



Draaiboek Wonen Met Kansen

Sociaal leegstandbeheer in functie van wonen

Versie december 2020

WOORD VOORAF

In 2018 startte Samenlevingsopbouw in de stad en provincie Antwerpen met het pilootproject Wonen met Kansen. Het project ontwikkelt een concept van 'sociaal' leegstandbeheer. Het biedt mensen in een maatschappelijk kwetsbare positie een opstap naar zelfstandig wonen, leren en werken.

Het beoogde doel is een model dat (financieel) haalbaar en gunstig is voor alle betrokken partijen. Met de daaropvolgende uitrol en opschaling van Wonen met Kansen biedt Samenlevingsopbouw in de eerste plaats een antwoord op de vragen van mensen met een (acute) woonneed. Het ontzorgen van welzijnsorganisaties en sociale huisvestingsmaatschappijen en het sociaal verantwoord inzetten van leegstand zijn belangrijke nevendoelestellingen.

Tijdens de beginfase gaf Samenlevingsopbouw vorm aan het concept en voerden ze heel wat gesprekken met stakeholders en (potentiële) partners. De eigenlijke operationalisering - aan de hand van een pilootproject - startte in november 2019. Ze gingen aan de slag met 29 woningen in tien verschillende gemeenten of districten in de provincie Antwerpen.

Ongeveer een jaar nadat de eerste bewoningen startten, deelt Samenlevingsopbouw in de vorm van dit digitaal draaiboek de ontwikkelde visie op sociaal leegstandbeheer en de (voorlopige) lessen. Het project kiest voor een digitaal, maar ook *levend* draaiboek. Dit wil zeggen dat dit document nog verschillende updates krijgt tijdens het pilootproject en de modelontwikkeling. Wonen met Kansen staat open voor kritische feedback en uitwisseling. Zo ontstaat een model dat op een evenwichtige manier rekening houdt met verschillende belangen.

Dit draaiboek in ontwikkeling neemt u alvast mee in het proces, in afwachting van de finale publicatie. In een volgende versie worden reeds enkele sjablonen, modeldocumenten en ander materiaal dat nuttig kan zijn toegevoegd. Het kan inspireren voor iedereen die rond wonen werkt en/of ondersteuning biedt aan mensen met een (tijdelijke) woonneed.

INHOUD

Woord vooraf.....	1
Inleiding.....	4
DEEL I: Sociaal leegstandbeheer in functie van wonen	5
Doelgroep.....	5
Vertrekprincipes.....	5
Sociaal leegstandbeheerder onder protest.....	5
1. Geen oplossing voor tekort aan sociale woningen.....	5
2. Geen oplossing voor gebrek aan andere beleidsmaatregelen	6
3. Geen structurele oplossing.....	6
Grondrecht wonen	6
1. Woonkwaliteit	6
2. Betaalbaarheid	6
3. Woonzekerheid	6
Ontzorgen welzijnsorganisaties	7
(Her)investeren	7
Impact van (tijdelijk) goed wonen op andere domeinen	7
Opvangen van neveneffecten leegstand.....	7
DEEL II: Praktijk van Samenlevingsopbouw	8
Wonen met Kansen in een notendop	8
Modelontwikkeling	8
Pilotproject.....	9
1. Patrimonium.....	9
2. Doelgroep	9
3. Woningdelen	10
4. Begeleidingsaanbod	12
DEEL III: Opzetten sociaal leegstandbeheer in functie van wonen aan de hand van het Wonen met Kansen-model	14
Kritische succesfactoren	14
Start- en werkkapitaal.....	14
1. Opknappen werken patrimonium	14
2. Overheadkosten	14
Samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen	15
1. Sociale doelstellingen	15
2. Kwalitatief beheer	15
3. Doorstroom	15

Selectie patrimonium	15
1. Leegstand in afwachting van renovatie of sloop	15
2. Beheertermijn.....	15
3. Bewoners.....	16
Brede samenwerking met en tussen partners	16
Betrokkenheid buurt.....	17
Rol van lokale besturen.....	17
Stappenplan	18
DEEL IV: Verankering van sociaal leegstandsbeheer in het woonaanbod	18
Erkenning	18
Beleidswerk	18
DEEL V: Conclusie	18

INLEIDING

Het is inmiddels welbekend bij lokale besturen en al wie rond huisvesting werkt dat er in Vlaanderen een wooncrisis woedt. Zoals dat met maatschappelijke problematieken gaat, treft ook deze crisis de meest kwetsbare groepen in onze samenleving het hardst. Mensen in een maatschappelijk kwetsbare positie lopen meer risico op dak- en thuisloosheid en belanden vaker in woningen die van slechte kwaliteit zijn, niet aangepast zijn aan hun gezinssamenstelling of woonnoden en/of te duur zijn. Doordat ze bovendien meer geconfronteerd worden met uithuiszettingen en huisjesmelkerij, bevinden ze zich vaker in een precaire en niet-duurzame woonsituatie.

De lange wachtlijsten voor een sociale woning en de (on)betaalbaarheid van de private huurmarkt zijn twee belangrijke indicatoren die de ernst van de situatie in beeld brengen. Bij de start van het project Wonen met Kansen stonden er 135.500 mensen (cijfers 2017) op een wachtlijst voor een sociale woning in Vlaanderen. Dat waren er bijna 20.000 meer dan in 2015.¹ Wat betreft betaalbaarheid op de private huurmarkt toonden het Grote Woononderzoek (2013) en de Woonsurvey (2018) aan dat in de onderzochte periodes meer dan de helft van de huurders een huurprijs betaalde die boven de 30%-norm ligt.² Die lange wachtlijsten bij sociale huisvestingsmaatschappijen en hoge huurprijzen (in verhouding tot het inkomen) op de private huurmarkt zorgen ervoor dat wie dak- of thuisloos is of dreigt te worden zeer moeilijk toegang vindt tot een woning.

