat Vlaamse administratie een ontvangstmelding stuurt: is van belang voor start van de looptijd van de procedure.

Voor het lokaal toewijzingsreglement wijst hij op het volgende aandachtspunten:

- Stakeholders hebben een eigen belang.
- Belang van een gedetailleerde uitwerking: is nodig om elke willekeur uit te sluiten. Het is zeer belangrijk dat er een omgevingsanalyse wordt opgemaakt. Antwerpen wijst erop dat volgens hun ervaring een verwijzing naar bv. het ouderenbeleidsplan of het Zorgstrategisch Plan niet volstaat . Het kabinet nuanceert dit sterk: het Ouderenbeleidsplan volstaat wel als het plan duidelijk de kwantitatieve en kwalitatieve gegevens en de analyse ervan bevat.
- Belang van flankerende maatregelen
- Transparantie van de regels en het belang van de realiseerbaarheid in het oog houden: je werkt best met indicatoren die objectief kunnen bepaald worden, samen met de actoren. Houd ook rekening met de moeilijkheid om de regels om te zetten naar een softwarepakket.

De kabinetsmedewerkster van de Minister Van den Bossche benadrukt dat bij de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement het Agentschap Wonen Vlaanderen een **adviserende rol** heeft. De goedkeuring gebeurt door het Departement Wonen en finaal door de Vlaamse minister van Wonen. Ze benadrukt nogmaals dat het lokaal toewijzingsreglement van Antwerpen **nog niet is goedgekeurd** door de minister. Ze raadt de andere leden van de werkgroep dan ook aan om het reglement van Antwerpen niet klakkeloos over te nemen. Het is beter te wachten tot de definitieve goedkeuring van het reglement .

2.2 Bespreking

- **Overzicht** van de steden die al dan niet een lokaal toewijzingsreglement hebben opgesteld:
 - Aalst: geen
 - Kortrijk: geen
 - Leuven: ja, met de senioren als doelgroep (reeds goedgekeurd door de Vlaamse minister van Wonen)
 - Oostende: geen
 - Hasselt: geen
 - Mechelen: ja
 - Gent: ja

Op 8 april 2009 keurde de minister een eerste lokaal toewijzingsreglement voor Gent goed. Twee doelgroepen werden hierin opgenomen: senioren vanaf 60 jaar en mensen met een ernstig mobiliteitsprobleem.

Dit eerste deel van het lokaal toewijzingsreglement wil de Stad Gent uitbreiden met afwijkende toewijzingsregels voor 2 doelgroepen.

Deze zijn:

- Bewoners die moeten verhuizen door verwerving van hun woning voor openbaar nut door Stad Gent of het AG SOB, op initiatief van Stad Gent. Dit doelgroepenplan biedt voorrang aan gezinnen die in het kader van een verwerving voor openbaar nut (doorgaans een stadsvernieuwingsproject) in der minne hun woning verkopen aan de stad (AGSOB). De gezinnen die onteigend zijn, krijgen in het kaderbesluit sociale huur reeds voorrang. De stad streeft er echter naar om zo veel mogelijk aan te kopen in der minne en niet te moeten overgaan tot een onteigeningsprocedure. Bovendien zit er vaak heel wat tijd tussen het indienen van een onteigeningsproject en de goedkeuring van de minister. Mensen die in tussentijd hun woning verkopen aan de stad, hebben nu geen voorrang wat niet billijk is. De gezinnen die in der minne verkopen, krijgen door dit lokaal toewijzingsreglement ook voorrang maar komen in rangorde ná de gezinnen die onteigend worden.
- Specifieke doelgroepen die passen in projecten wonen-welzijn.
In Gent lopen verschillende projecten wonen-welzijn.

De sociale verhuurder biedt betaalbare en kwalitatieve huisvesting. De welzijnsorganisaties staan in voor de hulpverlening en de passende begeleiding voor de specifieke doelgroep. Het type woning en de locatie van de woning staan in functie van de doelgroep. Deze woningen vallen buiten het klassieke toewijzingssysteem.

