



- TBSL -
TIJDELIJKE BEZETTING
SOCIALE LEEGSTAND



**EEN TIJDELIJKE OPLOSSING
VOOR MENSEN IN HOGE WOONNOOD**



SAMENLEVINGSOPBOUW
West-Vlaanderen

60 GEZINNEN KREGEN TIJDELIJK EEN DAK BOVEN HET HOOFD.

Met het project 'Tijdelijke Bezetting Sociale Leegstand' (TBSL) maakte Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen de match tussen mensen in een hoge woonnood en sociale woningen die tijdelijk leegstaan in afwachting van afbraak of renovatie.

We werkten hiervoor nauw samen met sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) en lokale welzijnsdiensten en –organisaties. Het project ging van start in Oostende waar SHM de Oostendse Haard de eerste woningen ter beschikking stelde. TBSL werd uiteindelijk gerealiseerd in Oostende, Brugge -Oostkamp en Houtland.

In drie jaar tijd konden 60 gezinnen, die dakloos waren of eerstdaags zouden worden, tijdelijk terecht in een woning van TBSL. Deze gezinnen hadden vaak geen of een laag inkomen en kampten met problemen op meerdere levensdomeinen. Naast een dak boven het hoofd kregen ze ook ondersteuning op maat bij het zoeken naar een vaste woning en de ademruimte om hun andere problemen aan te pakken.

Eind 2020 ronden we het project af. Als lezer krijg je in deze brochure een inzicht in hoe het project verliep. Je ontdekt hoe het mogelijk is dat zoveel mensen geen woning (meer) hebben, welke hindernissen ze tegenkomen in hun zoektocht naar een woning en wat deze tijdelijke woonst voor hen betekende. Op basis van onze ervaringen formuleren we tot slot enkele aandachtspunten en aanbevelingen voor het lokale woonbeleid.



18% van de aangemelde gezinnen kon in een woning van tijdelijke bezetting terecht.

Op deze manier boden we een tijdelijke woonoplossing aan **218** personen.



60
GEZINNEN

- 16 alleenstaanden
- 28 alleenstaande ouders
- 16 overige

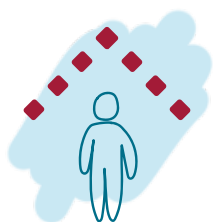


38
MANNEN

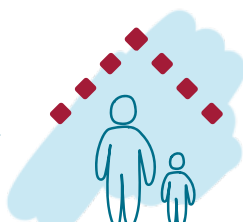
49
VROUWEN

329 AANMELDINGEN VOOR EEN WONING VAN 'TIJDELIJKE BEZETTING SOCIALE LEEGSTAND'

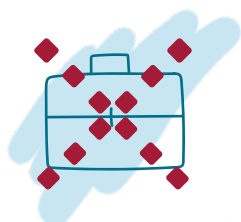
772 personen in hoge woonnood waarvan **414 kinderen**
(kinderen die de gevolgen hiervan dragen, hiermee geconfronteerd worden)



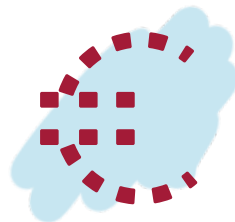
47% van volwassenen is
alleenstaand, daarvan is
meer dan 1 op 3 jonger dan
25 jaar



30 % is een alleenstaande
ouder



87% is werkloos



11% heeft geen inkomen

PROBLEMEN WAARDOOR GEZINNEN IN HOGE WOONNOOD RAAKTEN

De meeste gezinnen die een aanvraag deden voor een woning zijn dakloos of thuisloos of dreigen op korte termijn dakloos te worden. Om heel uiteenlopende redenen kwamen ze in deze hoge woonnood terecht..

conflicten met eigenaar
onbewoonbaarverklaring
intra-familiaal geweld
einde huurcontract
uithuiszetting
komt uit jeugdinstelling
komt uit de gevangenis
kan de huur niet (meer) betalen
relatiebreuk

PROBLEMEN BIJ HET VINDEN VAN EEN WONING

Een woning vinden is voor veel mensen een moeilijke opdracht. Dakloos zijn of worden gaat meestal samen met problemen op andere levensdomeinen zoals inkomen, gezondheid of gezin.



