

Draaiboek Wonen Met Kansen

Sociaal leegstandsbeheer in de praktijk brengen



SAAMO samen
uitsluiting
aanpakken

Met steun van:



In samenwerking met:



Colofon

Publicatiedatum

31 januari 2024

Auteurs

Christ'l Van Vlem, opbouwwerker SAAMO Antwerpen
Jesse Lemmens, opbouwwerker SAAMO Antwerpen
Annick De Rop, adjunct-directeur SAAMO Antwerpen
Sarah El Massaoudi, voormalig opbouwwerker SAAMO Antwerpen

Foto's

Merel Elst, Sherline Coupé, Rose-Ann Melis

Contact

Christ'l Van Vlem, opbouwwerker
E wonenmetkansen@saamo.be
M +32 (0)485 32 42 06

SAAMO Antwerpen

Project Woonlab, model Wonen Met Kansen

Gasstraat 12-14

2060 Antwerpen

T +32 (0)3 325 67 00

E info.antwerpen@saamo.be
saamo.be/antwerpen

—

Ondernemingsnummer 425.500.396
RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen

Partners

- woonmaatschappij Woonhaven
- leegstandsbeheerder Interim Vastgoedbeheer
- verschillende welzijnsorganisaties die jongeren individueel begeleiden

Met steun van:



In samenwerking met:



Inhoud

1. Waarom leegstand bestrijden?	8
Leegstand aanpakken is goed stedelijk beleid	8
Neveneffecten leegstand	8
<hr/>	
2. Leegstaande sociale huurwoningen	10
Waarom staan sociale woningen leeg?	10
Kan je leegstaande sociale woningen verhuren?	10
<hr/>	
3. Leegstandsbeheer: sociaal of niet?	11
Wat is sociaal leegstandsbeheer?	11
Wat maakt sociaal leegstandsbeheer sociaal? De 7 aspecten van sociaal leegstandsbeheer.	11
1. Bewoners	11
2. Betaalbaarheid	11
3. Woonzekerheid	11
4. Herinvesteren	12
5. Voldoende begeleiding	12
6. Sociale 'huisbaas'	12
7. Zorg voor burens	12
Wat is commercieel leegstandsbeheer?	12
4 goede redenen om te kiezen voor sociaal leegstandsbeheer	13
1. Wooncrisis: alle hens aan dek	13
2. Impact van (tijdelijk) goed wonen	13
3. Housing First onder druk	14
4. Maatschappelijke impact van goed wonen	14
Wat sociaal leegstandsbeheer niet oplost	15
1. Geen oplossing voor het tekort aan sociale woningen	15
2. Geen oplossing voor gebrek aan andere beleidsmaatregelen	15
3. Geen structurele oplossing	15
<hr/>	
4. De spelers van Wonen Met Kansen	16
Bewoners sociaal leegstandsbeheer	17
Wie, wat?	17
Welke plaats in model?	17
In Wonen Met Kansen?	17
Individuele begeleiders	19
Wie, wat?	19
Welke plaats in het model?	19
In Wonen Met Kansen?	19
— Belang van individuele begeleiding	20
— Voorwaarden om samen te werken met individuele begeleiders	20

Groepsbegeleiders	22
Wie, wat?	22
Welke plaats in het model?	22
In Wonen Met Kansen?	22
— Wassen in het buurtappartement	23
Sociale leegstandsbeheerder	24
Wie, wat?	24
Welke plaats in model?	24
In Wonen Met Kansen?	24
— Hoe zit de puzzel in elkaar in Wonen Met Kansen?	24
— Checklist algemeen beheer	25
Technische leegstandsbeheerder	26
Wie, wat?	26
Welke plaats in het model?	26
In Wonen Met Kansen?	26
Woonmaatschappij	27
Wie, wat?	27
Welke plaats in het model?	27
In Wonen Met Kansen?	27
— Panden	27
Buren/omwonenden	28
Wie, wat?	28
Welke plaats in het model?	28
In Wonen Met Kansen?	28
Vrijwilligers	29
Wie, wat?	29
Welke plaats in het model?	29
In Wonen Met Kansen?	29

5. Verloop van een traject in sociaal leegstandsbeheer	32
Binnenkomen via een welzijnspartner die de individuele begeleiding doet	32
WachtlIJst of geen wachtlIJst?	33
Woning delen of niet?	33
Woning delen en leefloon	33
Intakegesprek	35
Start van de gesprekken met een pak administratie	36
Installatiepremie	37
Verzekering	37
Bemeubeling	37
Bezettingskost	38
Gesprekken	39
Veiligheid en hygiëne	39
Opvolging betaling huur	40
Opvolging betaling energie	41
Verliezen sleutel	42
Uitstroom	42

6. Waar hou je rekening mee als je sociaal leegstandsbeheer start?	44
De impact van de wooncrisis op sociaal leegstandsbeheer	44
Het bezettingsbedrag	45
Impact woning delen op leefloon	46
Verloop van aanvraag conformiteitsattesten	46
Vooroordelen, racisme en discriminatie op de woonmarkt	46
Versnelde toewijzing sociale huur	46

7. Waar willen we met SAAMO nog extra op inzetten?	48
Sociaal leegstandsbeheer uitrollen en Wonen Met Kansen uitbreiden en verzelfstandigen	48
Leegstand van woonmaatschappijen inzetten om de grootste woonproblemen te voorkomen	48
Pleidooi voor meer kwalitatieve, betaalbare woningen in combinatie met begeleiding	48
Inzetten op creatieve woonvormen	48
Laat niemand achter, laat mensen zonder wettig verblijf in noodwoningen wonen	49
Onderzoeken of sociaal leegstandsbeheer ook op de private woonmarkt kan	49

8. Achter de schermen	50
Opbouw modelontwikkeling	50
Fusie van sociale huisvestingsmaatschappijen naar woonmaatschappijen en samenwerking	50
De mensen achter het model, de impact op bewoners	51

9. Tot slot	53
Materiaallijst Wonen Met Kansen	53
Bronnen	53
Dankjewel	54





Eén vierde van de dak- en thuislozen in Vlaanderen zijn jongeren tussen de 18 en 25 jaar. Tegelijk staan er heel wat sociale woningen leeg. Leegstand omwille van renovatie of afbraak kan lang duren. Wonen Met Kansen maakt van twee problemen één oplossing. Met de opbouwwerkorganisatie SAAMO ontwikkelden we dit model om mensen in een kwetsbare positie een opstap te bieden naar een duurzame en betaalbare woning.

Het model Wonen Met Kansen is een model van sociaal leegstandsbeheer waardoor dak- of thuisloze jongeren (of jongeren die dit dreigen te worden) één jaar gebruik maken van een leegstaande sociale woning. Ze worden hierbij wekelijks ondersteund door een individuele begeleider en krijgen ook groepswerking aangeboden. Het woon- én begeleidingsaanbod biedt de jongeren een opstap naar zelfstandig wonen, leren en werken. Momenteel werkt SAAMO op kleine schaal in de regio's Wilrijk en Merksem. We hopen om dit in de toekomst uit te breiden.

In dit document bundelen we onze ervaringen ter inspiratie voor anderen. Wonen Met Kansen werkte specifiek met jongeren maar onze overtuiging is dat het model ook mogelijk is met andere mensen in kwetsbare posities. Wil je zelf een project rond wonen opzetten voor mensen die uitsluiting ervaren op de woonmarkt? Zoek je informatie over alternatieve woonvormen of sociaal leegstandsbeheer? Of heb je een brede interesse in wonen en de woonproblematiek, dan hopen we je te inspireren.

**Veel lees – en inspiratieplezier,
SAAMO Antwerpen**

1. Waarom leegstand bestrijden?

Zijn er nog mensen die twifelen of leegstand aangepakt moet worden? In dit eerste hoofdstuk bekijken we wat leegstand is en waarom je er iets aan moet doen.

Leegstand aanpakken is goed stedelijk beleid

Gemeenten hechten veel belang aan aangename centra en buurten, met woningen die voor hun inwoners betaalbaar blijven. Leegstand opvolgen en inperken ondersteunt dit beleid en voorkomt verloedering. Sinds 1 januari 2010 is de registratie en bestrijding van leegstand een zuiver gemeentelijke bevoegdheid. Enkel de definitie van leegstand ligt bij decreet vast voor het hele Vlaamse gewest, maar verder hebben gemeenten de vrijheid om hun leegstandsbeleid zelf vorm te geven.

Definitie leegstand

Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd als meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden.

Een woning wordt als leegstaand beschouwd als zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

Gemeenten weten beter dan wie ook waar de leegstand op hun grondgebied te situeren is. Zij hebben een eigen beleid waarbij de leegstandsbestrijding moet aansluiten. Eind 2016 viel de wettelijke verplichting weg om leegstand te registreren. Niet omdat leegstand geen probleem meer is. Wel omdat alle lokale besturen er zelf van overtuigd zijn dat je leegstand beter snel aanpakt. Een uniform kader van hogerhand is niet langer noodzakelijk en staat dynamisch lokaal bestuur in de weg. VVSG (Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten) werkte, in samenwerking met Wonen-Vlaanderen en het Agentschap Binnenlands Bestuur van de Vlaamse overheid, een modelreglement voor een leegstandsregister en een leegstandsbelasting uit. Het is niet verplicht om het te gebruiken, maar dient als inspiratie voor lokale besturen die aan de slag gaan.

Neveneffecten leegstand

Woningen die zonder reden leegstaan, dragen bij aan de schaarste van betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en drijven huur- en verkoopprijzen op. Tegelijk is er een grote groep mensen in de samenleving die moeilijk aan een goede, betaalbare woning raakt. De Vlaamse en lokale overheden stoppen jaarlijks veel middelen in het betaalbaar en toegankelijk houden van de woningmarkt. Onder die omstandigheden is het verantwoord om instrumenten als leegstandsbestrijding in te zetten om het aanbod te vergroten en te helpen de prijzen te beheersen.

Leegstand kan voor buurtbewoners, zeker in buurten waar veel leegstand voorkomt, een gevoel van onveiligheid creëren, de indruk van verwaarlozing wekken, verloedering van de buurt tot gevolg hebben en

kleine criminaliteit en vandalisme aantrekken. Sommige eigenaars laten woningen en gebouwen leegstaan louter om speculatieve redenen, in de hoop op hogere prijzen in de toekomst. Zij dragen niet bij aan de maatschappelijke kosten die leegstand met zich meebrengt. Leegstaande woningen en gebouwen verhogen het ruimtebeslag, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan. Leegstandsbestrijding is een middel om wantoestanden te voorkomen. Veelvuldige leegstand brengt ook meer werk met zich mee voor de lokale overheid, bijvoorbeeld omdat buurten met een hoger onveiligheidsgevoel een grotere inzet van politie of veiligheidsdiensten vragen. Onderzoek van Wonen Vlaanderen toont aan dat wonen in een buurt met veel leegstand negatieve impact heeft op de sociale cohesie en de solidariteit in de buurt.

Leegstandsbeheer kan deze neveneffecten helpen voorkomen. Bewoonde woningen en gebruikte gebouwen zorgen voor een levendigere omgeving, voor meer sociale controle en een groter veiligheidsgevoel. Het organiseren van leegstandsbeheer kan ervoor zorgen dat er nieuwe, positieve dynamieken ontstaan in een buurt. Met sociaal leegstandsbeheer maak je daarenboven de keuze om je leegstand aan te pakken door een woonoplossing te voorzien voor mensen in kwetsbare posities. Vaak hebben zij de hoogste woonnood en heeft tijdelijk wonen het grootste positief effect op al hun andere levensdomeinen zoals onderwijs, werk of gezondheid.

STRUCTURELE LEEGSTAND VAN SOCIALE WONINGEN IN VLAANDEREN EN ANTWERPEN

	2022	2012
Leegstand in Vlaanderen	8.615	5.383
Leegstand in provincie Antwerpen	2.972	2.247
Leegstand in stad Antwerpen en districten		
• Woonhaven	1.283	1.052
• De Ideale Woning	734	335
• ABC	/	133

De cijfers geven het aantal structureel leegstaande sociale woningen weer die eigendom zijn van of beheerd worden door een (voormalige) sociale huisvestingsmaatschappij. Een woning wordt als structureel leegstaand beschouwd wanneer ze gedurende minimaal 6 maanden leeg staat of zal leegstaan ten gevolge van een geplande uitvoering van een renovatie- of bouwproject.