Volgende samenwerkingen worden opgenomen:

1. Samenwerking tussen vzw Woonfonds en CAW Artevelde
2. Samenwerking tussen de Gentse Haard en Kompas
3. Samenwerking tussen de Gentse Haard en Ryhove vzw
4. Samenwerking tussen de Gentse Haard en vzw Ithaka
5. Samenwerking tussen Volkshaard en woon- en zorgcentrum Sint-Jozef vzw
6. Samenwerking tussen Woningent en Focus Wonen

Deze uitbreiding moet nog goedgekeurd worden door het College van Burgemeester en Schepenen en de Gemeenteraad en moet dan overgemaakt worden aan de minister.

Gent wou ook het samenwerkingsprotocol daklozen tussen het OCMW, de huisvestingsmaatschappijen en de Stad Gent opnemen in het lokaal toewijzingsreglement en hiervan een doelgroep maken. Bedoeling is om mensen die echt dakloos zijn te laten genieten van deze voorrangsregel en de voorrang te koppelen aan een intensieve, integrale woonbegeleiding door het OCMW. De administratie en opvolging voor de verschillende partners is beperkt en het OCMW neemt de coördinatie hiervan op zich. De ervaringen zijn hier zeer positief mee. Wonen Vlaanderen is met deze doelgroep niet akkoord omdat het doelgroepenluik voor daklozen een uitbreiding moet zijn van artikel 24, anders kan er geen sprake zijn van een doelgroepenluik en is artikel 24 onverkort van toepassing. Er mag geen striktere reglementering (bv 6 maand dakloos zijn) hierin opgesteld worden. De definitie van een dakloze en de voorwaarden inzake begeleiding in het kaderbesluit moeten gehanteerd worden. Het aantal contracten moet hoger liggen dan 4 % van de jaarlijkse toewijzingen. Dit doelgroepenplan wordt dus niet ingediend.

- Brugge: ja, met senioren en ? als doelgroep
- Turnhout: geen
- Genk: geen
- Antwerpen wijst nog op het volgende: voor het opmaken van een lokaal toewijzingsreglement met doelgroepen of met een leefbaarheidsplan wil men vanuit de sector werken op basis van een **sociaal verslag**. Dat wordt volgens Antwerpen gecontesteerd. Antwerpen is nochtans van oordeel dat een sociaal verslag een zekere beschermde waarde heeft want het wordt opgemaakt door sociaal assistenten die gebonden zijn door een bepaalde deontologie.
Het kabinet verduidelijkt dat een sociaal verslag opgesteld door bv. een woningkwaliteitscontroleur niet volstaat. Een verslag opgesteld door sociale assistenten is een andere zaak. Daarover is er een gesprek met de Vlaamse minister van Welzijn nodig.
- Aalst onderneemt een poging om een **versnelde toewijzing voor daklozen** te realiseren. Artikel 24, §2, 4° van het Kaderbesluit Sociale Huur bevat een financiële voorwaarde die door het OCMW moet gerealiseerd worden: *de verhuurder kan het verzoek alleen weigeren als 4° het OCMW van de gemeente waar de woning is gelegen, de financiële verantwoordelijkheid niet wil dragen*. Het OCMW van Aalst vraagt zich af hoelang deze financiële garantie blijft duren.

Het kabinet wijst erop dat deze vierde voorwaarde niet geldt als men via het lokaal toewijzingsreglement daklozen voorrang verleent.

Gent wijst erop dat volgens het Kaderbesluit Sociale Huur iemand dakloos is vanaf de eerste dag zonder dak boven zijn hoofd. Met deze definitie slibt de 4% direct toe.

Het kabinet verwijst naar de goede aanpak van de daklozen in Antwerpen. Er worden garanties van begeleiding gevraagd.

In Hasselt ligt het probleem bij de SHM's. Zij willen niets doen voor de daklozen.

Turnhout past gewoon het Kaderbesluit Sociale Huur toe. Het OCMW vangt toch daklozen op maar heeft nog geen financiële garantie verleend.

In Gent verleent het OCMW geen financiële garantie maar voorziet het wel in woonbegeleiding van daklozen. Er worden drie voorwaarden gehanteerd: reeds 6 maanden dakloos, geen opvang bij familie tot de tweede graad, geen woonrecht. Het OCMW verwijst de dakloze die aan deze drie voorwaarden voldoet door naar een SHM. Het OCMW coördineert dus de doorverwijzing van de daklozen zodat deze zich niet zelf moet inschrijven bij alle SHM's. Het OCMW staat ook gedurende zes maanden in voor de woonbegeleiding van de dakloze. Dit systeem werkt zeer goed, de SHM's zijn tevreden over deze aanpak. Gent zou graag dat deel van het lokaal toewijzingsreglement van Antwerpen ontvangen dat betrekking heeft op de opvang van daklozen.

