



Housing First pour les jeunes



Procedure

Tot wanneer kunnen we een voorstel indienen?

- De uiterste datum om een project in te dienen is 30/06/2023.

Kunnen we ook een voorstel doen om meerdere panden aan te kopen ?

- Zeker, wil wel rekening houden met
 - o het voorziene budget per OCMW, dat niet overschreden kan worden
 - o de dossierlast voor de administratieve opvolging en het aantal panden te beperken (voor gemeentes van categorie 3 en 4, maximaal 3 adressen; voor categorie 2, maximaal 5 en voor categorie 1, maximaal 7 adressen)

Wat als ons voorstel niet weerhouden wordt? Hebben we dan een herkansing?

- Indien het projectvoorstel niet weerhouden werd, omwille van inhoudelijke bezwaren en tekorten, kan binnen de termijn van de projectoproep een nieuwe aanvraag ingediend worden, die dan opnieuw zal beoordeeld worden
- Indien, bij een positief projectvoorstel zou blijken dat alle opgegeven wooneenheden of niet meer beschikbaar zijn, of een te lage schatting krijgen, waardoor een aankoop via de Regie niet haalbaar is, kan het OCMW nieuwe wooneenheden voorstellen.

Kunnen we meerdere panden ter aankoop voorstellen?

- Ja, het formulier is zo opgemaakt dat meerdere panden kunnen opgegeven worden. Gelieve voor iedere aankoop een andere fiche in te vullen. Een fiche = één eigenaar, één aankoopsom. Dit kan één wooneenheid zijn, of een pand met meerdere wooneenheden.

Procédure

Jusqu'à quand peut-on soumettre une proposition ?

- La date limite pour soumettre un projet est le 30/06/2023.

Pouvons-nous également soumettre une proposition pour l'achat de plusieurs biens immobiliers ?

- Bien sûr, il faut juste tenir compte o du budget prévu par CPAS, qui ne peut être dépassé

o de la limitation de la charge de dossier pour le suivi administratif et le nombre de locaux (pour les communes de catégorie 3 et 4, maximum 3 adresses ; pour la catégorie 2, maximum 5 et pour la catégorie 1, maximum 7 adresses).

Que se passe-t-il si notre proposition n'est pas retenue? Devons-nous alors repasser l'épreuve?

- Si la proposition de projet n'est pas retenue, en raison d'objections de contenu et de lacunes, une nouvelle candidature peut être soumise dans le délai de l'appel à projets, qui sera alors réévaluée.
- Si, dans le cas d'une proposition de projet positive, il s'avère que tous les logements spécifiés ne sont plus disponibles ou sont sous-évalués, de sorte qu'un achat via la Régie n'est pas envisageable, le CPAS peut proposer de nouveaux logements.

Peut-on proposer plusieurs logements à l'achat ?

- Oui, le formulaire est conçu de manière à ce que plusieurs biens puissent être spécifiés. Veuillez remplir une feuille différente pour chaque achat. Une feuille = un propriétaire, un prix d'achat. Il peut s'agir d'une unité résidentielle ou d'une propriété comprenant plusieurs unités résidentielles.

Kunnen we na de eerste aanvraag nog bijkomende panden indienen?

- Ja, dat is mogelijk. Gelieve dan wel bij de projectbeschrijving te verwijzen naar de eerste, goedgekeurde projectaanvraag

Hoe kunnen we de stand van ons dossier opvolgen?

- U kan altijd de stand opvragen bij de medewerkers van de POD MI (voor contactgegevens zie onderaan dit document) . We doen onze uiterste best om zo transparant als mogelijk te antwoorden.

Welke termijn kunnen we communiceren naar de verkopers?

- De termijnen zijn sterk afhankelijk van de dossierdruk in de verschillende overheidsdiensten.

Worden we op de hoogte gebracht van het plaatsbezoek voor het schattingsverslag?

- Neen, enkel de eigenaar wordt gecontacteerd om een datum af te spreken.

Kunnen we op de dag van het plaatsbezoek met de inspecteurs ook naar andere panden gaan kijken?

- Neen, de inspecteurs hebben hun eigen planning en combineren meestal meerdere bezoeken op een dag.

Krijgen we een kopie van het schattingsverslag?