Cijfers van 31/12/2022 en 31/12/2012.

Bron: Wonen in Vlaanderen

2. Leegstaande sociale huurwoningen

Waarom zijn leegstaande sociale huurwoningen een bijzondere vorm van leegstand? En wat kan een woonmaatschappij met die woningen doen?

Waarom staan sociale woningen leeg?

Naast de vele private leegstaande panden vormen leegstaande sociale huurwoningen een bijzonder geval van leegstand. Enerzijds gaat het om gesubsidieerde woningen voor mensen met een laag inkomen, zodat leegstand hier misschien nog meer dan elders best zo veel mogelijk beperkt blijft. Anderzijds zijn het woningen die om efficiëntieredenen meestal in groep gerenoveerd worden. De woonmaatschappij (voorheen sociale huisvestingsmaatschappij) moet bewoners dan geleidelijk herhuisvesten, naargelang elders geschikte woningen vrijkomen. Tegelijk moet ze procedures voor het ontwerp en de subsidiëring volgen. In zulke omstandigheden is een periode van leegstand niet te vermijden. Het ultieme knelpunt is meestal dat een woning aan de minimumvereisten voor basiscomfort en veiligheid van de Vlaamse Wooncode moet voldoen. Vaak is dat net de reden waarom de woningen niet meer op de reguliere sociale huurmarkt verhuurd (kunnen) worden en wachten op renovatie. Niettegenstaande zijn er enkele mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van sociale huurwoningen, toch blijft het belangrijk om leegstand structureel te beperken, en niet enkel via initiatieven voor tijdelijk wonen.

Kan je leegstaande sociale woningen verhuren?

Een sociale verhuurder heeft de mogelijkheid om woningen buiten het sociale huurstelsel te verhuren. Dit kan gaan over een lokaal bestuur, een welzijnsorganisatie of een organisatie die de Vlaamse Regering daarvoor erkent. Een woonmaatschappij mag maximaal 1% van zijn woningenbestand buiten het sociaal huurstelsel verhuren.

Er zijn drie mogelijkheden:

- 1. Verhuur aan een specifieke doelgroep, maar buiten het sociaal huurstelsel:** hier huurt een intermediaire instelling de woning van de woonmaatschappij en verhuurt ze onder aan de doelgroep. Er zit geen leegstandsbeheerder tussen. Het kan bijvoorbeeld gaan over jongeren, mensen met een psychische kwetsbaarheid of jonge alleenstaande ouders. De huurprijs is de prijs die de bewoner normaal had moeten betalen aan de woonmaatschappij mocht hij sociale huurder geweest zijn.
- 2. Noodopvang:** huurprijs overeen te komen, maar art. 6.72 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen zegt "niet hoger dan de marktwaarde en niet lager dan de helft van de marktwaarde". Een intermediaire organisatie huurt de leegstaande woningen van de woonmaatschappij en verhuurt ze onder aan mensen in een noodsituatie.
- 3. Verhuur om leegstand te vermijden:** huurprijs is ook hier overeen te komen, maar hier zijn (anders dan bij noodopvang) geen marges bepaald. De verhuurder kan een leegstandsbeheerder zijn, een intermediaire organisatie of de woonmaatschappij zelf.

Voor 1 en 2 is er een grens voor hoeveel woningen een woonmaatschappij zo mag verhuren: maximum 1% (voor beide samen). Voor 3 is er in principe geen grens, maar het moet natuurlijk wel om woningen gaan die leegstaan in afwachting van sloop of renovatie (zij zitten niet in de 1%).

3. Leegstandsbeheer: sociaal of niet?

Leegstand pak je aan door je pand te laten beheren gedurende de leegstand. Maar zijn er verschillende vormen? Wat is het verschil? En waarom kies je best voor sociaal leegstandsbeheer?

Wat is sociaal leegstandsbeheer?

Bij sociaal leegstandsbeheer neemt een organisatie met een sociaal oogmerk het beheer van leegstaande woningen op om er tijdelijk een specifieke groep mensen in te huisvesten. Een sociale beheerder begeleidt doorgaans mensen die in een moeilijke situatie verkeren en die op zoek zijn naar tijdelijke huisvesting. Er zijn mensen die door allerlei omstandigheden (relatiebreuk, gevangenisverblijf, dakloosheid, psychiatrisch verleden of geen netwerk) geen dak boven hun hoofd hebben. Een sociale leegstandsbeheerder kan deze mensen tijdelijk een oplossing bieden. Belangrijk is bovendien dat ze de tijdelijke bewoners ook begeleiden naar een reguliere, vaste woonst.

Deze vorm van leegstandsbeheer creëert geen alternatief voor regulier wonen in een normale huurwoning, maar slechts een tijdelijke opvang. Sociaal leegstandsbeheer heeft voor lokale besturen een aantal voordelen. Het kan een lokale woonnood voor specifieke doelgroepen opvangen. Dankzij de sociale organisatie als tussenpersoon heeft het bestuur bovendien een duidelijk aanspreekbare partner, die de mensen in de tijdelijke woonsituatie ondersteunt en begeleidt.

Wat maakt sociaal leegstandsbeheer sociaal? De 7 aspecten van sociaal leegstandsbeheer.

Door Wonen Met Kansen op te zetten leerden we verder kijken dan de algemene theorie. Vanuit onze ervaring omvat goed sociaal leegstandsbeheer volgende aspecten:

1. Bewoners

Sociaal leegstandsbeheer besteedt bijzondere aandacht aan mensen met een hoge woonnood én weinig (tot geen) toegang tot de reguliere (private of sociale) huurmarkt. 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.

2. Betaalbaarheid

Sociaal leegstandsbeheer houdt rekening met de kleinste inkomens. Dit gebeurt bij de berekening van de huur- en of bezettingsprijzen. En men gaat op zoek naar creatieve, sociale en duurzame oplossingen om de kosten te drukken. Voorbeelden hiervan zijn de keuze voor woningdelen of verminderen en weglaten van de huurwaarborg.

3. Woonzekerheid

Sociaal leegstandsbeheer houdt de focus op een duurzame woonoplossing. Een tijdelijke huisvesting biedt bewoners meer ruimte om naar een duurzame woonoplossing te zoeken. Idealiter krijgen ze daar

ondersteuning bij vanuit het model. Men kan ervoor kiezen om enkel panden in beheer te nemen die minstens een jaar ter beschikking worden gesteld en waarvan men op voorhand weet wanneer ze weer uit beheer gaan. Ook kan er gekozen worden voor een kortere opzegtermijn voor de huurder, zo kunnen bewoners sneller ingaan op een duurzame woonoplossing en/of mogelijke schulden door een dubbele woonkost vermijden.

4. Herinvesteren

Een sociale leegstandsbeheerder 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 bewoners 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.

5. Voldoende begeleiding

Sociaal leegstandsbeheer biedt begeleiding. Investeren in individuele- en groepsbegeleiding is essentieel om bewoners extra mogelijkheden te bieden. Dat geldt op verschillende levensdomeinen: doorstroming naar een kwalitatieve, duurzame woning, netwerk vergroten, welbevinden in werk en hobby, kennis van woonvaardigheden uitbreiden of sociale vaardigheden naar burens en omgeving toe.

6. Sociale 'huisbaas'

Sociaal leegstandsbeheer staat dicht bij bewoners. Een sociale leegstandsbeheerder probeert zoveel mogelijk op maat van de bewoners te werken: houdt rekening met momenten die voor de bewoners lukken, bij een achterstal van de huur samen bekijken wat haalbaar is voor de bewoner, opvolgen van gas- en elektriciteitsverbruik of driemaandelijks samenzitten met bewoner en individuele begeleiding. Idealiter voorziet de sociaal leegstandsbeheerder een centrale plaats waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Het is ook de plaats waar bewoners terecht kunnen voor informatie rond wonen en woonvaardigheden.

7. Zorg voor burens

Sociaal leegstandsbeheer houdt rekening met de burens. De sociale leegstandsbeheerder bespreekt met de woonmaatschappij dat zij de huurders (die in de buurt van de leegstaande panden wonen) zelf op de hoogte brengen van het project van sociaal leegstandsbeheer. Aanvullend houdt een sociaal leegstandsbeheerder nauw contact met de burens. Een sociaal leegstandsbeheerder neemt zelf actief contact op met de burens door aan te bellen en het verspreiden van informatie en is zelf makkelijk bereikbaar voor de omwonenden.

Wat is commercieel leegstandsbeheer?

Op de markt zijn er verschillende ondernemingen actief die leegstaande panden tijdelijk beheren. Het doel is om panden (woningen, maar ook gebouwen) tijdelijk te gebruiken om verval, vandalisme of kraken te voorkomen. Een commerciële leegstandsbeheerder huurt leegstaande panden van private eigenaars en/of woonmaatschappijen en stelt deze ter beschikking aan organisaties of particulieren. Particulieren die van leegstandsbeheer gebruik maken, verblijven geregeld in het pand, maar gebruiken het soms ook feitelijk als hoofdverblijfplaats. Soms bepalen contracten dat de tijdelijke gebruiker er zijn hoofdverblijfplaats niet mag vestigen. Er worden zowel woon- als werkruimtes aangeboden. Alle panden worden technisch gekeurd en voorzien van een conformiteitsattest.

Commercieel leegstandsbeheer is gebaseerd op een winstmodel. Er wordt niet specifiek gekozen om mensen met een grote woonnood of mensen in een maatschappelijk kwetsbare positie te huisvesten. De focus ligt op kwaliteit en op het ontzorgen van de opdrachtgever.

AANTAL PANDEN IN LEEGSTANDSBEHEER BIJ DE TOENMALIGE SOCIALE HUISVESTINGSMATSCHAPPIJ WOONHAVEN

Commercieel leegstandsbeheer	3 partners: 439 panden
Sociaal leegstandsbeheer	10 partners: 148 panden

Cijfers 2022 - Woonhaven Antwerpen, in 2022 niet de enige woonmaatschappij in Antwerpen

4 goede redenen om te kiezen voor sociaal leegstandsbeheer

1. Wooncrisis: alle hens aan dek

In 1994 werd het grondrecht op wonen opgenomen in de Belgische Grondwet en het wordt door diverse internationale verdragen erkend. Het recht op wonen wordt als volgt vernoemd: “Het recht van eenieder om zonder onderscheid naar ras, overtuiging of afkomst te kunnen beschikken over een degelijke woning in een goede woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met voldoende woonzekerheid.”

Ondanks dit recht zien we dat er een wooncrisis woedt. De huurprijzen stijgen fors waardoor mensen meer dan 1/3e van hun inkomen aan hun woning moeten spenderen. Daar komt nog bij dat de concurrentie voor de woningen met een lagere huurprijs enorm groot is. Het gevolg daarvan is dat mensen met een leefloon, werkloosheidsuitkering, ziekte- en invaliditeitsuitkering, kortom zonder vast arbeidscontract het minst tot geen kans maken op een betaalbare, kwalitatieve woning op de privémarkt. Ook het tekort aan sociale woningen zorgt ervoor dat mensen in slechte woningen terechtkomen bij huisjesmelkers of in het slechtste geval op straat terecht komen.

Vele dak- en/of thuisloze jongeren zijn sofaslapers, jongeren zonder vast adres die bij vrienden slapen, dan weer eens bij familie, dan weer bij kennissen. We merken dat jongeren zichzelf vaak niet zien als dak- of thuisloze. Bij dak- en thuisloosheid denken we meteen aan iemand die op straat leeft, die de nacht doorbrengt op een bank in het park of onder een brug. Maar dat is maar één categorie van dak- of thuisloosheid. De groep van mensen die op straat leven is slechts het topje van de ijsberg. Veel minder zichtbaar leeft een veelvoud aan mensen zonder een structureel dak boven het hoofd.

Tot enkele jaren geleden raakte de aanpak van dak- en thuisloosheid vaak niet verder dan het zorgen voor een goede opvang en het bestrijden van overlast. Feantsa (Europese Federatie van organisaties die met daklozen werken) legde in 2010 de lat hoger. Haar oproep over ‘Ending homelessness’ had impact op het beleid in heel wat Europese landen en regio’s. De oproep is even eenvoudig als mobiliserend: voorkom zo veel mogelijk dat mensen thuisloos worden en beëindig zo snel mogelijk dat mensen thuisloos zijn. De aandacht voor jongvolwassenen komt niet uit de lucht gevallen: in alle landen zijn er beduidend meer jongvolwassenen dak- of thuisloos dan andere leeftijdsgroepen. Voor jongeren is de overgang naar meerderjarigheid een reëel risico op thuisloosheid. Daarom is woongerichte hulp aan jongvolwassenen één van de preventieve pijlers.

