

INTERSTEDELIJKE WERKGROEP WONEN-WELZIJN

Vergadering maandag 6 december 2010 , 10 - 12u30 – VVSG, zaal 4

Verslag

Aanwezigen:

Antwerpen: Laure Aelterman

Brugge: Anne-Marie Dupont

Kortrijk: Filip Canfyn, Jan Gryspeerdt (OCMW)

Turnhout: Peter Segers

Oostende: Nicolas Annys

Genk: Daniella Kazmierczak

Kenniscentrum Vlaamse Steden: Linda Boudry, Annelies Storms

Verontschuldigd:

Hasselt: Erna Poesmans (OCMW)

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

Gent: Annemie Van Hoecke

Leuven: Kathleen Lambié

Brugge: Stefan Lambrecht (OCMW)

Antwerpen: Monica De Coninck (OCMW)

Kabinet Van den Bossche: Benediekt Van Damme

1. Goedkeuring verslag van de vergadering van 7 oktober 2010

Verskillende leden van de werkgroep wensen een aanvulling op het verslag van 7 oktober, meer bepaald bij punt 2 Lokaal toewijzingsreglement met doelgroepenplan: toelichting en bespreking:

- Brugge: de senioren zijn ook een doelgroep in het lokaal toewijzingsreglement. Momenteel is Brugge ook bezig met de opmaak van een doelgroepenplan voor de welzijnsorganisaties.
- Turnhout: heeft een lokaal toewijzingsreglement uitgewerkt met de senioren als doelgroep.
- Oostende: bezig met de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement met alleenstaande ouders (een-oudergezinnen) als doelgroep.
- Kortrijk: heeft de intentie om een lokaal toewijzingsreglement te maken met de ouderen en de thuislozen als doelgroepen.

Het verslag zal aangevuld worden en opnieuw rondgestuurd worden.

2. Rare huizen voor rare leefwijzen: toelichting en bespreking

2.1 Toelichting

Daniella Kazmierczak (Genk) licht aan de hand van een powerpoint voorstelling de bevindingen van een werkbezoek aan Maastricht toe. Daar heeft de woningcorporatie Servatius containerwoningen geplaatst voor een specifieke doelgroep: de niet-plaatsbaren of zorgelijke zorgmijders.

Opgelet: Daniella Kazmierczak heeft een correctie nagestuurd: de kost van een containerwoning bedraagt niet 188.000 euro/container. 188.000 euro is de totale kost van 4 containers, inclusief bijkomende kosten als schilderwerk, aanleg (ondergrondse) infrastructuur en inrichting van het terrein.

Het wooncontainerproject is het enig succesvolle project in Nederland. Andere projecten zoals het experiment terreinbewoning in Amsterdam zijn mislukt.

Zowel de powerpoint presentatie als de publicatie "Rare huizen voor rare leefwijzen. Van wooncontainers tot skaeve huse" waarin informatie is te vinden over verschillende projecten worden bij het verslag gevoegd.

2.2 Bespreking

- Oostende vraagt of er in het project reeds een uithuiszetting heeft plaatsgevonden en hoeveel het project kost.
Genk: er is nog niemand uitgezet. De vier wooncontainers kosten 288.000 euro. Daarbij komen de kosten van het personeel. Het Leger des Heils dat voor de begeleiding van de huurders zorgt, beschikt over 7 medewerkers voor 55 cliënten. Het aantal medewerkers is in Nederland veel groter.
- Kortrijk: in Kortrijk leeft de idee bij de welzijnssector om een soort logementshuis uit te baten zoals vroeger bepaalde café-bazen ook een logementshuis uitbaatten. Dit idee sluit min of meer aan bij het wooncontainerproject.
Genk: de doelgroep van het project in Maastricht is toch anders. Het gaat hier om mensen bij wie geen enkele begeleiding effect had. In het wooncontainerproject moeten de bewoners zelf voorstellen doen over de doeleinden die ze willen behalen. Deze doeleinden worden dan in een begeleidingsovereenkomst vastgelegd.
- Turnhout: betwijfelt of de kosten van het wooncontainerproject in werkelijkheid veel hoger liggen dan de kosten verbonden aan de opvanghuizen van de CAW's.
- Oostende: stelt zich vragen bij de haalbaarheid van een gelijkaardig project in Vlaanderen.
- Het KCVS oppert de mogelijkheid om een project voor deze doelgroep in te dienen bij de open oproep gelanceerd door de ministers Van den Bossche en Vandeuren tot het indienen van experimentele projecten waarin de samenwerking tussen de sociale huisvesting en de welzijnssector centraal staat.
- Oostende: vraagt om op een volgende vergadering ervaring uit te wisselen over de actiemogelijkheden in geval van overlast door een bewoner. Oostende verwijst naar het concrete geval van een demente bewoner die in en rond zijn woning vuilnis opstapelt en zo overlast veroorzaakt aan zijn buren. Er is gepoogd om de bewoner aan te zetten tot het opruimen van de vuilnis, zonder resultaat echter. Na 1,5 jaar is er op bevel van de burgemeester opdracht gegeven om de vuilnis rond de woning op te ruimen. Een burgemeestersbevel kan geen betrekking hebben op het afval in de woning. De kosten voor de opruimactie (4.000 euro) worden aangerekend aan de bewoner.