- Neen, het OCMW krijgt geen kopie van het schattingsverslag. Indien er een opening is naar onderhandeling, zal het OCMW hiervan bericht krijgen.

Kunnen we in beroep gaan tegen een te laag schattingsverslag?

- Neen, de schatting wordt gedaan op een neutrale manier.

Pouvons-nous soumettre des biens immobiliers supplémentaires après la première demande ?

- Oui, c'est possible. Dans ce cas, veuillez vous référer à la première demande de projet approuvée dans la description du projet.

Comment pouvons-nous suivre l'état d'avancement de notre dossier ?

- Vous pouvez toujours demander au personnel de POD MI (dont les coordonnées figurent au bas de ce document) où en est votre dossier. Nous nous efforçons de vous répondre de la manière la plus transparente possible.

Quel délai pouvons-nous communiquer aux fournisseurs ?

- Les délais dépendent fortement de la pression exercée sur les dossiers dans les différents services gouvernementaux.

Serons-nous informés de la visite du site pour le rapport d'évaluation ?

- Non, seul le propriétaire sera contacté pour convenir d'une date.

Pouvons-nous visiter d'autres biens avec les inspecteurs le jour de la visite ?

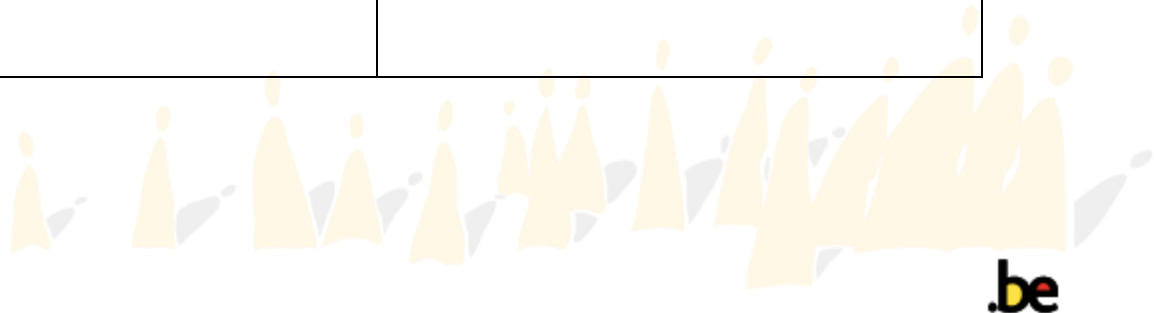
- Non, les inspecteurs ont leur propre emploi du temps et combinent généralement plusieurs visites dans la même journée.

Recevons-nous une copie du rapport d'évaluation ?

- Non, le CPAS ne reçoit pas de copie du rapport d'évaluation. S'il y a une ouverture à la négociation, le CPAS en sera informé.

Peut-on faire appel d'un rapport d'estimation trop bas ?

- Non, l'estimation est faite de manière neutre.



Aankoop en Renovatie

Kan het OCMW zelf aankopen?

- Neen, het OCMW kan woningen voorstellen, maar het is de federale staat die de woningen aankoopt.

Kunnen woningen die reeds eigendom zijn van de stad of het OCMW (en die nog geen sociale aanwendig kregen) in aanmerking komen ?

- Neen, deze woningen zullen niet in aanmerking komen.

Kunnen woningen van de sociale bouwmaatschappijen in aanmerking komen?

- Neen, deze woningen zijn reeds bedoeld voor sociale doeleinden.

Kan een aankoop van een woning via cofinanciering gebeuren ? Kan het OCMW het verschil tussen de vraagprijs en de schattingsprijs bijpassen ?

- Neen, dat is niet mogelijk. De woningen zullen voor 100% eigendom zijn van de federale staat.

Kan het OCMW extra renovaties doen bovenop de renovaties voorzien in de oproep?

- Zeker, de eventuele renovaties aan deze woningen, voorzien binnen de enveloppe van deze oproep is beperkt tot 25% van de aankoopssom. De resterende renovaties om de woningen conform te maken zullen ten laste van de OCMW's zijn.

Hoeveel tijd hebben we om de renovaties af te werken?