2. Impact van (tijdelijk) goed wonen

Het idee dat een dak boven het hoofd groeikansen biedt op andere levensdomeinen werd gedeelde kennis door het principe van Housing First. Housing First pleit voor een woonst met begeleiding, in plaats van een soms uitzichtloos traject in de thuislozenopvang. Er zijn tal van initiatieven die zich op dat principe baseren of er zich door laten inspireren. Housing First is dan ook heel effectief: meer dan 90 procent van de bewoners behoudt zijn woonst na twee jaar begeleiding.

Duurzaam wonen is meer dan een dak boven je hoofd hebben. Een eigen woonst geeft een basis, een thuis, zorgt voor een gevoel van eigenwaarde en autonomie, vergroot de zelfredzaamheid en verbetert je

levenskwaliteit. Specifiek voor jongeren in de overgangsfase van minder- naar meerderjarigheid en de eerste stappen naar een zelfstandig volwassen leven, is dat cruciaal. Een plek om je thuis te voelen is essentieel in de opbouw van een consistente identiteit. Het geeft een veilige basis om verdere stappen in de ontwikkeling van je leven en zelfontplooiing te zetten.

Een (tijdelijke) woning heeft dus impact op heel wat domeinen. Voorbeelden hiervan zijn:

- **Lichamelijke gezondheid:** mensen worden minder snel ziek en kunnen zich beter verzorgen in een goede woning.
- **Mentale gezondheid:** mensen kunnen het gevoel krijgen van thuis te komen waardoor er een hechtingsproces kan ontstaan. Ze kunnen tot rust komen en zo op meerdere levensdomeinen progressie maken. Het warme gevoel dat je kan ervaren bij het hebben van een eigen stekje is een grote meerwaarde voor het welbevinden.
- **Werk:** mensen hebben een vast adres en kunnen zich beter concentreren op het behouden van een job.
- **Studie:** kinderen hebben meer ruimte en rust om huiswerk te maken. (Jong)volwassenen om zich te focussen op een studie en het behalen van een diploma.
- **Netwerk:** mensen hebben meer mentale ruimte om hun kennissen- en vriendengroep uit te breiden waardoor ze zich beter voelen en meer gewaardeerd. Alleen al praktisch over een woning beschikken en iemand kunnen uitnodigen is een grote meerwaarde. Socialiseren geeft mensen een warm en tevreden gevoel waardoor het zelfvertrouwen en eigenwaarde stijgt. Daar komt nog bij dat sociale relaties aangaan buiten het thuislozencircuit een factor is om uit de thuisloosheid te blijven.
- **Vrije tijd:** er komt ruimte vrij om aan andere dingen te denken en niet enkel bezig te zijn met overleven.

3. Housing First onder druk

Het principe van Housing First is een werkend en waardevol principe. Toch stuit de uitrol op de wooncrisis.

De voornaamste problemen zijn:

- Er is een tekort aan woningen dat voor dit principe ingezet kan worden.
- Doorstroom naar en voorrang in sociale huisvesting is geen optie omwille van de lange wachtlijsten.
- Noodwoningen zijn geen oplossing omdat hun effectiviteit staat of valt met de doorstroom naar de reguliere woonmarkt, maar die zit dicht.

Lees meer op Sociaal.net in het artikel 'Sputterend woonbeleid ondermijnt dak- en thuisloosheid' van 28 maart 2022.

4. Maatschappelijke impact van goed wonen

Een betere en toegankelijker woonmarkt voor iedereen zorgt er voor dat de overheid kan besparen op andere levensdomeinen zoals gezondheidszorg of werkloosheidsvergoedingen. Door betaalbare en kwalitatieve woningen op maat mogelijk te maken, krijgen mensen meer mentale ruimte om aan hun toekomst te bouwen. Onze samenleving wordt zo een stuk aangenamer, waardoor het er voor iedereen fijner vertoeven is.



Wat sociaal leegstandsbeheer niet oplost

1. Geen oplossing voor het tekort aan sociale woningen

Leegstandsbeheer 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

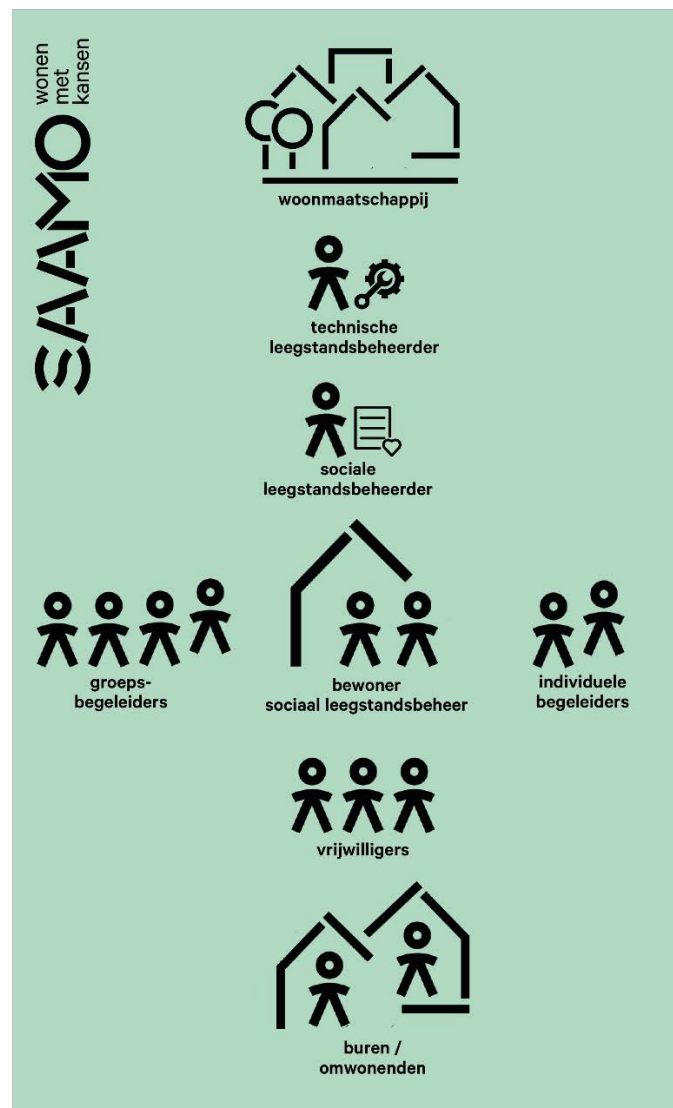
Een sociale leegstandsbeheerder neemt enkel panden in beheer waar reeds een duidelijke bestemming (renovatie of sloop) en een vastgestelde termijn voor bestaan. Zo voorkomt men dat de tijdelijke bewoning de geplande werken op de lange baan schuift. Het is niet de bedoeling dat men door de inbeheername (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 leegstandsbeheerder stelt een duurzame woonoplossing voor iedereen voorop. Sociaal leegstandsbeheer wil overbodig zijn. De sociale leegstandsbeheerder ondersteunt bij de zoektocht naar een woning en doet beleidsbeïnvloedend werk. Hierbij pleit de sociale leegstandsbeheerder voor beleidsmaatregelen die nodig zijn om het recht op wonen voor iedereen waar te maken.

4. De spelers van Wonen Met Kansen

Het sociaal leegstandsbeheer van Wonen Met Kansen zoals we ze door SAAMO Antwerpen uitwerken is een samenwerking tussen 8 partners. Samen zetten zij zich in om het sociaal leegstandsbeheer mogelijk te maken voor mensen in een kwetsbare positie. In het geval van Wonen Met Kansen voor jongeren tussen de 17 en 25 jaar die dakloos zijn of dreigen te worden. Per betrokkene schetsen we kort hun specifieke plaats in het model en hoe we het vanuit Wonen Met Kansen aanpakten.



Bewoners sociaal leegstandsbeheer



Wie, wat?

Mensen met een hoge woonneed, in een kwetsbare positie, voor wie een tijdelijke woning een oplossing biedt.

Welke plaats in model?

Ze wonen één jaar in sociaal leegstandsbeheer en zoeken in die tijd naar een meer permanente woning. Ze krijgen daarvoor ondersteuning van individuele begeleiders, groepsbegeleiders en vrijwilligers.

In Wonen Met Kansen?

Onze bewoners zijn jongeren tussen de 17 en 25 jaar die dakloos zijn of die dakloos dreigen te worden. Vaak zijn het jongeren die een moeilijke thuissituatie (hebben) ervaren. Ze kregen soms weinig voorbeelden van hoe je goed woont en samenleeft. Ze hebben daar zelf weinig in kunnen oefenen. We vinden het belangrijk dat bewoners van Wonen Met Kansen oefenkansen krijgen. In de praktijk zien we dat niet iedereen klaar is voor deze stap of de juiste persoon is voor dit model. Voor hen willen we een faalervaring voorkomen.

Om de beslissing te nemen als sociaal leegstandsbeheerder of iemand geschikt is, zijn we nog steeds zoekende. Als iemand totaal onbereikbaar is of veel psychische zorg nodig heeft. Is dat dan iemand voor Wonen Met Kansen? Om die inschatting te maken doen we de intake en kennismaking met 2 medewerkers. Zo kunnen we de inschatting beter maken. Indien we het niet eens raken of samen blijven twijfelen gebruiken we een checklist met een kleursysteem. Bij één keer rood laten we de kandidaat niet opstarten. We gaan hierover dan in gesprek met de kandidaat en de individuele begeleider.

De meeste van de kandidaat-bewoners starten effectief op bij Wonen Met Kansen. De afgelopen twee jaar lieten we twee jongeren niet opstarten om alleen te wonen. Om een woning te delen zijn we strenger omdat we streven naar een zo goed mogelijke match.

“We moeten ervoor zorgen dat de kansen die we bieden aan kandidaat-bewoners ook echte kansen zijn. Wanneer op voorhand al duidelijk is dat iemand geen goede kandidaat is om te functioneren binnen het model Wonen Met Kansen dan is het heel belangrijk om hierover het gesprek aan te gaan en de persoon niet te laten instappen, ondanks de nood aan een woonst. Het is belangrijk om te voorkomen dat de kandidaat niet een zoveelste faalervaring heeft. Dit is heel belangrijk voor de eigenwaarde en welbevinden van de persoon. Voor elke faalervaring die

“Iemand heeft moet er opnieuw een positieve ervaring in de plaats komen.” (Ervaringsdeskundige in armoede en sociale uitsluiting bij SAAMO Antwerpen Steven De Geynst)

“Bij Wonen Met Kansen is er een leermogelijkheid om woonvaardigheden te ontwikkelen en te laten groeien. Jongeren moeten nog niet alles zelfstandig kunnen. Daarom vinden we het goed dat de selectieprocedure niet te streng is zodat jongeren deze kansen kunnen krijgen.”

Partner (CAW Alternatief)

“We hopen dat de voorwaarden niet gaan verstrengen. Voor bepaalde jongeren is een model als Wonen Met Kansen de enige oplossing en ook hen zie ik groeien binnen hun traject. Ik vind het juist knap aan Wonen Met Kansen dat er eerst kansen worden geboden zonder dat er te veel randvoorwaarden zijn. Ik denk dat een inschatting soms heel moeilijk te maken is van wie wel of niet zal kunnen functioneren bij Wonen Met Kansen. Want ook met een checklist is het vaak een inschatting maken. Ik zou ervoor opteren om de selectie van bewoners niet te streng te maken maar eventueel nadien enkele randvoorwaarden te scheppen, zoals minstens ondersteuning van twee maanden door de individuele begeleiding voor de jongere kan worden aangemeld of verplichten van budgetbeheer tijdens verblijf bij Wonen Met Kansen.” (Partner Kiosk)



“Ik vind het belangrijk om te kijken hoe we wonen mogelijk kunnen maken, voor sommigen is er meer ondersteuning nodig dan enkel het aanbod binnen Wonen Met Kansen. Er kunnen andere diensten mee aansluiten om zo de ondersteuning te versterken. Daarom vind ik het goed dat jullie niet zo streng zijn maar dat er kan worden nagedacht welke extra hulpbronnen er kunnen worden ingezet.” (Partner Casemanagement stad Antwerpen)

“Mensen die worden aangemeld bij Wonen Met Kansen zijn mensen die reeds in een hulpverleningstraject zitten en dat op zich is al heel waardevol. Er is dan al contact met een hulpverlener en het is duidelijk dat ze wel dingen willen veranderen. Het zijn mensen die hunkeren naar stabiliteit en naar een eigen plekje.” (Partner Noodopvang)

Individuele begeleiders



Wie, wat?

