



Vergadering van 13 juni 2019

**2019\_GRMW\_00646 Dienst Wonen - Samenwerkingsovereenkomst voor het verhuren van kamers in De Baai - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Rudy Coddens

**Betrokken:** Tine Heyse

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 artikel 77 lid 1.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012, houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, artikel 9, § 3.

**Motivering**

Na overleg met de Gentse Onthaalcentra bleek er na de sluiting van de landloperskolonies, een leemte te bestaan in de opvangmogelijkheden voor oudere, chronisch daklozen.

Het OCMW startte dan ook op 5 juni 1998 Pensionwonen De Baai op, om via intensieve begeleiding, zowel op individueel als op groepsniveau een permanente, een stabiele woonvorm aan te bieden aan alleenstaande structureel daklozen met een problematisch huisvestingsverleden, die niet langer in staat zijn om volledig zelfstandig te wonen omwille van beperkte sociale en/of mentale mogelijkheden of een gestabiliseerde psychische problematiek.

Omwille van het steeds hoger wordende zorgprofiel en de nood aan een aangepastere accommodatie werd in 2008 door het bestuur beslist om de aanpalende gebouwen aan te kopen met het oog op de uitbreiding van De Baai. In 2014 werd de nieuwbouw (12 extra kamers met individuele badkamers, meer gemeenschappelijke ruimtes en meer personeelsruimtes) feestelijk geopend.

De Baai is gevestigd in de Roggestraat nrs 118 -120 te 9000 Gent en beschikt thans over 32 gemeubelde individuele kamers waarvan 20 met gedeelde badkamer en 12 met individuele badkamer.

De bewoners van De Baai zijn alleenstaande structureel daklozen (mannen of vrouwen) met een problematisch huisvestingsverleden ouder dan 45jaar, die niet langer in staat zijn om volledig

zelfstandig te wonen omwille van beperkte sociale en/of mentale mogelijkheden of een gestabiliseerde psychische problematiek.

De Baai vormt een stabiele woonvorm (een 'thuis') voor de bewoners, die hiertoe de nodige psychosociale ondersteuning krijgen. Via intensieve begeleiding wordt getracht de (re-)integratie van de bewoners in de maatschappij te realiseren (organiseren van activiteiten, activeringstraject, ADL, uitbouwen sociaal netwerk, bevorderen groepsdynamiek,...)

Het verblijf van de bewoners in De Baai wordt momenteel geregeld via een Overeenkomst van Eigen Aard gekoppeld aan een Individuele begeleidingsovereenkomst.

Vorig jaar werd een grondige denkoefening gemaakt naar mogelijke pistes ter optimalisering van de huidige werking, waarbij het behoud van de doelgroep voorop werd gesteld.

Door de recente wetswijzigingen is één van deze pistes, de mogelijke verhuring van de kamers in De Baai via SVK Gent, in een stroomversnelling terechtgekomen.

Deze wetswijzigingen boden immers een aantal nieuwe opportuniteiten, niet alleen voor een aantal praktische zaken (splitsing wonen en begeleiding, inkomensgerelateerdheid, uniformiteit,..) maar ook aanzienlijke budgettaire voordelen (huursubsidie en Vlaamse Subsidie).

Een erkend en gesubsidieerd verhuurkantoor (zoals SVK Gent) ontvangt een Vlaamse subsidie per gehuurde woning, kamers werden in de regel uitgesloten van deze subsidiemogelijkheid. Krachtens artikel 9,§3 van het SVK erkennings- en subsidiëbesluit van 20 juli 2012 waarin het bevorderen van de samenwerking tussen een SVK en een erkende welzijnsinstantie met het oog op het huisvesten met begeleiding van een specifieke doelgroep wordt omschreven komen kamers uitzonderlijk in aanmerking voor subsidiëring wanneer zij verhuurd worden door het SVK in het kader van een samenwerkingsovereenkomst die gesloten is met een erkende welzijnsinstantie.