Ook Kortrijk kent een gelijkaardige situatie waar het OCMW jaarlijks het huis gaat opkuisen op kosten van de bewoner. In Kortrijk worden daarnaast in het project Tabula Rasa door de straathoekwerkers een aantal woningen opgekuist. Zij proberen eerst een vertrouwensband op te bouwen met de bewoners en hen zo te overtuigen het afval op te ruimen. Mensen uit de buurt steken een handje toe.

In Antwerpen is er een Dienst Hygiënisch Woontoezicht die zich ontfermt over dergelijke situaties.

In Turnhout gaat er een gezondheidsambtenaar langs die de bewoner probeert te overtuigen om vrijwillig het vuilnis op te ruimen. Indien dit niet lukt, dan wordt er een burgemeestersbevel uitgevaardigd om het afval te verwijderen, zowel in als rond de woning.

Afspraak: volgende vergadering wordt gewijd aan het juridisch kader (draagwijdte art. 135 Gemeentewet) en aan de verschillende werkwijzen en methoden om bewoners ertoe aan te zetten een einde te maken aan overlastsituaties.

3. Voorfinanciering van premies

3.1 Toelichting

Jan Gryspeerdt (OCMW Kortrijk) licht toe hoe in het kader van de bouwblokrenovatie premies die eigenaars nog verwachten, worden voorgefinancierd. Hij is medewerker in het project bouwblokrenovatie dat ernaar streeft om de woningen in een welomschreven gebied te brengen naar een basiskwaliteit op het vlak van comfort, veiligheid en energiezuinigheid. Het werkingsgebied omvat 300 woningen waarvan 60% verhuurd wordt. De doelgroep van de bouwblokrenovatie zijn de bewoners-eigenaars die geen of weinig financiële marge hebben om verbeteringswerken aan hun woning uit te voeren.

Om de renovatiewerken aan hun woning te kunnen financieren beschikt de bewoner-eigenaar over verschillende mogelijkheden:

- Hypothecair krediet heropnemen;
- Een voordelige lening afsluiten bij een lokale entiteit van het FRGE (Fonds tot Reductie van de Globale Energiekosten). Nadeel aan deze lening is dat ze in een periode van 5 jaar dient afbetaald te zijn waarvoor sommige eigenaars geen marge hebben in hun budget. Bovendien dekt de lening enkel kosten verbonden aan structurele energiebesparende maatregelen en zijn de voorwaarden vaak te streng.
- De stad heeft een extra financieringsmogelijkheid gecreëerd: een renteloos overbruggingskrediet aan de eigenaar om noodzakelijke verbeteringswerken mogelijk te maken. Met dit krediet wil de stad een stuk van de te verwachten premies reeds op voorhand ter beschikking stellen van de eigenaar.

Aan het renteloos overbruggingskrediet zijn weinig voorwaarden gesteld. De voorwaarden zitten vervat in een reglement dat de gemeenteraad nog moet goedkeuren. Het reglement is enkel van toepassing op woningen die gelegen zijn in de gebieden waar de Nu of Nooit-premie van kracht is. Enkel personen die aan bepaalde inkomstengrenzen voldoen, kunnen een beroep doen op het overbruggingskrediet. De grenzen zijn dezelfde als bij de Vlaamse renovatiepremie. De eigenaars moeten ook hun eigen woonst bewonen.