Individuele begeleiding voorziet de individuele ondersteuning. Dit gebeurt op maat van de jongere en alle relevante personen betrokken op de jongere. De begeleiding heeft als doel om de jongere voor te bereiden op en te begeleiden tijdens en na het zelfstandig wonen in sociaal leegstandsbeheer.

Welke plaats in het model?

De individuele begeleiding van de bewoners gebeurt door welzijnsorganisaties die ervaren zijn in individuele begeleiding. Zij zijn tevens de toeleiders naar het model. Zij kunnen bewoners aanmelden en stellen samen met de jongeren doelstellingen op, die ze nastreven gedurende de bezettingsperiode.

In Wonen Met Kansen?

We kozen om samen te werken met hulpverleningsorganisaties. Momenteel hebben we een samenwerkingsverband met 12 partners:

- Contextbegeleiding in functie van Autonom Wonen Joba (Multimodulaire Zorgorganisatie Kiosk)
- Contextbegeleiding in functie van Autonom Wonen Kamino (Emmaus)
- Contextbegeleiding in functie van Autonom Wonen De Stek (Ter Loke)
- Contextbegeleiding in functie van Autonom Wonen Elegast
- Contextbegeleiding in functie van Autonom Wonen Tangram (De Touter)
- Het Alternatief (Centrum Algemeen Welzijnswerk Antwerpen)
- TOP-coaching (Centrum Algemeen Welzijnswerk Antwerpen)
- Ondo
- Zorggroep Multiversum
- Dienst Casemanagement van de stad Antwerpen
- De Passage (Multimodulaire Zorgorganisatie Kiosk)
- Noodopvang Pension Van Schoonhoven (Centrum Algemeen Welzijnswerk Antwerpen)

Zij ondersteunen de bewoners van Wonen Met Kansen wekelijks op verschillende levensdomeinen. Door de (tijdelijke) woning en de groepswerking (die we aanbieden op vlak van wonen en woonvaardigheden) komt er voor individuele begeleiding meer ruimte vrij, om op andere zaken in te zetten. De laatste partner Noodopvang Pension Van Schoonhoven doet zelf geen individuele begeleiding bij Wonen Met Kansen. De jongeren uit de noodopvang hebben wel voorrang en worden door één van de andere welzijnspartners

ondersteund. Dit werd zo geregeld op vraag van de stad Antwerpen. Toch maakten we hier de afspraak om dit te beperken tot maximum 8 plaatsen. Dit doen we om voldoende preventief te kunnen werken (en niet als jongeren al in de noodopvang zitten) en om voldoende plaatsen te behouden voor jongeren via de andere partners.

Belang van individuele begeleiding

Individuele ondersteuning door deskundige partners is belangrijk. Bewoners van Wonen Met Kansen hebben vaak nog geen ervaring met zelfstandig wonen. Ook zijn het vaak jongeren die uit een problematische thuissituatie komen. Ze kregen geen voorbeelden van 'goed wonen'. Tijdens Wonen Met Kansen hebben ze vaak nog meerdere kwesties te verwerken. Bij enkele jongeren viel de individuele begeleiding weg gedurende hun periode bij Wonen Met Kansen. We merkten dat dit voor de meeste jongeren toch een probleem was. Een deel van die begeleiding kwam dan op de schouders terecht van de opbouwwerkers van SAAMO die het model van sociaal leegstandsbeheer ontwikkelden. De persoonlijke begeleiding kan je er in het model zoals wij het ontwikkelden niet schrappen. Binnen het model is er geen tijd voorzien om als leegstandsbeheerder individuele ondersteuning te bieden.

“Mijn individuele begeleider heeft een verscheidenheid aan rollen ingevuld die ik niet direct in mijn omgeving kon krijgen. Ze is altijd aanwezig geweest op momenten dat ik dit nodig had, emotioneel, administratief,... Ze heeft mij tegelijk ook ruimte gegeven wanneer ik dit nodig had. Zij heeft echt een ondersteunende rol gehad in mijn traject. Ze was iemand waarop ik kon terugvallen. Ik koos voor de optie woning delen. In het begin hadden wij enkele afspraken gemaakt nadien verliep alles wat organisch. We voelden elkaar wat aan. Het was een leerrijke ervaring van een woning te delen met iemand die je totaal niet kent. We zochten naar wat het beste werkte voor elkaar. Het woning delen was een ervaring zonder veel obstakels.” (Ikram woonde van 12/2022 tot 05/2023 bij Wonen Met Kansen)

“Het was belangrijk dat Ikram bij haar start bij Wonen Met Kansen geen concurrentie voelde bij de andere bewoners, want die concurrentie is er wel op de privémarkt. Dat kan veel verschil maken voor jongeren. Ook merken we dat er bij Wonen Met Kansen wordt gewerkt zonder vooroordelen.” (Individuele begeleider van Ikram)

Voorwaarden om samen te werken met individuele begeleiders

- De individuele begeleiding volgt de kandidaat-bewoner al minstens 2 maanden op. Dit om een inschatting te kunnen maken of de kandidaat-bewoner wel degelijk op zijn/haar plaats zal zitten bij Wonen Met Kansen.
Daarbij kunnen ze zich verschillende vragen stellen. Zijn kandidaat-bewoners bereid zich wekelijks te laten begeleiden? Zijn kandidaat-bewoners in de mogelijkheid om alleen te wonen of een woning te delen? Hebben kandidaat-bewoners voldoende aan de ondersteuning die kan geboden worden bij Wonen Met Kansen?
- De individuele begeleiding kan wekelijks ondersteuning bieden. Dit loopt via huisbezoeken maar kan afgewisseld worden met telefonisch contact, berichtjes en/of contact in de welzijnsorganisatie.
- Er is bij de individuele begeleiders voldoende ruimte om contact te houden met de groepsbegeleiding en de sociale leegstandsbeheerder, rekening houdend met privacy van de bewoners. Zowel de bewoners als de individuele begeleiders zijn niet verplicht om alle info te delen met de andere partijen. De andere partijen kunnen voor het wonen wel enkel rekening houden met de info die met hen gedeeld wordt.
- Het is voor de individuele begeleider duidelijk welke taken er verwacht worden van de individuele begeleider en waarvoor de individuele begeleider terecht kan bij de groepsbegeleiding of de sociale leegstandsbeheerder.
- Individuele begeleiders volgen nauwkeurig de verhuisbewegingen van de jongeren op.



“Enkel wanneer de woningnood er (tijdelijk) niet meer is kan je beginnen werken aan de andere levensdomeinen. Dan komt er opnieuw wat stabiliteit en ademruimte, waardoor we met de jongeren aan de slag kunnen gaan met andere dingen. We kunnen dan ook andere zaken installeren zoals thuishulp of mobiele psychiatrische teams, wanneer ze een netwerk rond zich hebben dan loopt het traject vaak beter. Ook is het zo wanneer een jongere een vast adres heeft dat het contact gewoon veel gemakkelijker loopt. Anders zie je dat ze vaak van het één adres naar het ander trekken, soms geen gsm hebben en vaak heel moeilijk bereikbaar zijn. Ook het stukje overleven valt weg voor de jongeren waardoor ze ook makkelijker aanspreekbaar zijn.”
(Partner Alternatief)

Er begint ook gewoon heel veel met een adres. Heb je een adres dan kan je identiteitskaart in orde geraken. Ook werk hangt vast aan een vast adres, het hangt vaak allemaal samen. Een vast adres heeft vaak heel veel positief effect op andere levensdomeinen.”
(Partner Topcoaches)

Groepsbegeleiders



Wie, wat?

Groepsbegeleiding voorziet groepsmomenten waar de bewoners in groep geïnformeerd worden over woon-gerelateerde thema's.

Welke plaats in het model?

De groepsbegeleiding plant op regelmatige basis een groepsmoment waarop alle bewoners worden uitgenodigd. Ze kiezen thema's die alle bewoners aanbelangen. Ook hiermee trachten ze de bewoners meer en meer klaar te stomen om alleen te wonen. Ze leren hier van elkaar en maken kennis met elkaar. De groepswerking is een vertrouwde plek waar bewoners zich thuis voelen.

In Wonen Met Kansen?

De groepsbegeleiding gebeurt binnen Wonen Met Kansen door SAAMO, die het model van sociaal leegstandsbeheer ook uitwerkt. Eén keer per maand doen we een groepsmoment in Merksem, de Woonclub. Er komen verschillende thema's aan bod: zuinig omgaan met energie, leren budgetteren, (familiale) verzekeringen, afval of technische skills.

De bewoners kozen in eerste instantie zelf of ze op het groepsmoment aanwezig zouden zijn of niet. Omdat we merken dat het groepsmoment enorm aanvullend werkt op de individuele begeleiding verwachten we nu van de bewoners dat ze aanwezig zijn. Bewoners leren tijdens de groepswerking veel van elkaar. Ze leren hun burens beter kennen en weten bij wie ze terecht kunnen bij onverwachte gebeurtenissen. We werken steeds rond een woonthema wat we heel laagdrempelig houden. Dit wordt op voorhand bepaald maar kan ook veranderen als thema's zich opdringen. We vragen de individuele begeleiding om bewoners mee te motiveren om aanwezig te zijn tijdens de Woonclub. De Woonclub vindt 's avonds plaats zodat ook bewoners die werken en/of een opleiding volgen aanwezig kunnen zijn.

Eten is iets wat aantrekt en wat mensen samenbrengt. Daar zetten we dan ook op in. We koken en eten samen. Verder nodigen we de bewoners uit voor het etentje en benoemen we het thema nog niet, dit doen we wel bij de individuele begeleiders. Tijdens het etentje komt het thema heel informeel aan bod. We kiezen voor deze werkwijze om bewoners niet af te schrikken met soms serieuze onderwerpen. Het groepsmoment vindt idealiter plaats vlakbij de woonplaats van de bewoners. In Merksem hebben we een buurtappartement in het woonblok waar we 12 appartementen bezetten. Daar hebben de opbouwwerkers wekelijks een inlooptmoment waarbij de bewoners vrij kunnen inlopen met vragen rond wonen. Ze komen ook langs voor een babbeltje, het gebruik van internet of om iets te drinken. We trachten heel aanwezig en aanspreekbaar te zijn in de buurt voor alle bewoners.

Wassen in het buurtappartement

We zoeken voortdurend naar aanpakken om de bewoners meer naar het buurtappartement, de groepswerking en de inlooptmomenten te krijgen. Dat is ook de reden waarom we ervoor kozen om een wasmachine en droogkast aan te schaffen. Bewoners kunnen wekelijks langskomen om hun was te doen. We merken dat het voor hen zeker een meerwaarde is. Het is voor de bewoners minder ver en goedkoper dan in een commercieel wassalon. We merken dat het de band met de bewoners verdiept doordat je meer contact hebt.

Niettegenstaande blijven we dit aanbod als middel zien om de bewoners meer bij het buurtappartement te betrekken en is het niet ons doel om een wassalon te starten in het buurtappartement. We bieden de bewoners één tot twee dagen per week aan dat ze kunnen langskomen om hun was te doen. We verwittigen hen elke keer opnieuw wanneer we aanwezig zullen zijn die week. Willen ze op andere dagen wassen dan gaan ze alsnog naar een wassalon.