- We weten dat de planning en de uitwerking van renovaties vaak moeilijk in te schatten zijn, maar omwille van de budgettaire beperkingen van deze oproep moeten alle betalingsbewijzen van renovaties die aangevraagd werden via deze oproep, bij de POD Mi binnengebracht zijn voor 31/12/2024.

Verhuren aan jongeren

Wij werken binnen ons OCMW met bezettingscontracten, terbeschikkingstellingscontracten,... voor onze doorgangswoningen en sociale

Achat et rénovation

Le CPAS peut-il procéder lui-même à des achats ?

- Non, le CPAS peut proposer des maisons, mais c'est l'État fédéral qui achète les maisons.

Les logements appartenant déjà à la ville ou au CPAS (et qui n'ont pas encore fait l'objet d'une utilisation sociale) peuvent-ils être pris en considération ?

- Non, ces propriétés ne sont pas éligibles.

Les maisons appartenant à des sociétés de logement social peuvent-elles être prises en considération ?

- Non, ces logements sont déjà destinés à un usage social.

L'achat d'un logement peut-il être cofinancé ? Le CPAS peut-il compenser la différence entre le prix demandé et le prix d'évaluation ?

- Non, ce n'est pas possible. Les maisons seront détenues à 100 % par l'État fédéral.

Le CPAS peut-il effectuer des rénovations supplémentaires en plus de celles prévues dans l'appel ?

- Bien sûr, toutes les rénovations de ces maisons prévues dans l'enveloppe de cet appel sont limitées à 25 % du prix d'achat. Les rénovations restantes pour rendre les maisons conformes seront à la charge des CPAS.

De combien de temps disposons-nous pour effectuer les rénovations ?

- Nous savons que la planification et l'élaboration des rénovations sont souvent difficiles à estimer, mais en raison des contraintes budgétaires de cet appel, toutes les preuves de paiement pour les rénovations demandées dans le cadre de cet appel doivent être apportées au POD Mi avant le 31/12/2024.

Louer aux jeunes

Nous travaillons au sein de notre CPAS avec des contrats d'occupation, des contrats de mise à disposition, ... pour nos logements de transition et nos

verhuring. Kunnen we ditzelfde contract gebruiken in plaats van de voorziene huurcontracten?

- Neen, voor de woningen binnen deze projectoproep staan we achter het principe van de huurovereenkomst.
 - o Deze biedt stabiliteit en zekerheid en een grotere rechtszekerheid aan de jongeren
 - o Deze vermijdt een te grote koppeling van begeleidingsvoorwaarden (zie principes HF)
 - o Deze opent meer rechten op huursubsidie

Wat is een betaalbare huurprijs voor de huurder?

- Rekening houdend met de kwetsbare situatie waar jongeren in verkeren mag de huurprijs geen probleem van betaalbaarheid veroorzaken. Anderzijds is deze woning ook geen sociale huurwoning. De 'betaalbare huurprijs' zal ergens tussen de marktconforme huurprijs en de huurprijs voorzien binnen de sociale huisvesting liggen. Tevens zal de huurprijs ook rekening houden met de ligging, de kwaliteit en de energieprestatie van het pand.
- Indien de jongere in kwestie recht opent op een huursubsidie kan dit ook in rekening worden gebracht in de huurprijsbepaling. Het is mogelijk om een huurprijs te bepalen "in geval van recht op huursubsidie" en "in geval de huursubsidie niet mogelijk is".

Wat als de huurder niet in aanmerking komt voor een huursubsidie?

- De huursubsidie is een extra voordeel voor de huurder en kan nooit een uitsluitingscriteria zijn voor de toegang tot de woning.

locations sociales. Pouvons-nous utiliser ce même contrat à la place des contrats de location prévus ?

- Non, pour les biens de cet appel à projets, nous soutenons le principe du contrat de location.
 - o Il offre stabilité et sécurité, ainsi qu'une plus grande sécurité juridique aux jeunes.
 - o Il évite un trop grand couplage des conditions de soutien (voir les principes HF).
 - o Il ouvre plus de droits à l'aide au loyer.

Qu'est-ce qu'un loyer abordable pour le locataire ?