Structurele problemen op de huurmarkt

- ✓ Hoge huurprijzen
- ✓ Ondermaatse kwaliteit van de beschikbare woningen
- ✓ Tekort in aanbod woningen voor grote gezinnen binnen SHM* en SVK**
- ✓ Lange wachtlijsten SHM en SVK



Bezwaren van de verhuurder

- ✓ Inkomenssituatie
- ✓ Schulden (huur wordt betaald door OCMW, advocaat of bewindvoerder)
- ✓ Discriminatie (anderstaligen, nieuwkomers, ...)
- ✓ Gezinssituatie (alleenstaande ouders, alleenstaande mannen, groot gezin)
- ✓ Huisdieren

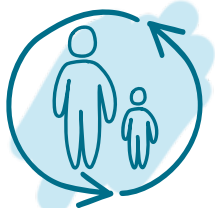
* SHM= sociale huisvestingsmaatschappij

** SVK= sociaal verhuurkantoor



Administratieve procedures

- ✓ Geen domicilie
- ✓ Uitkering is nog niet aangepast/ goedgekeurd
- ✓ Onzekerheid rond krijgen huursubsidie
- ✓ Collectieve schuldbemiddeling/schuldbeheer



Onstabile / wisselende gezinssituatie

- ✓ Partner in psychiatrie/ gevangenis/ buitenland
- ✓ Zwangerschap
- ✓ Kinderen met bezoekrecht/ uit huis geplaatst
- ✓ Relatieproblemen