Het bedrag van het overbruggingskrediet kan nooit meer bedragen dan het totaal te verwachten premiebedrag voor de werken opgenomen in het renovatiecontract. Het te verwachten premiebedrag wordt berekend op basis van de reglementen van de stedelijke, provinciale, Vlaamse en federale overheid, het Vlaams Energie Agentschap en de netbeheerder.

Het reglement bevat ook een draaiboek met het verloop van de procedure, gaande van de inschrijving tot de uitbetaling van het overbruggingskrediet.

Naast de mogelijkheid van het overbruggingskrediet kan de eigenaar-bewoner zich ook wenden tot het OCMW dat bv. ook een factuur van de installatie van een centrale verwarming voorfinanciert onder de voorwaarde dat de premie aan het OCMW wordt betaald. De voorfinanciering door het OCMW vereist wel dat je OCMW-cliënt bent. Bovendien is het OCMW niet geneigd om fiscale maatregelen die slechts effect hebben na twee jaar voor te financieren.

Het renteloos overbruggingskrediet wordt afgesloten bij een externe kredietverstrekker. Men denkt aan Elk zijn huis, de instantie die tevens instaat voor de FRGE-leningen. Er moet wel nog bekeken worden of de externe kredietverstrekker per openbare aanbesteding dient aangeduid te worden.

De stad staat garant voor de lening en betaalt de intrest op de uitstaande schuld. De intrestkost bedraagt 4,5%, plus EURIBOR 3 maand aan 0,879%. 4,5% is de vergoeding voor de geleverde diensten en Euribor is de intrestlast die banken elkaar aanrekenen.

De intrestkost zou 300 euro per dossier bedragen, ten laste dus van de Stad. Met een marge erbij gerekend bedraagt de kost 500 euro/dossier. Voor de vooropgestelde 15 dossiers bedraagt de totale kost voor de stad gespreid over drie jaren 7.500 euro.

Het overbruggingskrediet kadert in de bouwblokrenovatie. Op dat project werken twee maatschappelijk werkers en 1 technisch geschoolde kracht (een gepensioneerde architect die als vrijwilliger tegen een vrijwilligersvergoeding meewerkt). Om een zicht te krijgen op het volledige bouwblokrenovatieproject wordt een powerpoint voorstelling bij het verslag gevoegd die in de vergadering van de werkgroep "private huurmarkt" van 4 mei 2010 is toegelicht.

Bij het verslag worden ook gevoegd: het document met de titel "Rollend Fonds, overbruggingskrediet om noodzakelijke verbeteringswerken mogelijk te maken", twee rekenbladen met voorbeelden van de berekening der werken, de te verwachten premies en het bedrag van de voorfinanciering.

Contactgegevens Jan Gryspeerdt: jan.gryspeerdt@ocmwkortrijk.be, tel. 056/ 24 42 50, GSM 0473 /86 26 92

4. Verslag vergadering Interdepartementale Cel Wonen-Welzijn d.d. 12 oktober

Op 12 oktober vond de vergadering van de Interdepartementale Cel Wonen-Welzijn plaats. Het KCVS vertegenwoordigde de 13 centrumsteden. Het verslag en de bijhorende presentaties zijn reeds eerder toegestuurd.

Het KCVS licht kort toe wat er die dag is besproken: toelichting over het concept Groepen van assistentiewoningen, toelichting over de experimentenoproep, discussie over "verhuren binnen of buiten stelsel" en discussie over "de drempels in de toegang tot de sociale huisvestingssector".

Brugge, Antwerpen, Turnhout en Oostende hebben een aanvraag ingediend in het kader van de experimentenoproep of zijn plan dit te doen.

5. Varia

- Datum volgende vergadering: vrijdag 4 februari van 10 tot 12.30 uur in zaal 4, VVSG-gebouw.
Op de agenda staan volgende punten:
 - Hoe iemand overtuigen/dwingen tot een behoorlijk beheer van zijn woning?
 - Toelichting ingediende projecten experimentenoproep