



Collegevoorstel OG

Zaak : onder de pannen

Zaaknummer : 1039812

gemeente **Oosterhout**

Datum: 28 februari 2024	Initialen auteur: TVO	Bereikbaar: 14 0162
Status: Openbaar	Team: Sociaal Team Beleid	

Onderwerp:
onder de pannen

Geraadpleegde teams:

Sociaal Team Beleid, Sociaal Team Oosterhout en Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Communicatie: ja d.m.v.:

internet

Bijlagen:

- ☐ Brief door college
- ☐ Raadsinformatiebrief
- ☐ Brief beantwoording vragen ex art 39
- ☐ Raadsvoorstel
- ☐ Overige bijlagen:

Behandeling in / door:

☐ Raad

Datum:

Aard behandeling:

Portefeuillehouder

Piena

Geheimhouding op	Titel	Grondslag WOO	Tot wanneer

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 1039812 te vermelden.

COLLEGE VOORSTEL

Datum: 28 februari 2024

Openbaar

Zaaknummer: 1039812

Onderwerp:

onder de pannen

Voorstel:

1. de huisvestingsvorm 'onder de pannen' in Oosterhout mogelijk te maken.

Samenvatting

Gemeente Oosterhout geeft samen met de andere gemeenten in maatschappelijke opvang regio Breda invulling aan de voorzieningen die dak- en thuisloosheid zo veel mogelijk moeten tegengaan. 'Onder de pannen' is een middel om een kamer te kunnen verhuren aan economisch daklozen die door omstandigheden hun woning verliezen. De meeste gemeenten binnen regio Breda ondersteunen deze mogelijkheid of zijn hier mee bezig. De uitvoering leggen we bij stichting de Herberg. De gemeente zorgt voor contactpersonen bij vergunningen en participatie en neemt de kosten van (begeleiding bij) de vergunningaanvraag op zich.

Juridisch kader

Van toepassing zijn de regels omtrent niet-zelfstandige verhuur (opgenomen in de parapluperziening van het bestemmingsplan), Participatiewet en Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Aanleiding

In juni 2023 is het regionaal beleidskader Maatschappelijke Opvang, OGGZ en Verslavingspreventie vastgesteld. Het beleidskader zet in op het zo veel mogelijk tegengaan van dak- en thuisloosheid. Dit door een combinatie van voorzieningen die als vangnet dienen (zoals bijvoorbeeld crisiswoningen), zorg voor (terugval)preventie en passende woonplekken met nazorg te realiseren. 'Onder de pannen' is een middel om een kamer te verhuren aan economisch daklozen die door omstandigheden hun woning verliezen. Momenteel heeft zich al een geïnteresseerde verhuurder gemeld. Dit adres voldoet aan de bestemmingsplanregels en zal indien het college besluit te starten met 'onder de pannen' worden getoetst aan de beleidsregels voor niet-zelfstandige verhuur.

Welke data zijn gebruikt en op welke manier wordt de uitvoering gemonitord?

Stichting de Herberg monitort en evalueert de uitvoering van 'onder de pannen' in regio Breda. De resultaten worden periodiek besproken in het regionaal ambtelijk en bestuurlijk overleg maatschappelijke opvang en beschermd wonen.

Welke externe belanghebbenden zijn betrokken en hoe is het proces gevoerd?

De gemeenten in de maatschappelijke opvang regio Breda zijn aangehaakt bij 'onder de pannen' en de meeste bieden deze mogelijkheid al of zijn hier mee bezig. Thuisvester is partner bij dit project. Stichting de Herberg voert het project 'onder de pannen' uit en zorgt voor de koppeling tussen verhuurders en huurders. De gemeente zorgt voor contactpersonen bij vergunningen en participatie. Centraal Onthaal wordt betrokken bij de toegang.

Wat willen we gaan doen?