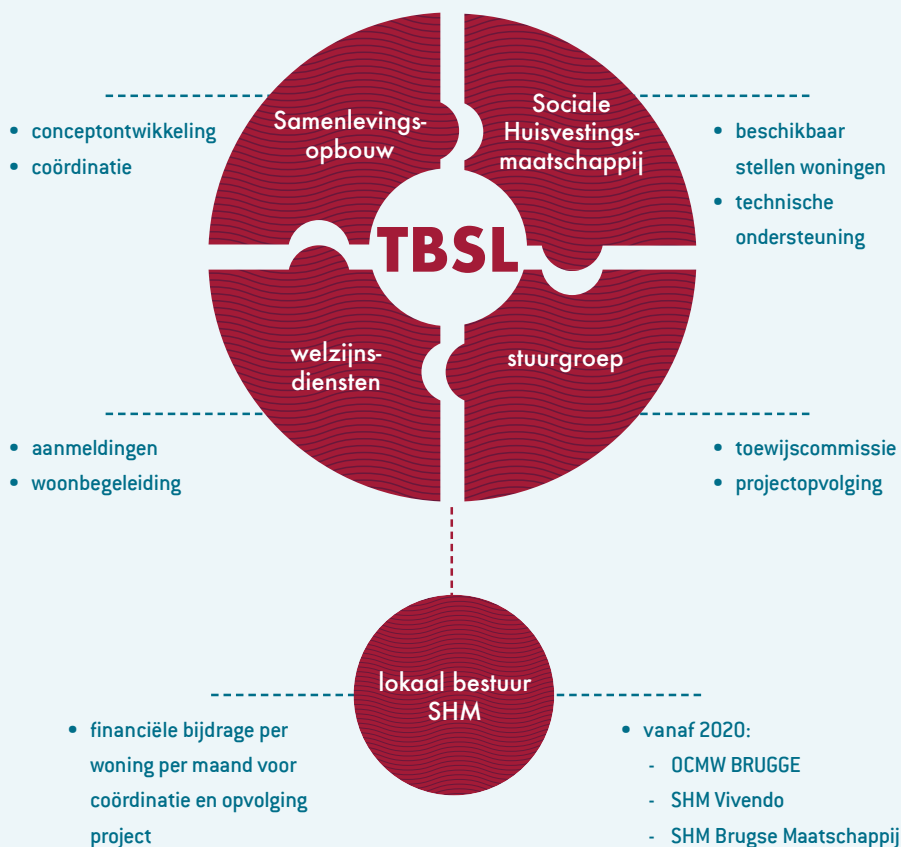


Persoonlijke problemen

- ✓ Gezondheid
- ✓ Verslaving
- ✓ Beperkte sociale vaardigheden
- ✓ Mentale problemen

SAMENWERKING BINNEN TBSL

TBSL kan enkel slagen mits een goede samenwerking en mits de verschillende organisaties zich betrokken partners van het project voelen.



VAN WOONNOOD NAAR PERMANENTE WONING



Hoge woonnood

- Dakloos (leeft op straat, verblijft in de nachtopvang, in een garage, ...).
- Thuisloos (logeert bij vrienden, nu eens hier, dan eens daar, ...).
- Dreigende dakloosheid (onbewoonbaarverklaring, geplande uithuiszetting, relatiebreuk, ...).

SHM verhuurt leegstaande woningen buiten sociaal huurstelsel

- SHM stelt sociale woningen die leegstaan in afwachting van renovatie of afbraak ter beschikking.
- De huurprijs bedraagt maximum de helft van de markthuurwaarde.
- De grootte van de woningen is afhankelijk van het aanbod.
- Voorwaarde is dat de woningen minimaal één jaar beschikbaar zijn.
- SHM zorgt dat basisvoorzieningen aanwezig zijn (verwarming, warm water, brandverzekering...) en de veiligheid in orde is.

Samenlevingsopbouw huurt woningen bij de SHM

- Voorziet huishoudtoestellen en tuinmateriaal.
- Sluit brandverzekering af voor de inboedel.
- Treedt op als huisbaas.
- Is contactpersoon tussen SHM –begeleidende diensten – bezetter.

Oproep

- Telkens de SHM woningen ter beschikking stelt, start de procedure op die leidt naar een bezetting.
- Oproep en aanvraagformulier worden verstuurd naar welzijnsactoren.
- Wanneer woningen TBSL opnieuw beschikbaar worden, wordt nieuwe oproep gelanceerd.

Aanmelding/aanvraag

- Welzijnsdiensten dienen aanvraag in.
- Aanvraag gebeurt anoniem en in samenspraak met betrokken gezin.
- De meeste aanvragen komen via Sociaal Huis en CAW.

Toewijzing

- Na afweging woonnood en TBSL als geschikte oplossing.
- Gebeurt door een toewijsc commissie die bestaat uit afgevaardigden van welzijnsdiensten.

Betrekken woning

- Bewoner krijgt bezettingscontract met Samenlevingsopbouw voor de duur van 10 maanden.
- Bezetter betaalt bezettingsvergoeding: helft van de markthuurwaarde + €50 werkingskosten + €100 spaargeld.
- Er wordt geen waarborg gevraagd.
- Bezetter spaart maandelijks €100. Indien de woning in orde verlaten wordt, krijgt de bezetter dit bedrag volledig uitbetaald.

Ondersteuning begeleidende dienst

- Inschrijving SHM en SVK.
- Administratie op orde brengen.
- (Woon)begeleiding op maat.
- Integrale benadering.
- Indien nodig cliëntoverleg met bewoner en betrokken diensten.
- Aanmeldende diensten zijn meestal ook begeleidende dienst.

*Doorstroming
naar structurele
woonoplossing*



RESULTAAT: 51 GEZINNEN VONDEN EEN STRUCTURELE WOONOPLOSSING

De woning binnen TBSL was een tijdelijke woonoplossing. Een groot aantal bewoners slaagden erin om een structurele oplossing te vinden. Een intensieve begeleiding was hierbij een troef.