Tezelfdertijd staan in Vlaanderen heel wat woningen leeg, ook bij sociale huisvestingsmaatschappijen. Zo waren er eind 2017 meer dan 6000 sociale woningen die structureel leeg stonden.³ Zowel (erkende) commerciële spelers als non-profitorganisaties maken gebruik van de leegstand bij sociale huisvestingsmaatschappijen om onder andere tijdelijke huisvesting aan te bieden. Deze initiatieven vertrekken vaak vanuit verschillende en uiteenlopende visies en/of zijn te kleinschalig, waardoor structurele, sociaalverantwoorde oplossingen vooralsnog uitblijven.

De identiteit van Samenlevingsopbouw stelt dat structurele veranderingen: *“een oplossing bieden voor gemeenschappelijke problemen die verder reiken dan de direct bij het project betrokken doelgroep, afdwingbaar of verankerd zijn, niet eenmalig zijn en een lange termijn effect hebben.”*⁴

Het project Wonen met Kansen vertrekt vanuit de agogische en politieke kernopdracht van de sector Samenlevingsopbouw en is dus gericht op het respectievelijk versterken van mensen in een maatschappelijk kwetsbare positie en het bijdragen tot een sociaal-rechtvaardige en duurzame samenleving.

In het eerste deel van dit draaiboek leest u meer over het kader dat vorm geeft aan het begrip ‘sociaal leegstandbeheer’ in functie van wonen. Vervolgens zoomt u in deel twee in op het pilootproject Wonen met Kansen. In een volgende versie wordt in deel drie uitgezoomd en die praktijkervaring omgezet in onder meer een gegeneraliseerd stappenplan. Tot slot komt u op termijn in deel vier te weten welke belangrijke rol er weggelegd is voor oplossingsactoren en andere stakeholders om sociaal leegstandbeheer te verankeren in het woonaanbod.

▼ ¹ Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (2018), *Statistisch Bulletin 2018. Versie 1.1*

▼ ² Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019). *Wonen in Vlaanderen anno 2018*. Leuven: Steunpunt Wonen.

³ https://www.vmsw.be/Portals/0/Uploads/objects/Footer/Statistieken/2019_Wngn/2019_02_PerSHM_NVT_v01.xlsx?ver=2020-04-25-133632-947

⁴ [SAM120_ID_samenleving_HERDRUK2020_web.pdf \(samenlevingsopbouw.be\)](#)

DEEL I: SOCIAAL LEEGSTANDBEHEER IN FUNCTIE VAN WONEN

Hoewel sociaal leegstandbeheer steeds vaker in de mond wordt genomen, is er geen eenduidige definitie over te vinden. Wanneer men over sociaal leegstandbeheer spreekt, wat is er dan juist 'sociaal' aan? Zijn het de beheerders, de doelstellingen of de gebruikers van het pand?

Indien een non-profitorganisatie aan leegstandbeheer doet, gaat het dan automatisch over sociaal leegstandbeheer? Of moet het pand specifiek aangewend worden om een sociale doelstelling na te streven, zoals bijvoorbeeld het samenbrengen van mensen? Het kan ook zijn dat men pas van sociaal leegstandbeheer kan spreken als de gebruikers van het betreffende pand hoofdzakelijk mensen uit maatschappelijk kwetsbare groepen zijn. Of moet er aan al deze voorwaarden tegelijk voldaan worden om te spreken over sociaal leegstandbeheer?

Samenlevingsopbouw Antwerpen wil niet per se een antwoord bieden op al deze vragen. Wel krijgt u in dit draaiboek de visie op sociaal leegstandbeheer in functie van wonen, die ontwikkeld werd doorheen het project Wonen met Kansen. Wanneer er in dit document gesproken wordt over sociaal leegstandbeheer, de basisprincipes en de doelstellingen die daarbij dienen vooropgesteld te worden, dan wordt er steeds vertrokken vanuit de eigen visie die u hieronder leest.

Hopelijk is het inspirerend voor andere (potentiële) leegstandbeheerders en beleidsmakers.

DOELGROEP

In een huurlandschap waar bepaalde groepen stelselmatig uit de boot vallen, is het belangrijk dat elk nieuw (tijdelijk) woonaanbod zich richt op het aantrekken en huisvesten van mensen in een maatschappelijk kwetsbare positie. Er dient minstens bijzondere aandacht besteed te worden aan mensen die een hoge woonneed hebben én weinig tot geen toegang vinden tot de reguliere (private of sociale) huurmarkt.

VERTREKPRINCIPES

Zelfs wanneer de leegstandbeheerder niet bewust kiest om mensen met een grote woonneed of in een maatschappelijk kwetsbare positie te huisvesten, zal het aandeel van deze groepen in tijdelijke bewoning alsnog groot zijn. Dit betekent dat het voornaamste verschil tussen een sociale en reguliere leegstandbeheerder zich niet situeert op het vlak van de doelgroep.

Wat kenmerkt een sociale leegstandbeheerder in functie van wonen dan wel? Samenlevingsopbouw formuleert enkele vertrekprincipes, die een sociale leegstandbeheerder ideologisch positioneren en die gelijktijdig de principiële ondergrenzen blootleggen.