Tot voor kort kwamen echter de kamers in De Baai alsnog niet voor subsidiëring in aanmerking omdat De Baai een eigendom van OCMW Gent betrof. Sedert de laatste wijziging van het SVK erkennings- en subsidiëbesluit in 2018 kunnen nu ook eigendommen van gemeenten, OCMW's, VMSW,...verhuurd door een SVK in aanmerking komen voor (Vlaamse) subsidies.

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van het nieuwe besluit tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurder (huursubsidiebesluit) kunnen alle bewoners van De Baai bij een verhuring door SVK Gent in aanmerking komen voor een huursubsidie.

De mogelijke verhuring van de kamers in De Baai biedt dus een aantal mooie opportuniteiten:

- ligt in de lijn van de algemene tendens om het verhuurluik en begeleidingsluik op te splitsen
- uniformiteit (inschrijvingsvoorwaarden Sociale Huur)
- huursubsidie voor de bewoners (huurders)
- jaarlijkse subsidie per verhuurde kamer voor SVK Gent

Om gebruik te kunnen maken van het geregementeerde kamerwonen via SVK Gent moeten een aantal stappen doorlopen worden.

In overleg werd door de collega's van dienst wonen (Stad Gent) een doelgroepenplan opgemaakt en wordt een wijziging van het lokaal stedelijk toewijsreglement voorgelegd.

Hierbij aansluitend wordt conform het voormelde artikel 9, § 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012, houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren (het SVK-besluit), een samenwerkingsovereenkomst tussen het SVK (SVK Gent) en het OCMW Gent voorgelegd. Voor de praktische uitvoering zorgt een erkende welzijnsinstantie (Dienst Wonen Departement Sociale Dienstverlening van het OCMW Gent).

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- Samenwerkingsovereenkomst met Sociaal Verhuurkantoor Gent (deel van de beslissing)

### **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de samenwerkingsovereenkomst met het Sociaal Verhuurkantoor Gent (SVK Gent), met het oog op de verhuring van 32 kamers in de Roggestraat nr. 118 - 120 (De Baai).

**SAMENWERKINGSOVEREENKOMST MET SOCIAAL VERHUURKANTOOR  
GENT BETREFFENDE DE VERHURING VAN 32 KAMERS IN “DE BAAI”.**

Tussen

OCMW Gent, met maatschappelijke zetel Onderbergen 86, 9000 Gent, vertegenwoordigd door het Vast Bureau, voor wie optreden, Rudy Coddens, schepen van Sociaal beleid, Armoedebestrijding, Gezondheid, Zorg, Seniorenbeleid en Financiën en Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad en OCMW Gent, in uitvoering van het besluit van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van (datum)

hierna genoemd “OCMW Gent”

**en**

het Sociaal Verhuurkantoor Gent, Welzijnsvereniging, met maatschappelijke zetel Onderbergen 86, 9000 Gent, vertegenwoordigd door Tine Heyse, Voorzitter van de Raad van Beheer Sociaal Verhuurkantoor Gent

hierna genoemd “SVK Gent”

wordt een samenwerkingsovereenkomst afgesloten houdende de verhuring en de toewijs van 32 kamers in pension “De Baai” gelegen te Roggestraat 118-120, 9000 Gent

Er is overeengekomen wat volgt:

**I. Algemene bepalingen betreffende de toe te wijzen woonentiteiten:**

OCMW Gent heeft de intentie om 32 kamers, waarvan 12 met individuele en 20 met gedeelde badkamers in het pension De Baai, Roggestraat 118-120 te Gent te verhuren aan het Sociaal Verhuurkantoor Gent, die het vervolgens zal onderverhuren overeenkomstig het ‘lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent’ en het Kaderbesluit Sociale Huur.

De streefdatum voor de start van de verhuring is 1 november 2019.

Huidige samenwerkingsovereenkomst geldt dan ook onder uitdrukkelijke voorwaarde van het bestaan van een geldige hoofdhuurovereenkomst voor deze voormelde woongelegenheden afgesloten tussen OCMW Gent en het Sociaal Verhuurkantoor Gent.