“Ik vind het heel fijn dat de groepswerking steeds wordt aangeboden ook al is het soms moeilijk om de jongeren te overtuigen om erbij te zijn. Wij hebben zelf een aantal noodwoningen en daar zien we dat het toch vaker fout loopt. Een model als Wonen Met Kansen is realistischer omdat jongeren zo beter ondersteund worden. Vb het opvolgen van energieverbruik, informeren rond afval sorteren, ... Alles wordt van dichtbij opgevolgd.” (Partner Noodopvang)

“Ook vanuit het CAW organiseren we soms groepswerking. En de thema’s interesseren hen dikwijls wel, zoals huurwetgeving en energieverbruik, maar ook bij ons zien we dat er weinig jongeren op af komen. Wanneer je er met hen over praat dan zeggen ze wel dat ze er zullen zijn, maar vaak is dit toch niet het geval. Ik zou dat zelf wel graag hebben dat ze daar aanwezig zijn want ik zie daar ook het nut en de waarde ervan in. Soms heeft het ook een negatief effect omdat de connecties die de jongeren met elkaar maken niet altijd positief zijn.” (Partner CAW Alternatief)

“Wij vinden het zelf ook moeilijk om de jongeren te motiveren om naar de Woonclub te gaan. We vinden het wel fijn dat wij ook die mail ontvangen met de gegevens en het thema dat aan bod gaat komen. Wij dachten eraan om gewoon mee te gaan vanaf nu. De jongeren hebben er een contract voor getekend dat ze zich hiervoor gaan inzetten en dat gaat ook over informatie die wij anders zelf nog eens extra moeten uitleggen terwijl de jongeren het nu aangeboden krijgen met jongeren die letterlijk in hetzelfde schuitje zitten. Ik zeg niet dat het gaat lukken maar we gaan het wel proberen.” (Partner Top-coaches)

Sociale leegstandsbeheerder



Wie, wat?

De sociale leegstandsbeheerder coördineert de volledige werking van het sociaal leegstandsbeheer.

Welke plaats in model?

De sociale leegstandsbeheerder coördineert. Dit omvat veel verschillende taken, waaronder: onderhandelen voor woningen met de woonmaatschappij, relatie met woonmaatschappij en burens onderhouden, samenwerking met individuele begeleiders, samenwerking met de technische leegstandsbeheerder in functie van technische opvolging of tussenpersoon tussen hen en de bewoners en administratie.

In Wonen Met Kansen?

SAAMO Antwerpen is binnen Wonen Met Kansen de sociale leegstandsbeheerder.

Hoe zit de puzzel in elkaar in Wonen Met Kansen?

De woonmaatschappij Woonhaven is eigenaar van de panden en is verantwoordelijk voor de buitenschil van de gebouwen. Interim Vastgoedbeheer, een commerciële leegstandsbeheerder doet bij Wonen met Kansen het technisch leegstandsbeheerder. Interim vastgoedbeheer huurt de panden van Woonhaven. Zij voorzien het technisch onderhoud en gaan maandelijks alle panden na om te keuren op veiligheid en energieverbruik. SAAMO Wonen Met Kansen huurt de panden van Interim Vastgoedbeheer en verhuurt op hun beurt opnieuw door via een bezettingscontract aan de bewoners.

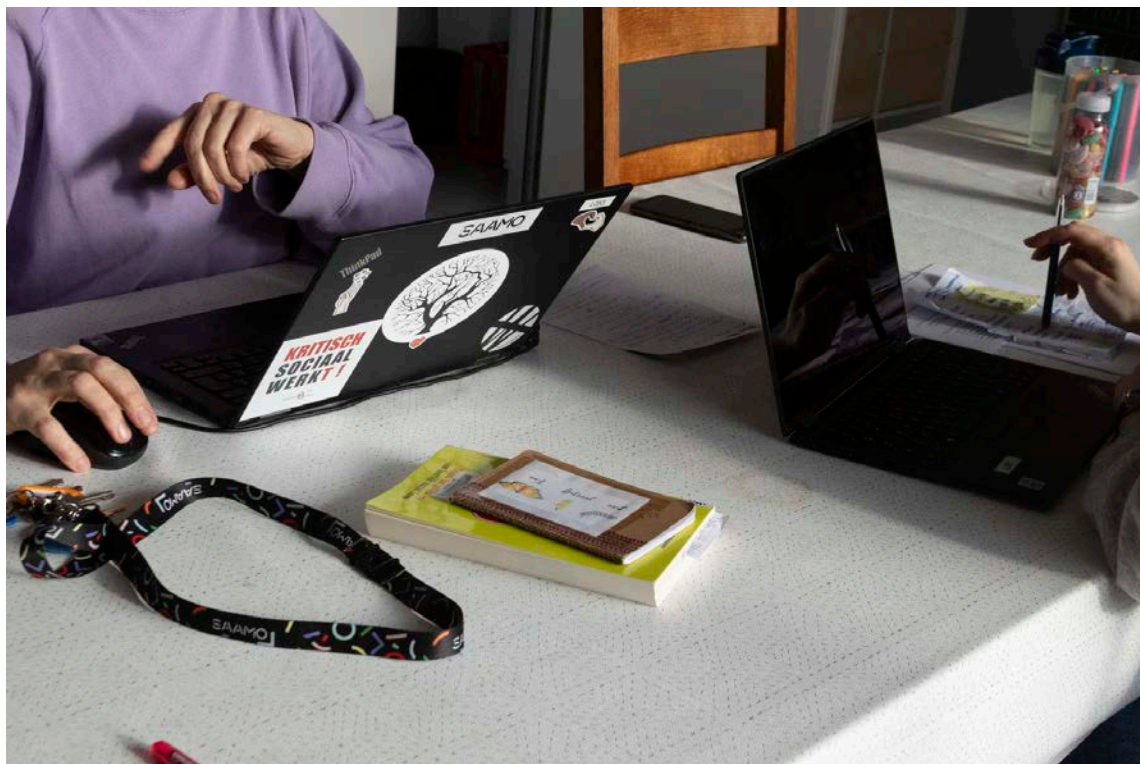
Binnen Wonen Met Kansen is er 1,6 voltijdsequivalenten (VTE) voorzien voor coördinatie, uitwerking en modelontwikkeling met 20 jongeren.

Sociaal leegstandsbeheer zoals we het bij SAAMO ontwikkelden omvat de volgende rollen:

- coördinatie (technische opvolging, contact partners, administratie, bemiddeling burens, onvoorziene omstandigheden),
- opvolging jongeren,
- groepswerking (is een absolute meerwaarde voor het model),
- vrijwilligerswerking (is een absolute meerwaarde voor het model).

Vanuit de ervaring met Wonen Met Kansen schatten we in dat een voltijdse medewerker op deze manier ongeveer 25 à 30 jongeren kan begeleiden op jaarbasis.

Op basis van de huidige tijdsbesteding van SAAMO schatten we in dat één voltijdse medewerker 45 jongeren per jaar kan opvolgen. Maar iemand anders moet dan de coördinatie en de groeps- en vrijwilligerswerking op zich nemen.



Checklist algemeen beheer

Maandelijks:

- De 15e van elke maand afbetalingsplannen (bezettingskost, kosten voor schade of opruim, forfait energie) nakijken van bezetters en ex-bezetters.
- Maandelijks de energiecontracten nakijken van het woning delen. De energieoverdrachten van SAAMO of ex-bewoner naar huidige bewoner.

Doorlopend:

- Lijst panden, bewoners en vrije plaatsen aanvullen.
- Opvolging betalingen aan Interim Vastgoedbeheer.
- Einddata contracten opvolgen. Drie maanden op voorhand sturen we een mail en aangetekende brief naar de bewoner en individuele begeleider met datum van opzeg. Een maand op voorhand sturen we nog een herinneringsmail. Bij uitzondering kunnen we nog een uitzonderlijke verlenging bieden bijvoorbeeld wanneer er een oplossing in het zicht is. Dit bekijken we op maat.
- Alle gegevens ingeven van nieuwe kandidaten bij Wonen Met Kansen.

Technische leegstandsbeheerder



Wie, wat?

De technische leegstandsbeheerder coördineert het technische luik van het sociale leegstandsbeheer.

Welke plaats in het model?

De technische leegstandsbeheerder zorgt ervoor dat de panden allemaal technisch in orde zijn. Zij zorgen voor de plaatsbeschrijving bij de opstart.

In Wonen Met Kansen?

Binnen Wonen Met Kansen is Interim Vastgoedbeheer de technische leegstandsbeheerder. Interim Vastgoedbeheer huurt de panden van de woonmaatschappij Woonhaven en verhuurt de panden door aan Wonen Met Kansen. Interim Vastgoedbeheer beheert ook de panden technisch. Dat wil zeggen dat zij instaan voor het onderhoud van de woningen en de veiligheid van de panden. Maandelijks controleert Interim Vastgoedbeheer elk pand op veiligheid, dit in overleg met Wonen Met Kansen en de jongeren. Ook worden de meterstanden maandelijks opgenomen. Dit om te voorkomen dat er bij groot verbruik een grote afrekening volgt met eventuele schulden als gevolg.

SAAMO vertelt

Bij het schrijven van dit draaiboek werken we ondertussen 1 jaar samen met de commerciële leegstandsbeheerder Interim Vastgoedbeheer. We vinden dit tot nu een heel fijne samenwerking. We wisten aanvankelijk niet goed wat we konden verwachten van een commerciële partner. Niettegenstaande hebben we vaak het gevoel een medestander te hebben. We merken dat er voor een model als Wonen Met Kansen vaak uitzonderingen mogelijk zijn, wat nodig is om op maat te kunnen werken voor specifieke doelgroepen. Voorbeelden van uitzonderingen zijn: niet aanrekenen van frictieleegeestand eerste maand na opstart, het eerstvolgende onderhoud van de gastoestellen bekostigde Interim Vastgoedbeheer of bewoners kunnen in het weekend en 's nachts bij Interim Vastgoedbeheer terecht bij verlies van hun sleutel. Tegelijk houdt Interim Vastgoedbeheer ook rekening met de gemaakte afspraken tussen hen en de woonmaatschappij Woonhaven.

Woonmaatschappij



Wie, wat?

Een woonmaatschappij die leegstaande sociale woningen, die wachten op renovatie of afbraak, ter beschikking stelt voor tijdelijke bezetting.

Welke plaats in het model?

De leegstaande sociale woningen van de woonmaatschappij worden tijdelijk bezet door nieuwe bewoners.

In Wonen Met Kansen?

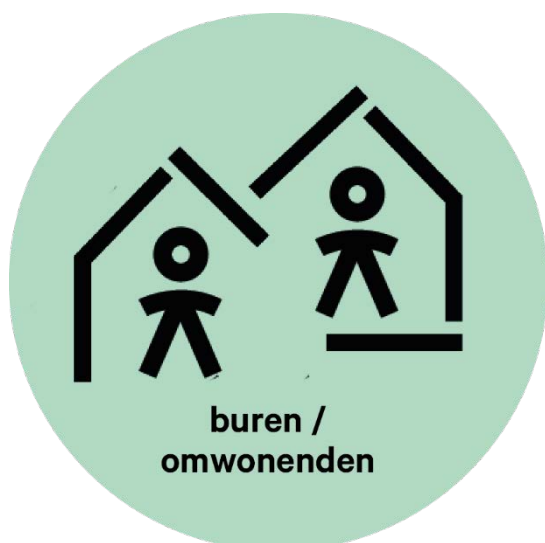
Binnen Wonen Met Kansen werken we samen met Woonhaven Antwerpen. De panden die we tijdelijk bezetten, zijn eigendom van hen. Bij de opstart van Wonen Met Kansen in 2018 werkten we samen met de sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning, maar na de fusie van de woonmaatschappijen in 2022 werken we enkel nog samen met Woonhaven in Wilrijk en Merksem.

Panden

We merken dat onze bewoners (tussen 17 jaar en 25 jaar) baat hebben bij een kleine woning zonder tuin. Voor veel bewoners is het al een opgave om hun appartement ordelijk te houden. Voor de meesten is het hun eerste ervaring met zelfstandig wonen. Een tuin onderhouden zou teveel zijn. We zien dat een compacte woning overzichtelijk is, gemakkelijker te onderhouden en energiezuiniger. De meeste panden die we in beheer hebben, zijn voorzien van een terras. Dat maakt het voor de bewoners gemakkelijker en fijner. Met goed weer kan je een luchtje scheppen. Rokers mogen niet binnen roken en moeten niet naar beneden om te roken. Bij goed weer kan je de was drogen op het terras. Alle panden van Wonen Met Kansen hebben een EPC – en conformiteitsattest.

Verder tracht de sociale leegstandsbeheer de woonmaatschappij (Woonhaven in ons geval) zoveel mogelijk te ontzorgen en treedt de sociale leegstandsbeheerder op als tussenpersoon.

Buren/omwonenden



Wie, wat?

De mensen die in dezelfde blok of in de buurt wonen van het project van sociaal leegstandsbeheer. Vaak zijn zij ook sociale huurder van dezelfde woonmaatschappij.

Welke plaats in het model?