Sociaal leegstandbeheerder onder protest

1. Geen oplossing voor tekort aan sociale woningen

Leegstandbeheer is geen oplossing voor het tekort aan sociale woningen. Het is essentieel dat er naast renovatiewerken ook erg sterk geïnvesteerd wordt in de bouw van bijkomende sociale woningen. Wanneer hele wijken of appartementsgebouwen leeg komen te staan voor grootschalige

en ingrijpende renovaties moeten er eerst alternatieven bestaan. Er zijn woningen nodig om zittende huurders te verhuizen en om mensen op de wachtlijsten zo snel mogelijk te huisvesten.

2. Geen oplossing voor gebrek aan andere beleidsmaatregelen

Een sociale leegstandbeheerder neemt enkel panden in beheer waar reeds een duidelijke bestemming (renovatie of sloop) en een vastgestelde termijn voor bestaan. Zo voorkomt men dat de tijdelijke bewoning de geplande werken op de lange baan schuift. Het is niet de bedoeling dat men door de inbeheername (onbewust) de problematiek van leegstand en de wooncrisis verdoezelt waardoor deze thema's van de politieke agenda verdwijnen.

3. Geen structurele oplossing

De tijdelijke ter beschikkingstelling van leegstaande (sociale) woningen is een opstap voor een structurele oplossing. De sociale leegstandbeheerder stelt een duurzame woonoplossing voor iedereen voorop. Sociaal leegstandbeheer wil overbodig zijn. De beheerder ondersteunt bij de zoektocht naar een woning en doet beleidsbeïnvloedend werk. Hierbij pleit de beheerder voor beleidsmaatregelen die nodig zijn om het recht op wonen voor iedereen waar te maken.

Grondrecht wonen

Sociaal leegstandbeheer vertrekt vanuit het grondrecht op wonen. Het gebruikt betaalbaarheid, woonkwaliteit en -zekerheid als maatstaf bij de selectie van panden en prijszetting.

1. Woonkwaliteit

Alle woningen voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode. Indien nodig, doet men investeringen die qua geld- en tijdsinvestering billijk zijn in overeenstemming met de tijd dat men de woning in beheer kan nemen. Idealiter worden alle woningen, ook in steden en gemeenten waar dit niet verplicht is, technisch gekeurd en voorzien van een conformiteitsattest.

2. Betaalbaarheid

Bij het berekenen van huur- en of bezettingsprijzen wordt er rekening gehouden met de kleinste inkomens. Men gaat op zoek naar creatieve, sociale en duurzame oplossingen om de kosten te drukken. Voorbeelden daarvan zijn de keuze voor woningdelen, groepstarief bij energieleveranciers, het gebruik van gerecycleerde materialen of partnerschappen met sociale tewerkstellingsbedrijven bij renovatie- en opknapwerken.

3. Woonzekerheid

Ondanks het tijdelijk karakter van de bewoning, kan een sociale leegstandbeheerder toch een stabiele woonst aanbieden aan bewoners. Zo kan men ervoor kiezen om enkel panden in beheer te nemen die minstens een jaar ter beschikking kunnen worden gesteld en waarvan men op voorhand weet wanneer ze opnieuw uit beheer gaan.

Naast het hanteren van een minimale contracttermijn van een jaar, zorgt een sociale leegstandbeheerder evenwel voor gunstige opzegtermijnen die langer zijn dan de (huidige)

wettelijke minima. Op die manier kan de sociale leegstandbeheerder contracten aanbieden die de tijdelijke bewoner op dezelfde wijze beschermen als op de reguliere (private) huurmarkt.

Wanneer het (financieel) haalbaar en (wettelijk) mogelijk is, kan men ervoor opteren om de bewoners met een kortere termijn te laten opzeggen. Deze flexibiliteit kan ervoor zorgen dat de bewoners sneller kunnen ingaan op een duurzame woonoplossing en/of mogelijke schulden door een dubbele woonkost vermijden.

Ontzorgen welzijnsorganisaties

Verscheidende welzijnsorganisaties doen reeds zelf aan (een vorm van) leegstandbeheer. Dit vergt heel wat tijd. Tijd die niet gaat naar begeleiding en andere taken in functie daarvan. Het aantal leegstaande woningen dat een welzijnsorganisatie kan beheren blijft vaak beperkt. Bovendien kan de dubbele rol van huisbaas-begeleider die hierdoor ontstaat, mogelijk belemmerend werken of de vertrouwensrelatie met de bewoners in het gedrang brengen. Een aparte structuur die het leegstandbeheer uitvoert én vertrekt vanuit gemeenschappelijke waarden kan ervoor zorgen dat hulpverleners zich weer ten volle kunnen richten op hun begeleidingsrol. Wanneer de leegstandbeheerder bovendien een sociaal-geëngageerde partner is, die voor de doelgroep een ondersteuningsaanbod inricht, wordt het ondersteunen van bewoners in hun zoektocht naar een duurzame woning een gedeelde verantwoordelijkheid.

(Her)investeren

Een sociale leegstandbeheerder is niet alleen een structuur zonder winstoogmerk, maar ook een organisatie of bedrijf dat mensen vóór winst plaatst. Concreet betekent dit dat het financieel model niet enkel rekening houdt met de betaalbaarheid voor de doelgroep bij het bepalen van de woonkost. Maar ze maakt ook winst in functie van het verder uitbouwen van de werking. Winst wordt dus hoofdzakelijk geïnvesteerd in de uitbreiding van het patrimonium, personeel en de ondersteuning van bewoners in hun zoektocht naar een duurzame woonoplossing.