De helft van de gezinnen kwam uiteindelijk in een sociale woning terecht!





MEERWAARDE VOOR DE BEZETTER

Een woning toegewezen krijgen binnen het project 'tijdelijke bezetting sociale leegstand' is meer dan een dak boven het hoofd.

"Dit project geeft moed om door te gaan, geeft terug geloof in jezelf, je krijgt terug kansen."

"De kinderen zijn rustiger. Er is immers de ruimte, de tuin. Er is ook kans om te sparen."

"We worden niet zomaar gedropt in een huis. Het gevoel dat er voor je gezorgd wordt is belangrijk."



"Na het overlijden van mijn moeder raakte ik op de dool. Ik belandde zelf een tijdje in de gevangenis. Na mijn vrijlating vond ik geen woning en kwam ik in de nachtopvang terecht. Uiteindelijk vond ik via TBSL een dak boven mijn hoofd. Zo kreeg ik de kans om stappen vooruit te zetten. Dankzij TBSL raakte ik er bovenop. Ik woon nu in een studio, ben in collectieve schuldbemiddeling en heb een job als werfleider. Ik heb enkele belangrijke lessen geleerd. Nu sta ik met plezier op, ga ik graag werken en heb absoluut geen behoefte meer aan het leven dat ik vroeger leidde." [Mario]

"Toen ik dakloos werd, kwamen mijn kinderen in pleegzorg terecht. Dankzij TBSL kon ik het contact met mijn kinderen herstellen."

MEERWAARDE VOOR DE SAMENWERKINGS- PARTNERS

“TBSL gaf een aantal mensen de kans om tot rust te komen in een tijdelijke woning. Samen met de begeleiding gingen ze op zoek naar een vaste verblijfplaats en dit vaak met succes. Het gaf de hulpverlening de mogelijkheid mensen uit de dak- of thuisloosheid te halen zonder dat men de lange wachtlijsten moest doorlopen. Het was een goede aanvulling op het klassieke opvangsysteem.”

-Thibault Jonckheere, hoofdmaatschappelijk werker Wonen Brugge-

“Sociale huisvestingsmaatschappijen willen duurzame huisvesting aanbieden. De verbetering van het patrimonium brengt soms ongepland leegstand mee. Terwijl de woning perfect een tijdelijke oplossing kan bieden voor een gezin in nood.

Door dit proefproject weten we aan welke voorwaarden een woning minstens moet voldoen om ingezet te worden, het project was bijzonder leerrijk.”

-Vanessa Vens, directeur SHM De Oostendse Haard-



LESSONS LEARNED



VOORWAARDEN VOOR HET SLAGEN VAN HET MODEL TBSL



1. Een tijdelijke bezetting is niet voor iedereen een goede oplossing.

Houd bij de toewijzing niet alleen rekening met de hoge woonneed. Sommige mensen kunnen niet zelfstandig wonen, wonen langdurig op straat, hebben meervoudige problemen (mentale problemen, verslaving, agressie). Deze mensen hebben nood aan een langdurig traject van ambulante en intensieve begeleiding met zelfstandig wonen en sociale integratie als einddoel (Housing First-principe).



2. De woningen moeten kwalitatief in orde zijn.



We pleiten voor een conformiteitsattest light, vergelijkbaar met de kwaliteitsvoorwaarden goedgekeurd voor de winteropvang:

- ✓ Brand- en algemene veiligheid
- ✓ Een conformiteitsattest voor de elektriciteitsinstallatie
- ✓ Geen vochtproblemen
- ✓ Goed afgestelde warmwaterinstallatie
- ✓ Verwarming bij voorkeur op gas
- ✓ Sanitair gecontroleerd op verstoppingen en lekken



3. De duurtijd van het bezettigscontract moet lang genoeg zijn.

Een contract van 6 tot 9 maanden biedt geen rust voor de mensen. Deze periode is te kort om alle administratieve problemen op te lossen én naar een woning te zoeken. Het vinden van een woning is moeilijk voor mensen met een beperkt inkomen, groot gezin, andere afkomst,... en vraagt de nodige tijd. Een minimale duurtijd van 10 maanden is noodzakelijk. "We voelen ons hier goed, maar weten dat het tijdelijk is. Het geeft even rust, maar het is wel een valse rust."