Antwerpen zal bekijken welke stukken aan de leden van de werkgroep worden bezorgd. Het kabinet benadrukt nogmaals dat het toewijzingsreglement nog niet is goedgekeurd en dat het dus aangeraden is voorzichtig om te springen met de stukken. Het is beter te wachten tot de definitieve goedkeuring van het reglement.

3. Huurdersbegeleiding: toelichting en bespreking

3.1 Toelichting door de steden Gent, Leuven en Antwerpen

3.1.1 Gent

In Gent zijn er vier grote organisaties die actief zijn op het vlak van huurdersbegeleiding:

- Het OCMW
- De stad
- De SHM's
- De welzijnssector

1. Het OCMW

a. Project Intensieve Woonbegeleiding Daklozen

Van zodra iemand voldoet aan de drie voorwaarden (6 maanden dakloos, niet ingewoond bij familie tot de 2^e graad, geen woonrecht), verleent het OCMW woonbegeleiding aan deze cliënt bij de SHM. De woonbegeleiding is gekoppeld aan de voorrang voor daklozen in het Kaderbesluit Sociale Huur. Het OCMW verleent een integrale woonbegeleiding: ervoor zorgen dat de dakloze probleemloos kan blijven wonen en op tijd de huishuur betaalt, begeleiding in de zoektocht naar werk, ... Door deze integrale woonbegeleiding is er weinig uitval van daklozen uit de SHM's (tot 90% blijft wonen). Het OCMW zet zes woonbegeleiders in die elk 15 personen begeleiden.

Zowel het OCMW als de SHM's evalueert deze vorm van woonbegeleiding als positief.

Er wordt wel een groeiende nood aan woonbegeleiding vastgesteld.

Zie bijlage:

- OCMW Gent: Project Intensieve Woonbegeleiding Daklozen
- Samenwerkingsprotocol Daklozen

b. Convenant met het Woonfonds (SVK)

Het SVK ontvangt jaarlijks 45 319 euro om maatschappelijk kwetsbare personen en nieuwe huurders te ondersteunen in het vervullen van hun rechten en plichten als huurder en zich optimaal te integreren in hun woon – en leefomgeving.

Het SVK heeft één voltijdse woonbegeleider in dienst die minimum 20 maatschappelijk kwetsbare huurders op sociaal en op technisch vlak begeleidt. Men richt zich naar twee groepen:

- enerzijds de huurders die gekenmerkt worden door een verminderde zelfredzaamheid, te wijten aan lichamelijke, psychische en/of sociale problemen. Deze extra begeleiding zal permanent zijn en aangepast aan de specifieke behoeften.
- Anderzijds zal meer aandacht besteed worden aan de integratie van huurders die in een crisissituatie verkeren

2. De stad

a. Stadswoningen

De stad beschikt over 1950 eigen stadswoningen waarvan ongeveer de helft verhuurd wordt volgens het kaderbesluit sociale huur en de andere helft volgens de private huurwetgeving maar met een eigen stedelijk verhuurreglement en huurtoelage. Normaliter heeft de Sociale Cel van Dienst Wonen 2 woonbegeleiders (contracten sociale Maribel). Op dit ogenblik is er maar een halftijdse woonbegeleider aan de slag (1 woonbegeleider heeft loopbaanonderbreking en wordt voorlopig niet vervangen, de andere woonbegeleider werkt 4/5 maar is doorgeschoven naar een andere functie, een andere collega nam in haar plaats halftijds woonbegeleiding op).

De woonbegeleiding heeft als doelstelling de leefbaarheid in wooncomplexen te verhogen door de preventieve en curatieve aanpak van individuele overlastsituaties en leefbaarheidproblemen. De eerstelijns sociaal consulent meldt meestal de problemen aan en vraagt de tussenkomst van woonbegeleiding.

Preventie: risicohuurder en leefbaarheidsonderzoeken.

Curatief: huurder die overlast geeft.

Bij individuele begeleiding wordt gewerkt als volgt:

- op maat van de cliënt
- integraal en intensief
- aandacht voor de slachtoffers
- op vrijwillige basis/vertrouwensrelatie
- uitbreiden netwerk
- regelmatige info-uitwisseling tussen woonbegeleider en eerstelijnswerker
- begeleidingsdossier
- maximum 2 jaar
- Er wordt maximaal twee jaar woonbegeleiding verleend, en het is steeds de bedoeling om de opvolging van de huurder over te dragen naar andere reguliere diensten.