## **II. Specifieke bepalingen betreffende de kandidaat-bewoners**

Deze kamers worden voorbehouden voor alleenstaande 45-plussers die structureel thuisloos of dakloos zijn én een problematisch woonverleden hebben. Ze kunnen onvoldoende tot niet meer volledig zelfstandig wonen omwille van beperkte sociale en/of mentale mogelijkheden of een psychische problematiek.

Deze beperkingen moeten in die mate gestabiliseerd en/of begeleidbaar zijn zodat samenleven in groep mogelijk is. Ook moet de zorgbehoefte mogelijk zijn binnen de beschikbare zorg die OCMW Gent kan bieden.

Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen mannelijke of vrouwelijke structureel thuis- of daklozen, maar er wordt hiermee wel rekening gehouden bij de kamerverdeling zodat ieders integriteit en veiligheid gewaarborgd is.

De doelstelling is:

- een stabiele huisvesting bieden;
- met de nodige begeleiding en zorg op maat, zowel op psychosociaal als op medisch vlak;
- gekoppeld aan een activeringstraject tot een zinvolle dagbesteding.

De kamers zijn bedoeld voor:

- mannen en vrouwen:
- met een verleden van chronische thuisloosheid of problematisch huisvestingsverleden
- ouder dan 45 jaar
- niet meer in staat om volledig zelfstandig te wonen
- met nood aan structuur en omkadering maar
- wel nog zelfstandig kunnen functioneren na kantooruren en tijdens het weekend
- Minimale mate van zelfstandigheid op vlak van zelfzorg
- inzicht in eigen (psychische) problematiek (ook verslaving)

- aanvaarden van begeleiding
- in staat zijn om in groep samen te leven
- geen gevaar vormen voor zichzelf en anderen

In De Baai wordt een zekere graad van zelfstandigheid verwacht van de bewoners. Er wordt verwacht dat ze op hun maat en volgens hun eigen “kunnen” meewerken aan het dagelijks leven in De Baai (onderhoud, koken), hun eigen kamer onderhouden en persoonlijke boodschappen kunnen doen.

De Baai streeft er naar om de bewoners te blijven versterken in hun eigen mogelijkheden met als doel het verhogen van hun zelfredzaamheid en het behoud van een ondersteunde vorm van ‘zelfstandig-samen-wonen’.

Er worden samen opnieuw stappen gezet naar integratie binnen de huidige samenleving.

### **III. Bepalingen betreffende de aanmelding, screening en inschrijving van kandidaat-huurders**

Kandidaat-huurders kunnen zich niet persoonlijk aanmelden bij De Baai.

Zij moeten voor dit specifiek project door een hulpverlenende instantie aangemeld worden bij de welzijnsorganisatie, OCMW Gent, die de ondersteuning en de begeleiding van de huurders in De Baai opneemt.

Na de intake beslist een multidisciplinair team over de aanvaarding van de alleenstaande als kandidaat. Deze dienst onderzoekt of de kandidaat voldoet aan de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden voor sociaal huren en aan de doelgroepomschrijving overeenkomstig het lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent en oordeelt of De Baai een geschikte woonvorm is voor de kandidaat.

De weerhouden kandidaat-huurder wordt vervolgens door OCMW Gent, doorverwezen naar SVK Gent voor inschrijving bij het Sociaal Verhuurkantoor. Het Sociaal Verhuurkantoor controleert de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden van het Kaderbesluit Sociale Huur.

#### **IV. Bepalingen betreffende de toewijzing van kandidaat-huurders**

De kamers van De Baai zullen met voorrang toegewezen worden conform de toewijzingsregels omschreven in het Intern Huurreglement SVK Gent en het lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent.

Alle briefwisseling gericht aan de kandidaat-huurders die behoren tot deze doelgroep zal door SVK Gent op digitale wijze beschikbaar worden gesteld via de gezamenlijk softwaretoepassing "Cliënt en Onthaal Trajecten" aan OCMW Gent.

Het SVK Gent kan het toewijzen van een kamer ten behoeve van een kandidaat-huurder die voldoet aan de inschrijvings- en toewijsvoorwaarden van het Kaderbesluit Sociale Huur enkel weigeren overeenkomstig art. 22 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Het SVK Gent verbindt zich er toe om OCMW Gent in kennis te stellen van elk aanbod, toewijzing of weigering van een woning in het kader deze samenwerkingsovereenkomst.