IMPACT VAN (TIJDELIJK) GOED WONEN OP ANDERE DOMEINEN

Het idee dat 'een dak boven het hoofd groeikansen biedt op andere levensdomeinen' werd gedeelde kennis door het 'Housing First'-principe, en de opkomst van allerlei initiatieven die zich hierop baseren of door laten inspireren. Ook sociaal leegstandbeheer kan zich hierdoor laten inspireren en een positieve impact op andere levensdomeinen nastreven, indien de tijdelijke bewoning goed georganiseerd wordt en vertrekt vanuit bovenstaande principes.

OPVANGEN VAN NEVENEFFECTEN LEEGSTAND

Leegstand kan voor buurtbewoners een gevoel van onveiligheid creëren, de indruk van verwaarlozing wekken, verloedering van de buurt tot gevolg hebben en kleine criminaliteit en vandalisme aantrekken. Onderzoek⁵ toont aan dat wonen in een buurt met veel leegstand negatieve impact heeft op de sociale cohesie en de solidariteit in de buurt. Leegstandbeheer kan deze neveneffecten helpen voorkomen. Het organiseren van sociaal leegstandbeheer kan ervoor zorgen dat er nieuwe, positieve dynamieken ontstaan in een buurt.

⁵ Chamlin, M. B. & Cochran, J. K. (1997). *Social Altruism and Crime*.

DEEL II: PRAKTIJK VAN SAMENLEVINGSOPBOUW

Samenlevingsopbouw investeert in de kracht van mensen en zet beleidsmakers aan tot sociaal beleid. De vzw werkt samen met mensen in maatschappelijk kwetsbare posities zoals mensen in armoede, mensen die niet vlot Nederlands spreken, alleenstaanden, mensen met een psychische kwetsbaarheid of kortgeschoolde langdurig werkzoekenden. Door samen te praten en te werken nemen zij opnieuw greep op hun leven en hun omgeving. Mensen in een kwetsbare positie zijn actief in activiteiten van Samenlevingsopbouw. Ze gaan aan de slag met opbouwwerkers in buurtwerken en projecten. Samen zoeken ze naar de systemen die uitsluiting veroorzaken. Ze bouwen aan innoverende manieren om het 'anders' aan te pakken. Beleidsmakers en een breed publiek zetten ze aan om mee te werken en uitdrukkelijk te kiezen voor armoedebestrijding, solidariteit en herverdeling. Want iedereen wint bij sociaal beleid.

Zoals reeds eerder aangegeven zijn dak- en thuisloosheid en leegstand maatschappelijke uitdagingen die om een veelheid aan oplossingen vragen. Samenlevingsopbouw Antwerpen ging met die twee zaken aan de slag in het project 'Wonen met Kansen'.

WONEN MET KANSEN IN EEN NOTENDOP

Samenlevingsopbouw treedt binnen het project Wonen met Kansen op als sociale leegstandbeheerder. Op basis van die eigen praktijk wordt kennis en expertise opgebouwd en verzameld in functie van een proces van modelontwikkeling. Voor de concrete praktijk van Wonen met Kansen komt eerst het doel dat Samenlevingsopbouw voor ogen heeft met dit model.

Modelontwikkeling

Wonen met Kansen ontwikkelt een model waarbij mensen met een acute woon nood tijdelijk en op een sociaal verantwoorde manier gehuisvest worden in sociale woningen die leegstaan in afwachting van sloop of renovatie. Het model fungeert als hefboom doordat het een kans creëert voor wie het moeilijk heeft om stappen vooruit te zetten op verschillende levensdomeinen. Daarbij staan principes als empowerment en solidariteit centraal.

Door de woonproblematiek is het vaak moeilijk om te werken rond andere noden. Het model zorgt ervoor dat welzijnsorganisaties effectief en efficiënt met mensen aan de slag kunnen. Ze moeten zich (minstens tijdelijk) geen zorgen maken over de woning.

Het Wonen met Kansen-model kan inspiratie bieden om leegstand op de bredere woonmarkt aan te pakken.

Samenlevingsopbouw kiest bewust voor de rol van incubator. Wat op kleine schaal werkt, werkt niet sowieso ook op grote schaal. Maar wie wil leren rennen, zal eerst moet leren lopen. Een pilootproject biedt daarvoor ruimte en tijd.

Pilootproject

Aangezien de twee Antwerpse vzw's voor Samenlevingsopbouw aan de wieg staan van Wonen met Kansen, werd het pilootproject gelanceerd in de provincie Antwerpen. Voor de leesbaarheid staan in dit deel de feitelijkheden. Indien er zich vragen opdringen over de afwegingen of inzichten die aan de grondslag lagen van bepaalde beslissingen, dan worden deze verderop beantwoord aan de hand van de kritische succesfactoren, de praktijkvoorbeelden in de kaders of in het stappenplan.

WERKINGSGBIED:

Na selectie van het beschikbare aanbod had Wonen met Kansen in het eerste jaar woningen in 10 districten en gemeenten: Berchem, Borgerhout, Merksem, Lint, Mortsel, Borsbeek, Duffel, Willebroek, Rumst en Heist-op-den-Berg

1. Patrimonium

Wonen met Kansen maakt gebruik van leegstaande sociale woningen door partnerschappen af te sluiten met sociale huisvestingsmaatschappijen die hun panden ter beschikking stellen. Het gaat over woningen die leeg staan wegens geplande renovatie- of sloopwerken. De woningen worden opgeknapt zodat alle basiscomfort aanwezig is.

SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN IN HET EERSTE JAAR

Samenwerking met 4 sociale huisvestingsmaatschappijen die samen goed waren voor een aanbod van 29 panden:

- De Ideale Woning
- Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg
- Volkshuisvesting Willebroek
- Volkswoningen van Duffel

SOORT PANDEN

- 24 panden: eengezinswoningen met 3 à 5 slaapkamers
- 5 panden: appartementen met 3 slaapkamers

2. Doelgroep

Een vierde van de dak- en thuislozen in Vlaanderen zijn jongvolwassenen tussen 18 en 25 jaar. Daarom richt het pilootproject zich hoofdzakelijk op jongeren. Om tegemoet te komen aan jongeren die doorstromen uit residentiële voorzieningen, kunnen jongeren vanaf 17 jaar terecht bij Wonen met Kansen.

De aanmelding van de jongeren gebeurt door een individuele begeleider die werkt bij één van de formele samenwerkingspartners van Wonen met Kansen.

AANTAL BEWONERS (nov 19 - nov 20)

31 jongvolwassenen in woningdelen

4 jongvolwassenen alleen

11 alleenstaande ouders

1 koppel

KLEINE GEZINNEN OP VRAAG

Op vraag van partners konden in het eerste jaar ook kleine gezinnen (max. 3 kinderen) aangemeld worden. Zo bood Wonen met Kansen enerzijds een antwoord op een acute nood en creëerden ze anderzijds extra experimenteerruimte.

Jongeren werden steeds prioritair toegewezen en Wonen met Kansen stelde voorop dat de verhouding gezinnen/jongeren ten allen tijde maximaal ¼ mocht bedragen.

3. Woningdelen

Het is niet evident om alle ruimtes in een woning, met uitzondering van een eigen slaapkamer, te moeten delen met een onbekende persoon. Toch koos Wonen met Kansen voor woningdelen vanuit twee belangrijke overwegingen. Enerzijds gelooft Samenlevingsopbouw erg in informele competentieversterking. Jongeren in een maatschappelijk kwetsbare positie hebben net zoals andere jongeren diverse talenten en capaciteiten, maar ook nog heel wat groeimarge. Het delen van een woning biedt jongeren de kans om te leren van elkaar. Samen ondervinden ze hoe ze kunnen omgaan met regels, een gemeenschappelijk huishouden en privacy. Zaken die in hun toekomst nog nuttig zullen blijken. Daarnaast zorgt het woningdelen ervoor dat de bezettingskost en andere gemeenschappelijke kosten gesplitst worden. Het drukken van deze kosten kan ruimte bieden om opgebouwde schulden af te betalen en/of te sparen.

ONZE LES GELEERD...

In de welkomstbundel die we bij het ondertekenen van het contract meegeven aan de jongeren, staan algemene richtlijnen om goed samen te wonen. We merkten al snel dat de richtlijnen alleen niet volstaan om het woningdelen goed te laten verlopen.

Wanneer twee huisgenoten voor het eerst kennismaking zijn we er altijd bij. Gezien het belangrijk is om vanaf het prille begin duidelijkheid te scheppen, wendde we dit moment aan om het onderling maken van afspraken te faciliteren. Hoe concreter de afspraken (bv. wie poetst wat wanneer), hoe beter.

TIP: PROCEDURE WANNEER HET MISLOOPT

Wanneer je als sociale leegstandbeheerder woningdelen organiseert, zorg dan dat je een doordachte procedure hebt wanneer het misloopt. Zorg dat deze procedure vanaf het begin gekend en duidelijk is voor individuele begeleiders en bewoners. Zo is het voor iedereen helder wie welke rol opneemt bij conflicten en kan er snel geïntervenieerd worden.

TIP: HOU EEN WONING ACHTER DE HAND

Als sociale leegstandbeheerder ben je medeverantwoordelijk voor de bewoners die je huisvest en hun traject. Daarom is het belangrijk om minstens één woning achter de hand te houden om in te grijpen bij aanhoudende/escalerende conflicten. Het zou zonde zijn dat succesvolle trajecten spaak dreigen te lopen door een 'mismatch'.

SAMENLEVINGSOPBOUW VERTELT...

“Hoewel het samenwonen niet bij iedereen even vlot verliep, zien we bij een overgroot deel van de jongeren die een woning deelden dat het zijn nut bewijst. Jongeren wisselen kennis en vaardigheden uit wat betreft koken en *de was en de plas doen*. Maar, wat nog het mooiste bleek in 2020 zorgde het woningdelen er voor dat de bewoners niet eenzaam waren. Tijdens de lockdown hadden ze altijd iemand in huis om mee te babbelen.”

“Het solidair karakter is mooi, maar moet ook goed bewaakt worden. Zo kwamen we er bijvoorbeeld op een gegeven moment achter dat een jongere in geldnood zat en dat zijn huisgenoot hem financieel ondersteunde. Dat is natuurlijk niet de bedoeling. Maar, het toont wel aan in hoeverre de jongeren elkaar steunen en elkaar door moeilijkheden proberen te helpen.”

