



Samenwerking OCMW – sociale huisvestingsmaatschappij Puurs

- **Puurs: 17.000 inwoners**
- **Groene, landelijke gemeente gelegen langs enkele verkeersassen waardoor er vrij veel economische activiteit is**
- **Gemiddeld inkomen per inwoner ligt iets hoger dan dat van de provincie**

- **3,5 maatschappelijk werkers voor de algemene sociale dienstverlening**
- **Nauwelijks andere welzijnspartners in Puurs: sociale dienst moet alle welzijnsproblemen opvangen. Hulpverlening is daardoor zeer divers.**

Aantal dossiers budgetbeheer stijgt en ligt op een 60tal

Aantal mensen met RMI blijft ongeveer constant (in tegenstelling tot de overheersende trend in Vlaanderen) , 25 à 30 dossiers leefloon (helpt van het gemiddelde van het Vlaamse gewest)

- **Info en doorverwijzing**
- **LAC-dossiers**
- **Eenmalige schuldhulpverlening**
- **Woonbegeleiding**
- **Psycho-sociale hulpverlening**
- **Acute huisvestingsvragen / meldingen uithuiszettingen**

Sociale huisvestingsmaatschappij



- **500 tal sociale huurwoningen**
- **Patrimonium in volle renovatie. Heel wat projecten op stapel waarbij bestaande woningen worden gerenoveerd of bestaande woningen worden vervangen door nieuwbouw**
- **Geen eigen sociale dienst**

Doel 1: Uithuiszetting vermijden

Aktie 1: Structureel driemaandelijks overleg tussen de medewerkers van Eigen Woning en de maatschappelijk werkers van de sociale dienst:

- Betalingsproblemen
- Andere huurproblemen
- Opvolging actualisaties

Sociale dienst neemt contact met de betrokken probleembewoners en tracht de situatie in goede banen te leiden

Doel 1: uithuiszettingen vermijden



Aktie 2: Eigen Woning verwittigt het OCMW wanneer er voor een bepaalde huurder naar de vrederechter wordt gestapt.

Eigen Woning laat maximale ruimte om tot oplossing te komen. De procedure voor de Vrederechter wordt eens ze is ingezet, niet stopgezet maar er wordt geen uitvoering gegeven aan mogelijkheid van uithuiszetting als OCMW tot afbetaling of ondersteuning komt.

Doel 1: uithuiszettingen vermijden



Aanleiding voor sociale huisvestingsmaatschappij om beroep te doen op samenwerking met OCMW:

- Huurachterstal (overgroot gedeelte)
- Slecht onderhoud, wooncultuur die maatschappelijk niet aanvaard wordt

Laatste 4 jaar geen uithuiszetting gehad in patrimonium sociale huisvestingsmaatschappij

Doel 2: acute woonnoden opvangen op eigen grondgebied



Door optimaal gebruik van verhuring buiten het sociaal huurstelsel.

In Vlaamse regelgeving krijgen sociale huisvestingsmaatschappijen de mogelijkheid om een beperkt gedeelte van hun woningen buiten het sociaal huurstelsel te verhuren. Het gaat hier om een verhuur aan een organisatie die de woning kan onderverhuren voor sociale doeleinden

Welke woningen ?

Woningen waarvan de zittende huurder vertrekt en reguliere sociale verhuring niet meer aangewezen is gezien de woning binnen afzienbare tijd zal moeten afgebroken worden in functie van een nieuwbouw. In praktijk zijn de woningen nog 2 à 3 jaar beschikbaar

Kwaliteit van de woning?

Het gaat steeds om oudere woningen.

Plaatsbezoek door OCMW en Eigen Woning.

Indien te slecht: inhuur gaat niet door

Indien werken nodig zijn: Eigen Woning voert afgesproken werken uit. Kan enkel als het op het einde van de rit een nuloperatie is.

Prijs van de woning?

Minimumhuurprijs is wettelijk bepaald. Kan verhoogd worden als er kosten in de woning zijn gebeurd die niet verhaald worden door de aanrekening van de minimumprijs.

OCMW is enkel huur verschuldigd als de woning ook effectief bewoond wordt. Bij leegstand dient het OCMW geen huur te betalen.

voorbeeld 1



Woning met drie slaapkamers en tuin

***Zeer beperkt comfort (verwarming met kolenkachel
bijvoorbeeld) en afgeleefde woning***

Uitgevoerde werken:

- ***Aardgas binnengebracht***
- ***Electriciteit aangepast***
- ***Vervanging toilet***
- ***Opfrissing badkamer: nieuwe douchecabine***
- ***Vervanging linoleum op de slaapkamers***

voorbeeld 1



OCMW heeft gaskachel geplaatst

Inhuurprijs OCMW: 340 euro

Verhuurd door OCMW aan 350 euro

Bewoner: familie met drie kinderen die na een gedwongen verkoop van de eigen woning (grote schuldenberg) uit huis ging gezet worden

voorbeeld 2



Compacte woning met drie slaapkamers en kleine tuin, geschikt voor een gezin met max 2 kinderen.

Geen werken noodzakelijk

Inhuurprijs OCMW : 420 euro

Verhuurprijs OCMW : 430 euro

Momenteel leegstaand

Verhuring buiten sociaal huurstelsel



Voordeel voor Eigen Woning

- Leegstand wordt vermeden, patrimonium wordt optimaal benut
- Financieel: krijgen vergoeding voor de woning

Voordeel voor OCMW

- Kan patrimonium voor tijdelijke huisvesting aanbieden zonder er zelf in te moeten investeren.
- Kan gezinnen die met acute woonnod worden geconfronteerd, tijdelijke huisvesting bieden in eigen gemeente

Verhuring buiten sociaal huurstelsel



Ook voordelig voor de betrokken gezinnen die met acute woonnood worden geconfronteerd:

- Kunnen in eigen gemeente blijven
- Betaalbare prijs
- Een periode die redelijk is om een andere oplossing te vinden

Wat maakt de samenwerking tot een succes?



- 1. Eigen Woning onderkent z'n maatschappelijke functie, neemt rol als sociale woonactor tenvolle op. OCMW beschouwt iedere burger als potentieel cliënteel, zorgen met sociale huurders zijn ook zorgen voor OCMW. Geen hokjesdenken!**
- 2. Bindfiguur is de OCMW-Voorzitter die ook schepen van Huisvesting is en lid van de raad van bestuur Eigen Woning**

Wat maakt de samenwerking tot een succes



3. Verstandhouding tussen Eigen Woning en OCMW is op alle niveaus goed.

4. De woonproblematiek in Puurs neemt toe, maar is voorlopig nog beheersbaar. Voor mensen met acute woonproblemen kunnen nog extra inspanningen worden gedaan

Nog vragen ?



Lut Verbeeck

Diensthofd sociale dienst

OCMW Puurs

Lut.verbeeck@ocmwpuurs.be