OCMW Gent zal steeds voldoende kandidaat-huurders doorverwijzen zodat het SVK een vrijgekomen woning uiterlijk binnen de 2 maand kan toewijzen aan een geschikte kandidaat.

#### **V. Bepalingen betreffende de begeleiding van huurders**

OCMW Gent staat in voor de basisbegeleidingstaken zoals vermeld in art. 29bis van het Kaderbesluit Sociale Huur en haar uitvoeringsbesluiten. Deze huurbegeleiding heeft tot doel het bevorderen van de maatschappelijke integratie van de huurders, dit omvat:

- de individuele begeleiding en ondersteuning van huurders, met het oog op verbeteren van hun woon- en leefomstandigheden en het bevorderen van hun zelfredzaamheid;
- het verstrekken van informatie aan de huurders over alle aangelegenheden die betrekking hebben op het huren van en wonen in een sociale woning;
- het begeleiden en ondersteunen van huurders bij het nakomen van hun huurdersverplichtingen;
- het organiseren van huurdersparticipatie en ondersteunen van bewonersinitiatieven met het oog op informatieverbreiding, overleg met en betrokkenheid van de huurders.

OCMW Gent verbindt zich ertoe om voor elke huurder die in uitvoering van de in vermelde aanvraag wordt gehuisvest door het SVK Gent, te voorzien in begeleiding en zorg op maat op fysisch en psychosociaal vlak, met specifieke aandacht voor activering en re-integratie in de samenleving.

Begeleiding en zorg omvat onder meer:

- Psychosociale opvolging van de bewoners;
- Krachtgericht en oplossingsgericht werken op individueel en groepsniveau;
- Financiële-en administratieve opvolging;
- Rechtenverkenning;
- Bruggen bouwen en versterken binnen het netwerk van de bewoners;
- Medische opvolging van de bewoners via nauwe contacten met huisartsen en verpleegkundigen;
- Tijdige en correcte doorverwijzing naar meer deskundige hulpverlening en medische zorgverstrekkers;
- Nauwe samenwerking met de psychologische dienst;
- Aanbieden van voldoende activiteiten, zowel binnen – als buitenshuis;
- Toeleiden tot vrijwilligerswerk, arbeidszorg of tewerkstellingsmaatregelen op maat van de bewoners;
- Aanbieden structuur via dagindeling;
- Opbouw familiaal en sociaal netwerk;
- Contacten in de buurt (buurthuis, lokaal dienstencentrum, sociale restaurant, ...)

OCMW Gent sluit hiervoor met elke huurder een begeleidingsovereenkomst af.

OCMW Gent verbindt zich ertoe begeleiding op maat te verzekeren gedurende de volledige looptijd van de onderhuurovereenkomst tussen de huurder en het SVK Gent.

## **VI. Bepalingen betreffende de beëindiging van de onderhuurovereenkomst**

Indien na overleg tussen OCMW Gent en het SVK Gent, een beëindiging van het huurcontract noodzakelijk is zal OCMW Gent hiertoe een gemotiveerd en bindend advies aan het SVK overmaken.

Het SVK verbindt zich ertoe geen onderhuurovereenkomsten op te zeggen of te laten ontbinden zonder voorafgaandelijk overleg met OCMW Gent.

**VII. Algemene bepalingen:**

SVK Gent en OCMW Gent organiseren minstens eenmaal per jaar een overleg om de werking van deze samenwerkingsovereenkomst te evalueren.

Opgemaakt te Gent, op (datum)

Namens het OCMW Gent,

Mieke HULLEBROECK  
Algemeen directeur  
Stad en OCMW Gent

Rudy CODDENS  
Schepen van Sociaal beleid, Armoedebestrijding,  
Gezondheid, Zorg, Seniorenbeleid en Financiën  
Voor de voorzitter vast bureau bij delegatiebesluit van  
24 januari 2019

Namens het SVK Gent,

Tine Heyse  
Voorzitter Raad van Beheer SVK Gent