BLIK VOORUIT

In de volgende fase van het pilootproject gaat Wonen met Kansen meer op maat werken. Jongeren kunnen, in overleg met hun individuele begeleiding en het project, kiezen uit 3 modules:

1. woningdelen + groepswerk
2. alleen wonen + groepswerk
3. enkel woningdelen of alleen wonen

(MIS)MATCH

Wonen met Kansen is erg zoekende naar een methode om jongeren zo goed mogelijk te matchen in een duo. Dit doen ze in gesprek met de individuele begeleidingsdiensten die de jongeren vaak al lang(er) kennen.

4. Begeleidingsaanbod

Dak- en thuisloze jongeren (17-25) kunnen gedurende één jaar wonen in een leegstaande sociale woning. Het woon- én begeleidingsaanbod biedt hen een opstap naar zelfstandig wonen, leren en werken. Ze worden individueel begeleid en kunnen gebruik maken van een groepsaanbod.

RECHT OP WONEN > BEGELEIDINGSAANBOD

Vermits het recht op wonen primeert is deelnemen aan de groepsbegeleiding geen verplichting, ook niet wanneer dit de beste module zou zijn voor de jongere in kwestie.

Indien de jongere kiest om niet in te gaan op het groepsaanbod of als - in het slechtste geval - ook de individuele begeleiding beëindigt, dan kan de jongere – indien er geen inbreuken zijn op het contract – blijven wonen tot het einde van de termijn.

TIP: ZO MAAK JE HET GROEPSAANBOD AANTREKKELIJK

De opkomst voor het groepsaanbod maximaliseer je zo:

- Je toetst de motivatie goed af tijdens het intakegesprek.
- Neem een aanklappende houding aan.
- Werk vraaggestuurd en op maat.
- Zet motiverende gespreksvoering in.

Groepsbegeleiding

De groepsbegeleiding wordt verzorgd door Samenlevingsopbouw. Deze bestaat enerzijds uit een woonclub, waar geëngageerde vrijwilligers de bewoners helpen zoeken naar een duurzame woonoplossing. Anderzijds zijn er groepsmomenten waarin Samenlevingsopbouw aan de slag gaat met de vragen van jongeren in informatie- of vormingsmomenten. Zo is er standaard een basispakket dat onder meer gaat over rechten en plichten op de woonmarkt, budgetteren, energiezuinig leven en gezond koken.

TIP: HOU ZICHT OP DE ZOEKTOCHT

Bij het organiseren van een huurzoeker in groep is het belangrijk om een goed zicht te hebben op hoe de individuele zoektocht van elke bewoner loopt. Om ervoor te zorgen dat er - waar nodig - extra ondersteuning kan geboden worden, wordt elke bewoner met een werker en vrijwilliger gekoppeld die de zoektocht overzien.

Individuele begeleiding

Externe partners, zoals CBAW's (contextbegeleiding in functie van autonoom wonen), CAW's (Centra Algemeen Welzijnswerk) en OCMW's (Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn) treden op als toeleiders/begeleiders. Zij staan na de aanmelding verder in voor de individuele begeleiding en/of zorgregie van de jongere. Samen met de jongeren stellen ze doelstellingen op die ze nastreven gedurende de periode van bewoning.

INDIVIDUELE BEGELEIDING IN HET EERSTE JAAR

Onderstaande partners engageerden zich in het eerste jaar van het pilootproject:

- Kaizen/KaJac (Jeugdorp)
- CBAW Tangram
- MMZ Kiosk
- Ondo
- CBAW Kamino
- CIG De Stobbe
- CBAW Ter Loke
- Zorggroep Multiversum
- VZW Mondiale Werken
- JAC Boom-Mechelen-Lier

Naast hun rol als individuele begeleiders, gaven zij ook input en feedback voor de modelontwikkeling.

DEEL III: OPZETTEN SOCIAAL LEEGSTANDBEHEER IN FUNCTIE VAN WONEN AAN DE HAND VAN HET WONEN MET KANSEN-MODEL

De praktijkervaring tijdens de pilootfase van Wonen met Kansen resulteerde in 'een eerste aanzet van een model'. Het kan al inspiratie en handvaten bieden aan iedereen die van start wil gaan met sociaal leegstandbeheer in functie van wonen.

Eerst lees je een aantal succesfactoren die essentieel zijn om een vlot verloop en goede verstandhouding met alle betrokkenen te bewerkstelligen. Vervolgens wordt het stappenplan uiteengezet.

KRITISCHE SUCCESFACTOREN

De opstart van Wonen met Kansen liep niet altijd van een leien dakje, maar leverde daardoor enkele waardevolle lessen op wat betreft de cruciale elementen die nodig zijn om een succesverhaal te kunnen schrijven.

Start- en werkkapitaal

Bij het opstellen van de budgetten moet je rekening houden met een verscheidenheid aan kosten die zich van meet af aan zullen opdringen. Het onder-financieren van eender welk deel kan nefast zijn voor de slaagkansen van de onderneming om aan degelijk sociaal leegstandbeheer te doen.

Het is belangrijk om te onthouden dat het compenseren van de gemaakte kosten en/of het maken van winst, omwille van uiteenlopende redenen, vertraging kan oplopen.

Een doordachte begroting besteedt bijzondere aandacht aan:

1. Opknopwerken patrimonium

De investering die men (gemiddeld) kan en wenst te doen per woning dient bepaald te worden vóór het selecteren van de panden die opgenomen worden in het sociaal leegstandbeheer.