Het samenwonen in een blok/buurt verloopt niet altijd even vlot: flinterdunne muren, gedeelde gangen of luide bellen. Panden waaruit de huidige bewoners mensen zagen vertrekken, zijn opeens opnieuw bewoond. Het is belangrijk dat alle omwonenden voldoende betrokken worden in een model van sociaal leegstandsbeheer.

In Wonen Met Kansen?

We trachten het contact met de burens en de bewoners zo vlot mogelijk te laten verlopen. Bij de start van het project van sociaal leegstandsbeheer is het belangrijk dat de woonmaatschappij de eigen huurders op de hoogte brengt van het systeem van leegstandsbeheer. Bij de start van een bewoning brengt de sociaal leegstandsbeheerder de burens op de hoogte van de aankomende bewoner(s).

Als sociaal leegstandsbeheerders vanuit SAAMO, maken we ook onszelf bekend bij alle burens. Op die manier nemen zij contact met ons op als er problemen zijn. Zo kunnen we bemiddelen tussen de bewoners van Wonen Met Kansen en de burens. Dit om snel te kunnen handelen, maar ook om de woonmaatschappij te ontzorgen. We doen met affiches in alle gangen met de contactgegevens van Wonen Met Kansen.

Vrijwilligers



Wie, wat?

Geïnteresseerde mensen die tijd willen investeren in het ondersteunen van mensen in een maatschappelijk kwetsbare positie.

Welke plaats in het model?

Elke bewoner bij Wonen Met Kansen heeft recht op ondersteuning van een vrijwilliger bij het zoeken naar een kwalitatieve en duurzame woning. Deze ondersteuning is op vraag van de bewoner en kan plaatsvinden binnen een duo-traject waarbij de vrijwilliger en de bewoner afspreken op een tijd en plaats die voor hen beiden lukt. Ook kunnen bewoners tijdens vaste inloopmoment langskomen wanneer vrijwilligers aanwezig zijn.

Verder kan je ook vrijwilligers inzetten voor specifieke activiteiten in het kader van het sociaal leegstandsbeheer zoals bijvoorbeeld de uitwerking van een geefhoek met materiaal dat de bewoners kunnen gebruiken bij de inrichting van hun appartement of het opzetten van woonclubs.

In Wonen Met Kansen?

De ondersteuning die vrijwilligers bieden bij de zoektocht naar een woning is op maat van de jongere: bij het zoeken op de laptop, het rondwandelen in een bepaalde buurt waar hij/zij graag wil wonen, mee bezoeken van een woning of bellen naar een eigenaar/immokantoor. Kortom de ondersteuning is heel vraaggestuurd. Momenteel zijn er 3 vrijwilligers actief binnen Wonen Met Kansen. Twee er van ondersteunen jongeren in het zoeken naar een woning. Soms zijn jongeren geen vragende partij voor extra ondersteuning omdat ze al met hun individuele begeleider zoeken.

In de toekomst willen we de vrijwilligers meer inzetten op het aanleren van woonvaardigheden of het praktische gedeelte van wonen. Dit kan gaan over een sms'je sturen de dag dat het afval buiten moet staan of hulp bij het aanschaffen van een laptop of een appartement mee helpen bemeubelen. Waar we wel moeten voor waken is dat de taken duidelijk worden afgebakend. Het is niet de bedoeling dat vrijwilligers de taken van een hulpverlener gaat overnemen.

“Ik vind het goed dat vrijwilligers voor extra taken zouden worden ingezet omdat dit ook het netwerk van de bewoner verder uitbreidt.” (Partner Kiosk)

Vrijwilligers spelen zoals in alle modellen en projecten van SAAMO ook bij Wonen Met Kansen een rol. De zoektocht naar vrijwilligers is dus belangrijk voor de extra ondersteuning van de jongeren en hun netwerk.

Ook hier werken we op maat. We kijken welke kwaliteiten een kandidaat-vrijwilliger in huis heeft en op welke manier hij/zij die kan inzetten binnen het model.

Ook bij de oorspronkelijke bewoners (buren, mensen uit de omgeving, ...) is het interessant om vrijwilligers te werven. Zo kunnen ze nieuwe bewoners mee ondersteunen. Dit helpt om het wederzijds begrip te verhogen en om de verbinding te versterken.

In de buurt gaan we bij verschillende organisaties op zoek naar kandidaat-vrijwilligers vb. bij Christelijke en Islamitische verenigingen. We vragen naar een moment om Wonen Met Kansen voor te stellen en hopen zo de interesse te wekken bij potentiële kandidaten. Verder werkten we met flyers en een affiches die we in de buurt verspreiden. Ook namen we deel aan een rommelmarkt met een infostandje. We organiseerden een kennismakingsmoment in samenwerking met de leefbaarheidsmedewerker van de woonmaatschappij Woonhaven. Zo brachten we burens en jongeren bij elkaar. We probeerden zo ook burens te betrekken bij Wonen Met Kansen. We plaatsen onze vrijwilligersvacature op giveaday.be en vrijwilligerswerk.be - via deze websites kregen we wel te weinig geschikte reacties.

Naast 'klassieke' vrijwilligers, werken we ook samen met AP Hogeschool. Eerstejaarsstudenten graduaat sociaal werk krijgen de opdracht om 50 uur vrijwilligerswerk te doen. We bekijken wat er voor hen mogelijk is binnen Wonen Met Kansen. We laten ze aansluiten op onze woensdagpermanentie om in gesprek te gaan met jongeren.

SAAMO vertelt

Ondersteuning van geëngageerde vrijwilligers is belangrijk voor het groepswork van Wonen Met Kansen. Vorming en intervisie kunnen er voor zorgen dat vrijwilligers zich meer onderdeel voelen van het geheel en de doelstelling van het sociaal leegstandsbeheer. Het zoeken naar een kwalitatieve, betaalbare woning is een moeilijke opdracht, soms onhaalbaar. Daarom is het belangrijk dat zowel jongeren als vrijwilligers zich bewust zijn van de structurele problematiek, nl. het tekort aan kwalitatieve en betaalbare woningen. Ook het 'ontschuldigen' van zowel jongeren als vrijwilligers is hier een belangrijke factor. Dit voorkomt dat zowel jongeren als vrijwilligers de brui geven aan hun zoektocht en het als een individueel falen ervaren. Dit is ook waarom SAAMO zowel jongeren als vrijwilligers meeneemt in het beleidsluik. Zij kunnen ervaring vanuit de praktijk meenemen naar beleidsmedewerkers. Op die manier tonen we aan welke gevolgen bepaalde beslissingen hebben op bepaalde mensen.



5. Verloop van een traject in sociaal leegstandsbeheer

Van de binnenkomst tot het vertrek van een bewoner in sociaal leegstandsbeheer moeten er een hoop keuzes gemaakt worden. In dit hoofdstuk halen we er belangrijke stappen en aandachtspunten uit, waarmee wij geconfronteerd werden. Ze bieden houvast als je een partner wordt in sociaal leegstandsbeheer of zelf met sociaal leegstandsbeheer wil starten.

Binnenkomen via een welzijnspartner die de individuele begeleiding doet

Wonen Met Kansen werkt met een 12-tal welzijnspartners. Bewoners kunnen door één van deze partners aangemeld worden. De aanmelding gebeurt door de individuele begeleider van de kandidaat-bewoner. Zij geven volgende gegevens door aan Wonen Met Kansen:

- naam jongere,
- geboortedatum jongere,
- geslacht jongere,
- naam en contactgegevens van de individuele begeleider,
- voorkeur alleen wonen of woning delen.

Dan staat de jongere op de wachtlijst.



WachtlIJst of geen wachtlIJst?

We werkten een periode zonder wachtlIJst. Op die manier wilden we laagdrempeliger werken, snel kunnen handelen en geen foute verwachtingen wekken. Maar we merkten dat deze manier van werken te veel onduidelijkheid bracht voor jongeren, individuele begeleiders en wij als sociale leegstandsbeheerders. Nu werken we opnieuw met een wachtlIJst. Wanneer de kandidaat-bewoner de volgende is op de wachtlIJst, nemen we als sociale leegstandsbeheerder contact met hen op om een afspraak in te plannen voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek en/of een intakegesprek.

Woning delen of niet?

Wonen Met Kansen startte in 2018 enkel met het delen van woningen. We zagen daar voordelen in. Zoals van elkaar leren, bij elkaar terecht kunnen met vragen en om eenzaamheid tegen te gaan. Toch stelden we vast dat het vaak geen eenvoudige opdracht is om een woning te delen. Het is een persoon die je niet kent, iemand met een andere achtergrond of iemand die andere doelstellingen heeft. Ook hebben jongeren waarmee we werken vaak een geschiedenis. Ze zijn daardoor nog niet altijd in staat om bovenop hun eigen traject de moeilijkheden van samenwonen met iemand anders aan te kunnen. Daarom is Wonen Met Kansen ook overgeschakeld op de mogelijkheid om alleen te wonen.

Belangrijk bij het delen van een woning is dat bewoners op voorhand zo goed mogelijk kunnen inschatten of zij dit al dan niet zien zitten met deze persoon. Bij het eerste kennismakingsgesprek zijn de individuele begeleider en de sociale leegstandsbeheerder aanwezig. Op die manier wordt een beslissing meer gedragen. Nadien kunnen er (op vraag) nog meer gesprekken volgen.

Woning delen en leefloon

Het delen van een woning heeft invloed op iemands leefloon. Het maandelijks leefloon bedraagt sinds 1 januari 2023 € 1214,13 voor een alleenstaande en € 809,42 voor een samenwonende persoon. Dat is een groot verschil. Veel bewoners bij Wonen Met Kansen hebben recht op een leefloon, wat maakt dat zij net onder de armoedegrens leven en het soms moeilijk hebben om rond te komen. Het overleven staat vaak centraler dan leven zelf.

We vroegen de stad Antwerpen om het delen van een woning in sociaal leegstandsbeheer los te koppelen van het leefloon. Wonen Met Kansen kreeg een principiële goedkeuring van het kabinet sociale zaken van Stad Antwerpen om elke bewoner van Wonen Met Kansen als alleenstaande te beschouwen.

Dit omwille van volgende redenen:

- Bewoners hebben geen familiale of andere relatie tot elkaar. Zij werden door de sociale leegstandsbeheerder, SAAMO Antwerpen en de aanmeldende organisatie gematcht.
- Bewoners delen de woning maar niet het huishouden. Zij tekenen ieder apart een contract, betalen individueel een bezettingsvergoeding en voorschotten voor nutsvoorzieningen. Het woningdelen is louter ter versterking van competenties rond samenredzaamheid (omgaan met verschillen, communiceren...).
- Het gaat om een contract van tijdelijke bezetting van 1 jaar. Het tijdelijke karakter van het woningdelen maakt een evolutie naar het delen van een huishouden zeer onwaarschijnlijk.

SAAMO vertelt

Bij een eerste kennismaking tussen beide jongeren zijn zowel de jongeren, de individuele begeleiders als wij aanwezig. Samen met de jongeren proberen we een inschatting te maken. We bevragen beide jongeren over wat zij belangrijk vinden. Indien er twijfel is kunnen we nog eens samenkomen. Soms is het onmiddellijk duidelijk dat er geen match is. Andere keren voelen we dat beide jongeren toch op hetzelfde level zitten. Dan gebruiken we het moment om al wat afspraken te maken. Nadien zitten de jongeren met hun individuele begeleiders samen om alle gemaakte afspraken op papier te zetten.

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 over koken, de was en de plas doen. Het mooiste bleek dat de woningdelende jongeren in 2020 niet eenzaam waren. Tijdens de lockdown hadden ze altijd iemand in huis om mee te babbelen.

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

Ook binnen de doelgroep 'jongeren in een preciaire woonsituatie' kan de focus van de jongeren verschillen. Dat verschil in levensfase kan er voor zorgen dat frustraties hoog oplopen. Dat maakt het woningdelen erg moeilijk tot onmogelijk. Concreet kan een jongere die net drie jaar op straat leefde in een andere levensfase zitten dan een jongere die rechtstreeks vanuit een moeilijke thuissituatie komt. De doelen en/of verwachtingen kunnen heel verschillend zijn. Jongeren kunnen uiteraard van elkaar leren. Maar het kan ook botsen. Belangrijk hierbij is om te polsen tijdens het intake- en matchinggesprek hoe jongeren hun leven zien en wat hun perspectief is.

TIP

Als sociale leegstandsbeheerder 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'.