Bij leefbaarheidsonderzoeken wordt als volgt gewerkt: wanneer er problemen worden vastgesteld met een bepaalde woonblok of complexen in een negatieve spiraal zitten (of dreigen te zitten), wordt eerst en vooral alle beschikbare info samengebracht (bv. wie woont waar, wie klaagt over wie, welke technische gebreken, ...). Daarna gaat de woonbegeleider (met een enquêteformulier in het achterhoofd) op huisbezoek bij de huurders. Op basis van de antwoorden worden er acties ondernomen op korte en lange termijn. De principes zijn:

- op maat stadscomplex
- integraal en intensief
- vrijwillige medewerking van de huurders
- preventief werken
- huisbezoeken: gesprekken, problemen inventariseren, zoeken naar oplossingen, samenwerking andere diensten opzetten, ...
- regelmatige info-uitwisseling onder collega's en diensten.
- Er wordt maximum 1 jaar gewerkt aan een leefbaarheidsonderzoek.

b. Convenant met CAW

Deze convenant beoogt preventie van uithuiszetting en is gestart op 1 februari 2010. Het bijstandsteam van het CAW bemiddelt tussen de huurder en verhuurder en zoekt mee naar een oplossing ten einde de uithuiszetting te vermijden. Deze convenant is vooral bedoeld voor bemiddeling in huurgeschillen op de private huurmarkt (80% begeleiding op de private huurmarkt, 20% op de sociale huurmarkt). De resultaten liggen momenteel nog wat onder de verwachtingen maar waarschijnlijk is dit te wijten aan de lage bekendheid van het initiatief.

Er is een subsidie van 75.000 euro toegekend voor 1 VTE woonbegeleider en 0,3 VTE schuldbemiddeling.

Er is een tussentijdse evaluatie voorzien en misschien wordt het project volgend jaar wel bijgestuurd.

Het kabinet Van den Bossche merkt op dat de Vlaamse Gemeenschap onder minister Vogels pilootprojecten inzake huurbegeleiding in de sociale huisvestingssector heeft gesubsidieerd. In opdracht van de Vlaamse minister van Welzijn maakt het Steunpunt Algemeen Welzijnswerk momenteel een evaluatie van deze pilootprojecten. Ook Wonen Vlaanderen zal een evaluatie van deze projecten maken.

Genk en Leuven hebben een mail ontvangen om mee te werken aan de evaluatie door het Steunpunt Algemeen Welzijnswerk.

c. De SHM's

De SHM's sluiten convenanten met de CAW's.

Bv. Woningent heeft een convenant afgesloten in het kader van overlast. Er is een ganse overlast procedure vastgelegd die wordt gevolgd wanneer een inwoner voor overlast zorgt. Als laatste stap in de procedure wordt de hulp ingeroepen van het Bijstandsteam van het CAW dat naar een oplossing zoekt. De SHM's betalen niet voor deze samenwerking.

d. De welzijnssector

Het bijstandsteam is een deelwerking van CAW Artevelde. In totaal telt het bijstandsteam 5 collega's en een teambegeleider. Ze vertrekken vanuit de visie dat thuisloosheid een extreme vorm van uitsluiting is. Het vergroten van de zelfredzaamheid en de levenskwaliteit van extreem uitgesloten is hun doelstelling. Ze werken op cliëntniveau en structureel niveau. Ze vertrekken vanuit 4 basisprincipes: vrijwilligheid, hulpverlening en geen dienstverlening, laagdrempeligheid en kortdurend maar intensief. Ze werken met individuele begeleiding en proberen ook structureel te werken. Hun methodiek: outreachend, mobiel, aanklampend, constructief confronteren, werken voor de cliënt, actieve toeleiding, Het bijstandsteam van de CAW's behandelt in hun dagelijkse werking heel veel huisvestingsproblemen.

Gent concludeert dat er al veel gebeurt op het vlak van woonbegeleiding maar dat dit nog steeds te weinig is.