Een woningeigenaar of -huurder verhuurt een kamer aan een economisch dakloos persoon voor de periode van maximaal 1 jaar. Dit biedt een extra toevoeging aan het woonpalet dat helpt bij de preventie van dak- en thuisloosheid. De insteek is dat mensen na een periode gewoond te hebben via 'onder de pannen' zelfstandig een andere woonoplossing gevonden hebben. Er wordt bij de selectie van huurders door Centraal Onthaal getoetst of dit aannemelijk is (o.a. is er inkomen en ontbreekt een zwaardere zorgvraag) of dat iemand beter op een andere manier geholpen kan worden. Huurders hebben bij voorkeur binding met Oosterhout en in ieder geval met regio Breda. Stichting de Herberg neemt de gevolgen van verhuur met (potentiële) verhuurders door, zo vervalt bijvoorbeeld bij

verhuurders met een bijstandsuitkering een eventuele kwijtschelding van de gemeentelijke belastingen.

Voorwaarden:

- Verhuurder vraagt een maximale huur van € 5998 per jaar (inclusief alle extra vergoedingen die met de verhuur te maken hebben), dit is de grens van huur die vrijgesteld is van inkomensbelasting. Het huurbedrag bedraagt tevens meer dan het minimale bedrag dat vereist is voor commerciële huur, zodat er geen woningsdelerskorting hoeft te worden toegepast.
- Maximaal 1 huurder per woning voor maximaal 12 maanden. Mensen met zorgplicht voor kinderen komen niet in aanmerking, hiervoor hebben we andere woonoplossingen zoals spoedzoekerswoningen en crisiswoningen.
- Voor verhuurders met een Participatiewet uitkering geldt dat de inkomsten van kamerverhuur via onder de pannen vrijgelaten worden, aangezien hier ook kosten tegenover staan en om te voorkomen dat verhuur voor deze doelgroep onaantrekkelijk wordt.
- Voor huurders die een Participatiewet uitkering ontvangen wordt de uitkeringsnorm alleenstaande toegepast, er vindt geen onderzoek voor kostendelersnorm plaats.
- Er wordt op basis van de beleidsregels voor niet zelfstandige woonruimte getoetst.
- Mensen zijn zelf verantwoordelijk voor het vinden van een woonoplossing na maximaal 12 maanden.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen?

Ingeschat wordt dat enkele gevallen per jaar een kamer in Oosterhout zullen huren via 'onder de pannen'. Stichting de Herberg streeft namelijk naar 15 koppelingen per jaar voor regio Breda. De verhuurders worden bij het proces tot vergunningverlening, gezien de maatschappelijke doelstelling, begeleid door een externe adviseur. Kosten voor de leges voor de aanvraag en kosten voor de externe adviseur (samen geschat op eenmalig €1.500 per nieuwe verhuurder) vergoeden we vanuit sociaal domein (vanuit bestaande middelen: ambulantisering ggz, beschikbaar 2024 en verder, € 53.000 per jaar). De kosten die verbonden zijn aan de inzet van stichting de Herberg zijn onderdeel van bestaande regionale financiering maatschappelijke opvang 2024. Kort en goed zal deelname aan 'onder de pannen' naar schatting een totaalbedrag van €3.000 per jaar extra kosten voor gemeente Oosterhout, hetgeen bekostigd wordt vanuit bestaande middelen.

Afweging van argumenten voor en tegen?

Hoewel er enige kosten gemoeid zijn met het bieden van deze oplossing draagt het mogelijk maken van 'onder de pannen' bij aan onze taken op het terrein van preventie van dak- en thuisloosheid. Wanneer dakloosheid in vroegtijdig stadium opgelost wordt, kan zwaardere zorg voorkomen worden.

Risico's?

Het is mogelijk dat niet iedere huurder zelfstandig direct aansluitend een andere woonoplossing vindt. In sommige gevallen is dit op te lossen door bijvoorbeeld met Thuisvester en Surplus te bezien of een verblijf in een spoedzoekerswoning mogelijk is.

Communicatie

Kernboodschap: Gemeente Oosterhout gaat samen met Thuisvester en stichting de Herberg 'onder de pannen' mogelijk maken. Hiermee wordt het mogelijk voor mensen om een kamer te verhuren aan een economisch dakloze die door omstandigheden de woning heeft verloren. Hiermee voegen we een middel toe in de strijd tegen dak- en thuisloosheid.