“We voelen ons hier goed, maar weten dat het tijdelijk is. Het geeft even rust, maar het is wel een valse rust.”



4. Een goede (woon)begeleiding is een absolute meerwaarde om tot resultaat te komen. Geef dienstverleners de tijd om integraal en op maat te werken.

Gezinnen die dakloos zijn of dreigen te worden hebben vaak ook problemen op andere levensdomeinen. We kregen heel wat aanmeldingen binnen via diensten die niet actief zijn op het gebied van wonen. Een intensieve begeleiding op het vlak van wonen samen met ondersteuning op andere domeinen zorgt voor de beste resultaten in het zoeken naar een woning.



5. Houd rekening met de buurt

Mensen weten graag wat er in hun buurt gebeurt. Indien er in een rustige wijk plots vijf tijdelijke bewoners toekomen, kan dit voor heel wat vragen en spanningen zorgen.

De ‘vaste’ bewoners van de sociale woningen moesten soms vertrekken naar een andere woning omwille van de geplande renovatie. Wanneer andere bewoners dan in de woning mogen wonen, roept dat vragen op bij de ‘overblijvers’. Zelf hebben ze lang moeten wachten vooraleer ze een sociale woning kregen. Soms denken ze dat tijdelijke bezetters voorrang gekregen hebben.

Het is daarom belangrijk dat mensen op voorhand op de hoogte zijn van wat er te gebeuren staat. Maak duidelijk dat het een tijdelijk woonproject betreft.



STRUCTUUR- EN SYSTEEMPROBLEMEN



*“De advocaat
die mijn
schuldbemiddeling
beheert, reageert
niet op mijn
vragen. Hij vergat
de huur te betalen
en uiteindelijk
werd ik uit mijn
huis gezet”*



1. Vereenvoudig en versnel administratieve procedures

“Tijdens de coronaperiode verloor ik mijn werk. Het duurde meer dan drie maanden vooraleer alle papieren in orde waren en ik een werkloosheidsuitkering kreeg. Daardoor kon ik drie maanden geen huur betalen en mijn afbetalingsplan niet volgen.” (bewoner TBSL)

“Als ik al een flat vind, is het soms het plaatselijk OCMW die door hun ‘interne regeltjes’ de zaak bemoeilijken door bijvoorbeeld de huurwaarborg of 1ste huurmaand niet te willen betalen, maar dat niet vermelden bij aanvang. Met als resultaat dat onze vluchtelingen snel in financiële problemen zitten en de achterstallige huur niet kunnen betalen!”
(medewerker Sociaal Huis)



2. Maak schuldbeheer toegankelijk en laagdrempelig

“Ik heb een grote huurachterstand en een verzoeningsprocedure bij de vrederechter werd opgestart. Om een uithuiszetting te vermijden moest ik akkoord gaan met een afbetalingsplan en schuldbemiddeling. Het duurt nu al maanden en de schuldbemiddeling is nog steeds niet opgestart. Intussen moest ik al terug naar de rechtbank.” (bewoner TBSL)



3. Versoepel het verkrijgen van een referentieadres bij het OCMW.

“Enkele maanden geleden werd ik uit mijn woning gezet. Ik ben dakloos maar het OCMW geeft me geen referentieadres omdat ik een werkloosheidsuitkering krijg.” (kandidaat-bewoner TBSL)