Naast het budget voor materiaal, aannemers en vakmensen (schilders, loodgieters en andere) is het belangrijk om minder vanzelfsprekende maar eveneens nodige kosten mee op te nemen. Denk daarbij aan poetswerken, eventuele bemeubeling, huishoudtoestellen en vervanging van sloten.

2. Overheadkosten

Zowel in de opstartfase als wanneer men operationeel is, gaat een aanzienlijk deel van de beschikbare middelen naar overheadkosten. Overlegmomenten met stakeholders, opstarten van partnerschappen, patrimonium selecteren, aannemers zoeken, verschillende werkrachten aansturen en de boekhouding, zijn nog maar enkele taken die hieronder vallen.

Naarmate de tijd vordert, zullen enkele van deze taken minder ruimte innemen. Maar om continuïteit, kwaliteit en eventuele groei (in afwachting van structurele oplossingen) te blijven garanderen zal het grootste gewicht hier blijven liggen.

Samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen

Heel wat sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) werken reeds samen met private leegstandbeheerders of overwegen dit. Voor nieuwe, opstartende sociale leegstandbeheerders kan het moeilijk zijn om sociale huisvestingsmaatschappijen te overtuigen om met hen in zee te gaan. Volgende argumenten kunnen helpen om twijfelende huisvestingsmaatschappijen over de streep te trekken.

1. Sociale doelstellingen

Sociaal leegstandbeheer stelt net zoals SHM's het recht op wonen en mensen in een maatschappelijk kwetsbare positie voorop. Wanneer SHM's kiezen om samen te werken met een sociaal leegstandbeheerder, kiezen ze in principe ook expliciet om deze belangrijke speerpunten door te trekken naar hun leegstaand patrimonium.

2. Kwalitatief beheer

Sociaal leegstandbeheer beoogt minstens dezelfde kwaliteit aan te bieden als commerciële spelers op de markt. Het beheer is erop gericht om SHM's te ontzorgen. Zo kunnen zij zich ten volle focussen op de woningen die door sociale huurders bewoond worden en de ondersteuning van deze huurders.

3. Doorstroom

Vermits een sociale leegstandbeheerder inzet op het ondersteunen van (tijdelijke) bewoners in hun zoektocht naar een duurzame woonst, verhoogt deze samenwerking de kans dat de bewoners doorstromen naar een woning van een sociaal verhuurkantoor (SVK) of naar de private huurmarkt. De ruimte die gecreëerd wordt voor welzijnsorganisaties om op andere levensdomeinen in te zetten, kan bovendien (op langere termijn) effect hebben op de sociale mobiliteit van de bewoners en zo een (al dan niet bescheiden) inperking van de wachtlijsten teweegbrengen.

Selectie patrimonium

Bij het selecteren van panden dient er rekening gehouden te worden met verschillende criteria. Omdat het recht op wonen je uitgangspunt is, zijn volgende criteria belangrijk:

1. Leegstand in afwachting van renovatie of sloop

Allereerst is het belangrijk om na te gaan of de woningen die aangeboden worden effectief leegstaan omwille van geplande sloop- of renovatiewerken. Bovendien kenmerkt het een sociale leegstandbeheerder, zoals reeds eerder gezegd, om enkel woningen aan te nemen waarvan reeds geweten is wanneer de werken zullen plaatsvinden. Een sociale leegstandbeheerder wil immers geen woningen in beheer nemen die regulier verhuurd (zouden) kunnen worden.

2. Beheertermijn

De beheertermijn speelt een grote rol in de investeringen die men kan en wil doen in specifieke panden. Afhankelijk van de termijn moet afgetoetst worden of de investeringen (qua tijd- en

middelen) in verhouding zijn. Bestaat er een kans dat de kosten (minstens) te recupereren zijn? Minimaal één jaar is aangewezen zodat de bewoner de vruchten kan plukken van het woon- en begeleidingsmodel.

Idealiter wordt de woning die leegstaat of bestemd is voor tijdelijke leegstand zo vroeg mogelijk in beheer genomen door de leegstandbeheerder. Hierdoor kan men (verdere) verkrotting, eventueel vandalisme en die kosten voorkomen. Bovendien kan zo de leegstandperiode ten volle benut worden om mensen in een kwetsbare maatschappelijke positie te huisvesten.

3. Bewoners

Men kan ervoor kiezen om als sociale leegstandbeheerder een specifieke doelgroep te huisvesten en een bepaalde woonvorm te organiseren. Indien men van deze stellingname vertrekt, hou daar dan ook rekening mee bij de selectie van de panden. Anderzijds kan men eerst een selectie van woningen maken en op basis daarvan kiezen om algemeen of meer gericht mensen toe te leiden. Hoe dan ook moet het type woningen, maar ook onder andere de ligging, de spreiding en de buurt in het licht van de beoogde doelgroep gekozen worden of vice versa.

SAMENLEVINGSOPBOUW VERTELT...

“Een groot huis met een tuin lijkt aantrekkelijk voor jongeren, maar vergt heel wat tijd en energie op het vlak van poetswerk en onderhoud. Indien je ervoor kiest om met jongeren te werken, is het goed om hierbij stil te staan vooraleer je dit type woningen selecteert.”