3.1.2 Leuven: project woonbegeleiding dienst huisvesting i.s.m. CAW Regio Leuven

Katleen Lambié licht aan de hand van een powerpoint voorstelling toe hoe Leuven de woonbegeleiding op de private huisvestingsmarkt organiseert met middelen van het Vlaams Stedenfonds.

Oostende vraagt hoe de diensten binnengeraken bij de privé-eigenaars. De burgemeester van Leuven stuurt persoonlijk een brief naar de eigenaars met aankondiging van een bezoek. Het bezoek gebeurt op afspraak.

Leuven wijst bij de knelpunten onder andere op de problematiek van de pré-financiering van de premies. Kortrijk wijst erop dat Jan Gryspeerdt van het OCMW Kortrijk een systeem van pré-financiering heeft uitgewerkt. Hij kan worden uitgenodigd om dit toe te lichten aan de leden van de werkgroep.

Genk merkt op dat ze een gelijkaardig project van huurbegeleiding hebben als in Leuven. Er is eveneens een overeenkomst met het CAW afgesloten met middelen van het Stedenfonds. Het project is gericht op twee straten. Het CAW spreekt de huurder aan, de stad spreekt de eigenaar aan.

Er wordt afgesproken dat de overeenkomst van Leuven met het CAW en het daklozenprotocol van Gent aan de leden van de werkgroep worden bezorgd.

Genk vraagt naar de ervaring van andere leden van de werkgroep met de grote toestroom van Oost-Europeanen. Het KCVS wijst op een initiatief van het Benelux-platform in het kader van het actieprogramma 'Urbiscoop'.

De **ongecontroleerde en onverwachte instroom van inwijkelingen uit Oost Europa** zal met prioriteit t behandeld worden. Daarbij werd ook gesteld dat de recente instroom van **mensen van de ROMA gemeenschap** in de steden hierbij mee wordt behandeld, maar dat het thema daar niet alleen toe verengd wordt.

De eerste afspraken zijn gemaakt met NICIS (de Nederlandse tegenhangers van het KCVS) voor de opmaak van een gedocumenteerde probleemstellingnota voor Nederland, België, Luxemburg en Noord-Reinland Westfalen). Uiteindelijk moet dit begin 2011 uitmonden in een workshop.

3.1.3 Antwerpen: overeenkomst voor doorstroom naar en woonbegeleiding in sociale huisvesting

Marijke Van Royen licht aan de hand van een powerpoint voorstelling de overeenkomst voor doorstroom naar en woonbegeleiding in sociale huisvesting toe. De overeenkomst is afgesloten tussen de stad, het OCMW en de drie CAW's.

Het blijvend probleem is dat er geen zicht is op de mensen die een beroep doen op de woonbegeleiding en op hun noden. Er is ook een probleem van registratie van de woonbegeleiding.

Hasselt vraagt of er een versnelde doorstroming is voor daklozen.

Antwerpen werkt volgens het Kaderbesluit Sociale Huur en verleent versnelde doorstroming aan daklozen. Er wordt daarbij gekeken naar de beschikbare capaciteit.

Hasselt wijst op een mogelijk probleem van privacy.

Antwerpen vermeldt dat op het overleg doorstroming alleen maatschappelijke werkers aanwezig zijn. Ze zijn allemaal betrokkenen en bespreken openlijk alle dossiers.

Het overleg doorstroming betreft enkel de kandidaat-huurders die voorrang genieten in het kader van het Kaderbesluit Sociale Huur. De problematiek van de zittende en de reguliere huurders wordt bilateraal besproken tussen sociale huisvestingsmaatschappij en CAW.

4. Opmaak woonrooster stedelijke instrumenten op het vlak van wonen

Het KCVS heeft het ontwerp van het woonrooster op de vergadering uitgedeeld. Het is de bedoeling dat dit rooster door de werkgroep kritisch bekeken wordt en aangevuld wordt. Er wordt afgesproken om op de volgende vergadering het woonrooster onder de loep te nemen.

5. Varia

- Datum volgende vergadering: donderdag 18 november van 10 tot 12.30 uur. Broodjes worden voorzien. Op de agenda staan volgende punten:
 - Verslag vergadering Interdepartementale Cel Wonen-Welzijn d.d. 12 oktober
 - Woonrooster stedelijke instrumenten wonen: bespreking
 - Jan Gryspeerdt (Kortrijk) uitnodigen voor toelichting over pré-financiering van premies
 - Rare huizen voor rare leefwijzen (Genk)