“Omwille van familiale problemen bleef ik na mijn studies op mijn kot wonen. Ik kan er geen domicilie zetten en werd uit het bevolkingsregister geschrapt. Daardoor kan ik geen bankrekening openen en mijn mutualiteit niet in orde brengen. Ik deed een aanvraag voor een referentieadres bij het OCMW maar dat is nog in beraad.” (kandidaat-bewoner TBSL)



4. Zorg voor meer zekerheid bij de aanvraag van een huursubsidie.

“Ik kan pas beslissen of een woning betaalbaar voor mij is wanneer ik weet of ik een huursubsidie zal krijgen. Anders is het alsof ik een blanco cheque teken.” (bewoner TBSL)

“Ik tekende een huurcontract in de veronderstelling dat ik een huursubsidie zou krijgen. Bij het onderzoek bleek dat de kwaliteit van de woning niet goed genoeg was. De eigenaar wilde het contract niet meer ontbinden. Ik kon de huur niet betalen en kreeg schulden. Uiteindelijk eindigde het dat ik op straat stond.” (bewoner TBSL)



5. Geef toekomstige huurders de garantie op een huurwaarborg nog voor ze een woning gevonden hebben.



"Ik heb geen geld voor een huurwaarborg. Pas indien ik een woning vind, kan ik een papieren huurwaarborg aanvragen bij het OCMW. Ik ken geen enkele eigenaar die zijn woning voor mij vrij wil houden tot ik zeker weet of ik de waarborg zal krijgen. Kandidaten genoeg!" (bewoner TBSL)

"Financiële hulp van een Sociaal Huis via het Comité wordt soms pas weken na ondertekening van het contract goedgekeurd. De betalingen beginnen dan al met een achterstand" (medewerker Sociaal Huis)



6. Stel het leefloon van mensen die dakloos zijn gelijk aan het leefloon van een alleenstaande.

Wanneer je dakloos bent, kan je leefloon aanvragen. Dit bedraagt het leefloon categorie 'samenwonende' ongeacht de werkelijke gezinssituatie. Dit wil zeggen dat een dakloze een leefloon van €656 krijgt, terwijl een alleenstaande €984.

Samenlevingsopbouw blijft vanuit zijn politieke opdracht ijveren voor aanpassingen in het woonbeleid en blijft wantoestanden aanklagen o.a. via de Woonzaak.
www.woonzaak.be

"Ik ben dakloos en krijg nu leefloon als samenwonende. Snap jij dat? Weet jij hoe je als dakloze met een leefloon van €639 een woning kan vinden?" (aanmelder TBSL)

WOONZAAK



7. Zorg dat de aanvraag van een woningonderzoek niet tot dakloosheid kan leiden.

De herhuisvestingsplicht na een onbewoonbaarverklaring is een inspanningsverbintenis van de burgemeester en geen echte verplichting. Er is een reële kans om dakloos te worden.

"Als ik het geweten had, had ik nooit een woningonderzoek aangevraagd. Ik dacht dat onze situatie ging verbeteren maar zonder TBSL stonden we nu op straat." (bewoner TBSL)

Wil je zelf aan de slag met dit concept?

Raadpleeg dan onze brochure 'Tijdelijke Bezetting Sociale Leegstand: 10 praktische aanbevelingen' op www.samenlevingsopbouwvvf.be/publicaties

Andere projecten recht op wonen?

www.samenlevingsopbouw.be/wonen

Wil je concrete resultaten en meer informatie over TBSL Oostende en/of TBSL Brugge-Oostkamp?

Vraag dan het rapport aan bij:



Mieke Spruytte

mieke.spruytte@samenlevingsopbouw.be

0474 91 96 87



Jan Wielockx

jan.wielockx@samenlevingsopbouw.be

0483 26 51 17



INFO, VRAGEN OF SUGGESTIES?

www.samenlevingsopbouwvvf.be

volg ons op Facebook

@SamenlevingsopbouwWestVlaanderen

en twitter @Samo WVI



SAMENLEVINGSOPBOUW
West-Vlaanderen