“Samenwerken met verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen of één huisvestingsmaatschappij met een ruim werkingsgebied kan leiden tot een aanbod van woningen die ver uit elkaar liggen. Als je dan wil werken met groepsmomenten, dan is het zaak om bij de selectie de bereikbaarheid en verplaatsingsmogelijkheden voor de bewoners mee in beschouwing te nemen. Tijdens het eerste jaar splitsten wij ons werkingsgebied op in 4 clusters zodat de afstand steeds te overbruggen was voor de jongeren. Vermits we geen standplaats hebben in elke regio, lieten we sommige groepsmomenten in de woningen van de jongeren doorgaan. Maar het kan zijn dat je zelf liever kiest voor een ‘neutrale’ plek of geen toestemming krijgt van de bewoners, waardoor je hier ook rekening mee moet houden tijdens de selectie.”

“Wanneer de beschikbare panden vooral kleine appartementen zijn, dan is woningdelen wellicht niet de beste woonvorm.”

“Ga je doelbewust met gezinnen aan de slag? Dan dien je bijvoorbeeld rekening te houden met scholen in de buurt.”

Dit zijn slechts enkele voorbeelden. Afhankelijk van de doelgroep kan het belangrijk zijn om bijvoorbeeld extra aandacht te besteden aan de nabijheid van supermarkten of (bepaalde) publieke dienstverlening.

Brede samenwerking met en tussen partners

Een sociale leegstandbeheerder bevindt zich op een kruispunt waar de belangen en noden van diverse actoren elkaar ontmoeten. Sociale huisvestingsmaatschappijen, welzijnsorganisaties, lokale besturen en hun sociale diensten moeten zo vroeg mogelijk betrokken en gehoord worden. Idealiter

brenge de sociale leegstandbeheerder de partners hiervoor samen. Hoe meer men samen kan schrijven aan een gedeeld verhaal, hoe groter de kans op een vlotte samenwerking.

Hoewel men sterk rekening houdt met de bezorgdheden en noden van alle partners, zorgt een sociale leegstandbeheerder ervoor dat compromissen voor mogelijke tegenstrijdige belangen wel steeds vertrekken vanuit het perspectief van mensen in een maatschappelijk kwetsbare positie.

SAMENLEVINGSOPBOUW VERTELT...

“Het gebeurde al eens dat we de vraag kregen van de sociale dienst van een lokaal bestuur om enkel mensen van de eigen gemeente te huisvesten. Uiteraard vinden we het belangrijk om de jongeren, indien zij dit wensen, zoveel mogelijk te huisvesten op de plek waar ze reeds binding mee hebben en waar eventueel hun netwerk ook is. Echter als er niemand van de gemeente zich aandient en er staan andere jongeren op de wachtlijst, dan kiezen we ervoor om anderen die op dat moment een acute woonnood hebben te huisvesten, ongeacht waar zij vandaan komen.”

Betrokkenheid buurt

Bij leegstaande woningen gelegen in een appartementsblok en/of buurt waar (nog) mensen wonen, is het belangrijk om ruim op voorhand de bewoners goed in te lichten over de aard en tijdelijkheid van de toekomstige bewoning. Zeker wanneer het gaat over woonwijken waar reeds veel burenen moesten verhuizen omwille van de geplande renovatie- of sloopwerken is dit extra belangrijk. Er kunnen heel wat gevoeligheden en frustraties leven. Van bij het begin, tijd en ruimte creëren om daarnaar te luisteren is geen overbodige luxe. Dit kan heel wat zaken opklaren die anders later voor conflicten zorgen.

TIP: PRAAT OP TIJD MET BUREN

- Bespreek met de sociale huisvestingsmaatschappij dat zij de huurders (die in de buurt van de leegstaande panden wonen) op de hoogte brengen van het leegstandbeheer.
- Steek tijdig een briefje in de bus van de omwonenden om hen op de hoogte te brengen van de opstart van je project.
- Geef een algemeen e-mailadres waar buurtbewoners met hun vragen terecht kunnen. Het is ruimer toegankelijk en gemakkelijk om info te delen.
- Voorzie ook één GSM-nummer waarop buurtbewoners op vastgestelde en afgebakende momenten kunnen telefoneren. Communiceer dit laagdrempelig en persoonlijk, bv.: ‘Je kan ons bereiken op maandag van 14u tot 16u’.
- Bel even aan bij de rechtstreekse burenen om het project kort toe te lichten.

Rol van lokale besturen

Het is erg belangrijk dat het lokaal bestuur van de stad of gemeente het project genegen is en de meerwaarde van het sociaal leegstandbeheer (h)erkent. En dat dit zich bovendien uit, in het faciliteren en ondersteunen van het project. Zo kunnen steden en gemeenten het woningdelen

faciliteren door de leefloon- en/of premiegerechtigde bewoners elk een leefloon alleenstaande toe te kennen en een installatiepremie bij uitstroom.

Om bovendien als sociale leegstandbeheerder op de sociale doelstellingen in te kunnen zetten kunnen lokale besturen de begeleidingstaak (co-)financieren. Dit om de begeleiding te waarborgen, alsook om de betaalbaarheid voor de doelgroep te realiseren.

DE STAND VAN ZAKEN

Tot hier het model van Wonen met Kansen eind 2020. Dit model wordt op basis van praktijkervaring regelmatig verder aangevuld en uitgewerkt.

STAPPENPLAN

DEEL IV: VERANKERING VAN SOCIAAL LEEGSTANDSBEHEER IN HET WOONAANBOD

ERKENNING

BELEIDSWERK

DEEL V: CONCLUSIE

VOOR MEER INFORMATIE KAN JE TERECHT BIJ:

wonenmetkansen@samenlevingsopbouw.be

Samenlevingsopbouw Antwerpen stad vzw
Samenlevingsopbouw Antwerpen provincie vzw
www.samenlevingsopbouw.be