“Wonen Met Kansen heb ik als positief ervaren. Ik had een groot appartement, weg uit het centrum waardoor ik rust kreeg en er enkel nog mensen langskwamen die ik echt leuk vind. Ik heb het gevoel dat ik toen op 1 jaar meer heb bereikt dan sommige mensen op 1,5 jaar. Door bij Wonen Met Kansen te wonen heb ik al mijn documenten in orde kunnen brengen. Ik vind het een goede en leerrijke ervaring. Het heeft me ook mentaal sterker gemaakt. Voor Wonen Met Kansen woonde ik in een huis van een huisjesmelker. Op een dag waren het water en de elektriciteit gewoon afgesloten. Bij Wonen Met Kansen vond ik het ook heel fijn om een huisbaas te hebben die niet alle dagen aan de deur staat. Zowel van de sociale leegstandsbeheerder SAAMO als van mijn individuele begeleider ben ik tevreden. In het begin had ik veel hulp nodig. Na een tijdje hoefde dat niet meer zo intensief. Wat ik wel wat jammer vond is dat ik lang heb gewacht op een medebewoner. Ik had me opgegeven voor woning delen, maar er is nooit iemand bij me komen wonen. Waar ik nu woon is het veel kleiner. Ik probeer er nu ook een thuis van te maken.”
(Giorgio, woonde bij Wonen Met Kansen van 10/2021 tot 11/2022)

Intakegesprek

De intake bij Wonen Met Kansen gebeurt door twee medewerkers van de sociale leegstandsbeheerder SAAMO. We doen dit om er voor te zorgen dat het wonen bij Wonen Met Kansen ook echt een kans is. Dit is extra belangrijk wanneer het aanmeldingsdocument al een grote problematiek aangeeft. Het is belangrijk om in te schatten of de ondersteuning die we bieden binnen Wonen Met Kansen voldoende is voor de kandidaat-bewoner. Anders kunnen we niet spreken van een kans.

Dit is ook de reden dat jongeren al minstens twee maanden ondersteuning moeten krijgen van hun individuele begeleider voor ze de stap kunnen zetten naar Wonen Met Kansen. Op deze manier kan de individuele begeleiding zelf beter inschatten of de kandidaat-bewoner bij Wonen Met Kansen past.

De sociale leegstandsbeheerder of groepsbegeleider is geen volgende begeleider van de bewoner. Vanuit de procedure is het belangrijk dat kandidaat-bewoners zich er van bewust zijn wat er van hen wordt verwacht binnen Wonen Met Kansen. De leegstandsbeheerder of groepsbegeleider moet niet van alle problematieken van de jongeren op de hoogte zijn want zij bieden geen individuele ondersteuning. Het is wel belangrijk dat ze essentiële zaken weten. Toch is het soms een meerwaarde om geen voorkennis te hebben. Het helpt om jongeren als mens te zien en te behandelen en niet als hun probleem. Tijdens een groepswerking en bij individuele contacten hebben jongeren hier nood aan.

“Het invullen van het aanmeldformulier is niet eenvoudig. Het is soms moeilijk om dat helemaal in één keer af te werken met de jongere. Maar het intakegesprek is dan wel dat warme en verwelkomende. Het is fijn om te ervaren. Het is zeker goed om op bepaalde thema's wat dieper door te vragen. Ik heb mijn jongere daardoor ook wat beter leren kennen.” (Partner Casemanagement stad Antwerpen)

“Wat ik het voordeel vind, is dat jongeren kunnen kiezen wat ze vertellen. Ze hoeven niet onmiddellijk alles op tafel te leggen.” (Partner Kiosk)

“Ik zie dat het tijdens een intakegesprek wordt uitgelegd dat het jongeren hun recht is om ergens te kunnen wonen. Dat ze daarvoor geen ‘dank u’ moeten zeggen. Het is een goed evenwicht tussen zeggen dat er wel iets wordt verwacht, maar dat ze tegelijkertijd ook wel in een warm bed mogen liggen. Voor noodwoningen moeten kandidaat-bewoners al op voorhand kunnen bewijzen dat ze goede woonvaardigheden hebben en daar speelt Wonen Met Kansen een andere rol.” (Partner Noodopvang)



Start van de gesprekken met een pak administratie

Tijdens de opstart van een bewoner maakt de sociale leegstandsbeheerder alle administratieve documenten in orde (zie Materiaallijst Wonen Met Kansen):

- bezettingscontract,
- huishoudelijk reglement,
- privacyverklaring,
- energieovernamedocument,
- betaling restmaand,
- welkomstbundel,
- een extra plaatsbeschrijving als er een tweede bewoner bij komt,
- ...

De technische leegstandsbeheerder maakt voor de eerste bewoner een plaatsbeschrijving op. Deze wordt door de bewoner en door de sociale leegstandsbeheerder ondertekend.

Ook overloopt de sociale leegstandsbeheerder alle afspraken en regels. We bespreken wat we verwachten vanuit Wonen Met Kansen in verband met het onderhoud van het appartement gedurende de bewoning. Dit staat uitgebreid beschreven in het huishoudelijk reglement.

Bewoners kunnen hun officieel adres plaatsen op het adres van Wonen Met Kansen.

We maken tijdens de opstart een afspraak voor een eerste tussentijds gesprek voor het overlopen van de begeleidingsclausule en het document rond woning delen (indien van toepassing.) We verwachten dat tegen dit gesprek (\pm 3 weken na opstart) de familiale verzekering en de energieovername in orde zijn. Tijdens dit eerste tussentijds gesprek maken we ook een nieuwe afspraak voor een nieuw tussentijds gesprek (binnen 3 maanden).

Installatiepremie

Bewoners hebben recht op een installatiepremie indien ze voordien dakloos waren. Die installatiepremie vragen ze aan bij het OCMW. Je bent dakloos als je: 'niet over een eigen woongelegenheden beschikt, niet de middelen hebt om daar op eigen kracht voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats hebt, of tijdelijk in een tehuis verblijft, in afwachting dat je een eigen woongelegenheden ter beschikking wordt gesteld'. Het OCMW zal beoordelen of je dakloos was voor je je huidige woning betrof.

Bewoners kunnen de keuze maken of ze de installatiepremie willen aanvragen wanneer ze opstarten bij Wonen Met Kansen of bij de verhuis naar een andere, duurzame woning. Een installatiepremie kan je slechts éénmaal ontvangen. Omdat bewoners bij Wonen Met Kansen een tijdelijk bezettingscontract tekenen, worden zij tijdens het wonen bij Wonen Met Kansen als dakloos beschouwd. Dit maakt dat bewoners ook na Wonen Met Kansen nog de installatiepremie kunnen aanvragen.

Verzekering

De brandverzekering is inbegrepen in de bezettingskost die de bewoners betalen aan de sociale leegstandsbeheerder. Die brandverzekering loopt via de technische leegstandsbeheerder. Dit gaat over afstand van verhaal. Indien bewoners ook nog hun eigen meubels willen verzekeren tegen brand dan moeten ze zelf een aparte verzekering nemen.

Elke bewoner vraagt bij de start bij Wonen Met Kansen samen met de individuele begeleider een familiale verzekering aan voor de duur van minimum 1 jaar. Dit gaat over een jaarlijks bedrag van ± € 65, eenmalig te betalen. Dit moet in orde zijn wanneer de begeleidingsclausule samen wordt overlopen (± 3 weken na opstart).

Bemeubeling

Bij de start van Wonen Met Kansen voorzagen we een basisbemeubeling voor alle appartementen. Dit ging over een tafel, stoelen, een zetel, een kast, een kookvuur, een koelkast, een microgolfoven, een bed en een kleerkast.

Daar kwamen we van terug omdat we merken dat bewoners toch liefst gebruik maken van eigen meubels. We beslisten om de volgende woningen enkel te voorzien van een kookvuur en koelkast. We luisteren naar wat de bewoner nodig heeft om het appartement te voorzien van een basisinrichting.

We merkten ook dat bemeubeling van alle appartementen een grote tijdsinvestering vraagt van SAAMO als sociale leegstandsbeheerder. Terwijl bewoners vaak de beslissing nemen om de meubels niet te gebruiken. Uiteraard geldt dit niet voor alle bewoners. Sommige bewoners hebben hier financieel niet de keuze in. Voor kleine meubels en huisgerief kunnen bewoners dan terecht in de geefhoek van het buurtappartement. Voor grotere meubels verwijzen we hen door naar [sociale winkel De Loods](#).

Wat betreft het inrichten van hun appartement zien we verschillen bij de bewoners. Sommige bewoners kiezen er bewust voor om heel weinig meubels te plaatsen. Ze willen het tijdelijke aspect niet uit het oog verliezen. Ze vinden het oké zoals het is. Of het is financieel niet haalbaar om meer aan te kopen. Anderen gebruiken de woning van Wonen Met Kansen als oefenplaats voor hun volgende woning en proberen hun appartement gezellig in te richten.

“De meeste van onze jongeren gebruiken de aanwezige meubels wel. We zien dat sommigen na een tijdje een eigen zetel kopen omdat ze hebben kunnen sparen. Het is ook een tijdelijke woning dus wij bespreken steeds met de jongere die tijdelijkheid. Het is niet de bedoeling om de woning overvol te plaatsen omdat alles op redelijk korte termijn opnieuw verhuisd moet worden.” (Partner CAW Alternatief)

Bezettingskost

Mensen die wonen in sociaal leegstandsbeheer betalen officieel een bezettingskost en geen huurkost. Ze betalen alles aan de sociale leegstandsbeheerder, in dit geval SAAMO. De sociale leegstandsbeheerder betaalt aan de technische leegstandsbeheerder die huurt aan de woonmaatschappij.

Als sociale leegstandsbeheerder kiezen we ervoor om bewoners geen waarborg te laten betalen. Dit omdat bezetters zo meer ruimte hebben om te kunnen sparen voor de huurwaarborg na Wonen Met Kansen.

BEREKENING BEZETTINGSKOST

	Alleen wonen	Woning delen
Bezettingsvergoeding	1 slaapkamer € 110 2 slaapkamers € 135 3 slaapkamers € 160	3 slaapkamers € 160
Forfait*	tussen € 65 en € 183	forfait delen door 2
Interim Vastgoedbeheer, technische leegstandsbeheerder	€ 90	€ 45 per persoon
Brandverzekering, afstand verhaal	€ 5	€ 2,5 per persoon
SAAMO**, sociale leegstandsbeheerder	€ 50	€ 50
Ketelonderhoud	€ 7	€ 3,5 per persoon

*Forfait:

= individueel watergebruik inbegrepen

= huurlasten (onderhoud liften + poets, waterverbruik en elektriciteit voor de gemeenschappelijke delen)

Afhankelijk van het pand staan gas en /of elektriciteit op naam van de jongere of zit het vervat in het forfait.

**SAAMO vraagt een solidaire bijdrage om de risico's te dekken die we lopen als tussenschakel in Wonen Met Kansen. We houden deze zo laag mogelijk. In het geval van overschotten, investeren we dit terug in Wonen Met Kansen.

Gesprekken

Driemaandelijks spreken we met de bewoner en zijn/haar individuele begeleider. Meestal vindt dit plaats in de woning van de bewoner. Tijdens dit gesprek wordt het begeleidingsdocument overlopen. We kijken samen aan welke doelen er reeds is gewerkt en of er zaken zijn die extra moeten worden toegevoegd.

SAAMO vertelt

We merken dat bij het woning delen of wanneer de bewoner moeilijkheden ondervindt het soms nodig is om meer tussentijdse gesprekken te plannen dan om de 3 maanden. Dat hangt van situatie tot situatie af. Ook hier is het opnieuw belangrijk om op maat te werken om zo de kans op slagen voor de bewoner te vergroten. De samenwerking tussen de individuele begeleider, de bewoner en de sociale leegstandsbeheerder is van groot belang.

Veiligheid en hygiëne

Zoals voor elke andere huurder is het belangrijk dat de bewoners van Wonen Met Kansen hun woning veilig, ordelijk en proper houden. We houden hierbij rekening met het feit dat veel bewoners hun eerste stappen zetten in zelfstandig wonen. De kans dat zij extra ondersteuning nodig hebben is reëel. De individuele begeleider ondersteunt de bewoner indien die merkt dat de bewoner dit nog niet voldoende in de vingers heeft. Ook houden we een vinger aan de pols met de maandelijkse controles van de technische leegstandsbeheerder en de tussentijdse gesprekken tussen bewoner, individuele begeleider en sociaal leegstandsbeheerder.