- Compte tenu de la situation vulnérable dans laquelle se trouvent les jeunes, le loyer ne doit pas poser de problème d'accessibilité. D'un autre côté, ce logement n'est pas non plus un logement social. Le "loyer abordable" se situera entre le loyer du marché et le loyer des logements sociaux. Le loyer tiendra également compte de l'emplacement, de la qualité et de la performance énergétique du bien.
- Si le jeune en question ouvre droit à une aide au loyer, celle-ci peut également être prise en compte dans la détermination du loyer. Il est possible de déterminer un loyer "en cas de droit à une aide au loyer" et "en cas d'impossibilité d'obtenir une aide au loyer".

Que se passe-t-il si le locataire n'a pas droit à une allocation d'attente logement / allocation de loyer ?

- L'allocation est un avantage supplémentaire pour le locataire et ne peut en aucun cas constituer un critère d'exclusion pour l'accès au logement.

De woningen zijn bedoeld voor jongeren tussen de 16 en 30 jaar. Wat als mijn huurder 30 jaar geworden is? Moet ik dan een opzeg geven?

- Neen, de bedoeling van deze oproep is om kansarme dakloze jongeren een veilige en stabiele woning te bieden. Met een huurcontract kunnen jongeren hier zo lang wonen als ze willen. Ervaringen uit het buitenland leren ons dat de gemiddelde duurtijd hierbij ongeveer 5 jaar is.

Wat als de huurder zijn verblijfsrecht verliest?

- Bij een verlies van verblijfsrecht zal het vervangingsinkomen van de persoon stopgezet worden. Het huurcontract blijft echter doorlopen. Wellicht zal er een spanningsveld ontstaan rond het betalen van de huur. De huurder kan in onderling overleg de woning verlaten. Indien deze zich daar niet aan wil houden en er een huurachterstand ontstaat, dient het OCMW de procedure tot uithuiszetting op te starten.

Kunnen we deze woningen ook (tijdelijk) voor een ander doelpubliek gebruiken?

- Neen, deze woningen worden via een erfpachtovereenkomst aan het OCMW aangeboden met de uitdrukkelijke opdracht deze te gebruiken voor dakloze jongvolwassenen. Indien wordt vastgesteld dat het OCMW deze woning voor andere functies gebruikt zal de erfpachtovereenkomst komen te vervallen, alsook de mogelijkheid om de woning na 30 jaar te verwerven voor 1 euro. Deze woning is geen doorgangswoning of crisiswoning.

Les logements sont destinés aux jeunes âgés de 16 à 30 ans. Que se passe-t-il si mon locataire atteint l'âge de 30 ans ? Dois-je alors donner un préavis ?

- Non, l'objectif de cet appel est de fournir aux jeunes sans-abri défavorisés un logement sûr et stable. Avec un bail, les jeunes peuvent vivre ici aussi longtemps qu'ils le souhaitent. L'expérience étrangère nous apprend que la durée moyenne est d'environ 5 ans.

Que se passe-t-il si le locataire perd son droit de séjour ?

- En cas de perte du droit de séjour, le revenu de la personne s'arrête. Toutefois, le bail se poursuit. Il y aura peut-être des tensions autour du paiement du loyer. Le locataire peut quitter le logement d'un commun accord. Si cette personne ne veut pas s'exécuter et qu'il y a des arriérés de loyer, le CPAS doit entamer la procédure d'expulsion.

Peut-on également utiliser (temporairement) ces maisons à d'autres fins ?

- Non, ces maisons sont proposées au CPAS par le biais d'un bail emphytéotique avec la mission explicite de les utiliser pour les jeunes adultes sans-abri. S'il s'avère que le CPAS utilise ce bien à d'autres fins, le bail emphytéotique devient caduc, de même que la possibilité d'acquérir le bien après 30 ans pour 1 euro. Ce bien n'est pas une maison de transit ou de crise.



Plus d'infos

Fabrizio Leiva-Ovalle - fabrizio.leiva-ovalle@mi-is.be (Franstalig)

Geert De Bolle – geert.debolle@mi-is.be (Nederlandstalig)

SPP Intégration sociale, Lutte contre la pauvreté, Économie sociale en Politique des Grandes Villes

Centre Administratif Botanique
Finance Tower
Boulevard du Jardin Botanique 50 boîte I 65
1000 Bruxelles

Contactez-nous

De 8h30 à 12h30 et de 13h00 à 16h30 (vendredi jusque 16h) via
02/508 85 86

question@mi-is.be

www.mi-is.be