Opvolging betaling huur

Bewoners moeten voor de 10e van elke maand hun huur betalen.

Als sociaal leegstandsbeheerder volgen we dit zo op:

1. Maandelijks controleren van de betalingen van de huur op dag 15.
2. Indien de betaling niet gebeurde, sturen we een bericht naar de individuele begeleiding.
We kiezen ervoor om de bewoner niet in cc te zetten. Voor onze groepswerking willen we een vertrouwensband opbouwen met de bewoners. Daarom laten we het financieel deel over aan de individuele begeleider die vaak al een nauwere band heeft met de bewoner.
3. Indien nodig controleren we de betalingen van de huur opnieuw op dag 20.
4. Indien de betaling nog niet gebeurde, dan sturen we een bericht naar de eigen boekhouding om een herinnering op te maken voor de bewoner. Dit wordt door de sociale leegstandsbeheerder naar de bewoner en de individuele begeleiding gestuurd via mail.
5. We kijken samen waarom de huur nog niet betaald is. Indien nodig stellen we een afbetalingsplan op maat op.
6. Houdt de bewoner zich nadien nog niet aan de betalingsafspraken, dan krijgt die een aangetekend schrijven. Dat is een dringend signaal om in actie te schieten. We spreken samen opnieuw af hoe we dit oplossen.
7. Indien een minnelijke oplossing niet mogelijk is en de achterstallige kost blijft bestaan, wordt dit voorgelegd aan de bevoegde vrederechter van Antwerpen. Ook bij de vrederechter streven we eerst een verzoening na.

TIP

Mijd geen mensen onder bewindvoering of budgetbeheer

Bepaalde bewoners staan onder bewindvoering of onder budgetbeheer. We merken dat zij extra kwetsbaar staan op de reguliere woonmarkt. Deze mensen mogen vaak niet eens een woning bezichtigen. Er wordt te vaak vanuit gegaan dat zij de huur niet zullen betalen. Het tegendeel is waar. Net de bewindvoerder of de budgetbeheerder zorgt ervoor dat de huur of het bezettingsbedrag er elke maand is.

TIP

Fonds ter bestrijding van uithuiszetting

Het gebeurt al eens binnen Wonen Met Kansen dat een bewoner het moeilijk heeft om de bezettingskost te betalen en een achterstal opbouwt. Indien een afbetalingsplan geen uitkomst biedt dan geven we de bewoner en diens individuele begeleider informatie over het 'Fonds ter bestrijding van uithuiszetting.' Langdurige achterstal kan ertoe leiden dat de bewoner de woning verplicht moet verlaten. Om uithuiszetting te vermijden, is er het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen voor de OCMW's.

Het Fonds geeft een tegemoetkoming aan een OCMW om huurder en verhuurder te ondersteunen bij huurachterstal. Een OCMW beslist na onderzoek of begeleiding van de huurder of het mogelijk is om de huurachterstal af te betalen. Een OCMW, de huurder en de verhuurder sluiten dan een begeleidingsovereenkomst. Een OCMW begeleidt de huurder om achterstallige huur te betalen.

Een OCMW kan daarbij het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen inschakelen. Huurders en verhuurders vragen niet rechtstreeks ondersteuning van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen. Het is een OCMW dat een tegemoetkoming van het Fonds krijgt. Dankzij het Fonds en de begeleiding van het OCMW kunnen huurder en verhuurder de huurachterstal wegwerken en uithuiszetting vermijden.

Opvolging betaling energie

Bij bewoners die alleen wonen staat het energiecontract op hun eigen naam. Bij sommige woningen is er een deel van de energie inbegrepen in het forfait die maandelijks wordt betaald, dit hangt af van woning tot woning. Bij verhuis is het belangrijk om de eerste en tweede maand van bewoning na te kijken of de energieoverdracht wel degelijk gebeurde en het contract op naam van de nieuwe bewoner staat.

Wanneer bewoners een woning delen werkten we de volgende aanpak uit:

1. Wanneer de eerste bewoner intrekt in de woning komt het energiecontract nog op diens naam.
2. Wanneer er een tweede bewoner bij komt wonen, komt het energiecontract op naam van de sociale leegstandsbeheerder, SAAMO te staan.
3. Beide bewoners betalen elk de helft van het voorschot dat de sociale leegstandsbeheerder SAAMO moet betalen. Dit wordt dan voor hen een forfait.
4. De sociale leegstandsbeheerder stuurt nadien geen afrekening naar de bewoner. Wel volgen we, als sociale leegstandsbeheerder, het verbruik op aan de hand van de opvolging van de energie door de technische leegstandsbeheerder. Blijkt het verbruik veel hoger of lager dan het forfait dan passen we het forfait aan.
5. Wanneer er een bewoner vertrekt dan volgt er een energieovername op naam van de bewoner die in de woning blijft.

Als groepsbegeleiders blijven we inzetten op zuinig verbruik. We doen dit tijdens groepsmomenten, tussentijdse gesprekken en door controle van de maandelijkse resultaten die we ontvangen van de technische leegstandsbeheerder.

Bij de opstart voor het alleen wonen zorgt de bewoner samen met diens individuele begeleider dat de energieoverdracht op naam van de bewoner komt te staan. Dit moet in orde moet zijn wanneer de begeleidingsclausule samen wordt overlopen (\pm 3 weken na opstart).

Verliezen sleutel

Indien een bewoner de sleutel verliest of vergeet dan kan die contact opnemen met de technische leegstandsbeheerder. De technische leegstandsbeheerder, Interim Vastgoedbeheer heeft een permanentiedienst. Ze zijn 7 dagen op 7, 24u beschikbaar.

De technische leegstandsbeheerder kan hiervoor uitzonderlijk gebeld worden. Wanneer we merken dat een bewoner steeds opnieuw de sleutel verliest of vergeet, dan kijken we met de bewoner en de begeleiding hoe dit komt en hoe we dit kunnen voorkomen.

Interim Vastgoedbeheer zorgt er dus voor dat een jongere opnieuw binnen raakt in de woning. Moet er door verlies nadien een sleutel worden bijgemaakt dan loopt dit via de sociale leegstandsbeheerder.

Uitstroom

De overdracht van het appartement bij het vertrek van de bewoner gebeurt tijdens het exitgesprek. Samen met de bewoner en de individuele begeleider gaat de sociale leegstandsbeheerder in gesprek over het voorbije jaar bij Wonen Met Kansen. Het energieovernamedocument wordt ingevuld (indien van toepassing) en er volgt een sleuteloverdracht.

De opruim van de woning zien we als een gedeelde verantwoordelijkheid. De bewoner en individuele begeleider zorgen ervoor dat de woning netjes wordt achtergelaten, geïetst is en vrij van afval. De sociale leegstandsbeheerder volgt ter plaatse op.

DE BEWONERS VAN WONEN MET KANSEN STROMEN DOOR NAAR:

Doorstroom naar:	2022	2023
een private woning	4	1
een sociale woning via de gewone aanmeldingsprocedure	4	1
een sociale woning via een versnelde toewijzing sociale huur	1	1
eigen netwerk van familie en vrienden	3	5
groepswonen	1	1
hotel	1	
gevangenis	2	
andere:	1	1

SAAMO vertelt

Een jongere werd aangemeld bij Wonen Met Kansen op vraag van de ouders en grootouders van de jongen in kwestie. Er was geen ruimte meer om hem binnen dit netwerk op te vangen. Tijdens de bewoning (1 jaar) was het netwerk af en toe aanwezig op vraag van de jongere. Toen we op het einde van de bewoning op zoek waren naar een duurzame woonoplossing op de private woonmarkt en deze niet vonden, kwam het netwerk van de jongere terug in beeld. Dit was allesbehalve een perfecte, duurzame oplossing, maar omwille van de wooncrisis was dit de enige optie. Het netwerk in kwestie was bereid de jongere terug (tijdelijk) op te vangen. Het netwerk had terug zuurstof gekregen tijdens het voorbije jaar en de jongere was sterker geworden door het traject binnen Wonen Met Kansen waardoor deze oplossing toch een optie was.



SAAMO vertelt

Een jongere ging tijdens de bewoning bij Wonen Met Kansen onverwacht terug naar de gevangenis. Alle persoonlijke spullen: kledij, meubels, voorraad, ... bleven achter in het appartement. De opvolging/afronding van deze bewoning bleek niet evident. Hiervoor zijn hele goede afspraken nodig tussen de individuele begeleiding en de sociale leegstandsbeheerder. Het appartement wordt plots niet meer bewoond, maar stond nog vol meubels. Vaak is er weinig netwerk om op terug te vallen en komt enkel de individuele begeleider in het vizier voor de opruim en afronding van de bewoning.

“Een jaar is vaak te kort voor een positieve doorstroom naar een woning op de privémarkt. We zien dat mensen in een crisissituatie vaak meer tijd nodig hebben om helemaal op hun plooi te komen. Op zich is het wel een jaar waaraan je op veel levensdomeinen kan werken op menselijk vlak.” (Partner Noodopvang)

6. Waar hou je rekening mee als je sociaal leegstandsbeheer start?

Met Wonen Met Kansen doet SAAMO Antwerpen aan modelontwikkeling. We onderzoeken hoe je leegstand en leegstandsbeheer kan inzetten voor mensen met de hoogste woonneed. Door sociaal leegstandsbeheer in de praktijk toe te passen, kunnen we concrete voorstellen doen die sociaal leegstandsbeheer mogelijk maken. Of zoals Koen Hermans het formuleert op Sociaal.net: “Je moet ook niet alleen maar zitten wachten op de overheid. Politiserend sociaal werk is niet alleen actie voeren, maar ook concrete initiatieven opzetten, net om de overheid op een andere manier uit te dagen om meer structurele maatregelen te nemen.” Dat is zo wat de kern van opbouwwerk. Maar wat als jij er zelf mee aan de slag wil. Waar moet jij dan rekening mee houden. Dit zijn onze aandachtspunten.

De impact van de wooncrisis op sociaal leegstandsbeheer

We doen deze modelontwikkeling omwille van de wooncrisis. Tegelijk is het dezelfde wooncrisis die het sociaal leegstandsbeheer soms onder druk zet. We merken dat partners omwille van noodsituaties ook kandidaat-bewoners aanmelden die meer gebaat zouden zijn met een ander traject. Begeleiders zitten door het grote woningtekort vaak met de handen in het haar en kiezen dan vaak voor de nog enige overgebleven optie. Dit vraagt van SAAMO als modelontwikkelaar, maar ook voor toekomstige leegstandsbeheerders, een extra kritische blik. Zal de kandidaat-bewoner goed gedijen binnen het model? Is de kandidaat in staat om zelfstandig te wonen of een woning te delen? Kan de kandidaat binnen het model voldoende ondersteuning krijgen? Is sociaal leegstandsbeheer een echte kans voor de persoon in kwestie?

“Jammer genoeg worden wij vaak geconfronteerd met jongeren die letterlijk op straat staan. Wij zien Wonen Met Kansen dan als kans om op hun plooi te komen, hun eigen stekje te hebben en die periode te nemen om werk te zoeken of een opleiding volgen. Wonen Met Kansen als tussenstap om het zelf te leren. Ook zonder de wooncrisis zouden wij nog jongeren aanmelden bij Wonen Met Kansen. Dit door de combinatie van het stuk sociale huisbaas, groepsbegeleiding en individuele begeleiding. Het is helemaal anders dan wanneer een jongere start op de privémarkt. Het is de manier waarop het wordt aangepakt. Moest de wooncrisis er niet zijn dan zou het voor heel veel van de jongeren een goed model zijn.” (Partner Topcoaches)

“Vaak weten onze gasten niet goed wat er allemaal bij ‘wonen’ komt kijken. Welke papieren moeten ze in orde brengen? Tijdens tussentijdse gesprekken komen we samen om te bekijken welke afspraken er gemaakt zijn en of het lukt om hiermee om te gaan. We merken dat dit is wat onze gasten nodig hebben. Het is een goede opstap naar duurzaam wonen. Het is een soort van proeftuin waar jongeren kunnen bekijken of ze dit wel gaan kunnen. Het is ook een moment

waarbij onze jongeren op ademruimte kunnen komen. Als begeleider merk je dat je met zaken aan de slag kan waar daarvoor geen kans was omdat het de hele tijd crisis is. Door het wonen zijn jongeren dan (tijdelijk) uit de nood. Dan pas kunnen we werken aan de lange termijn en niet de hele tijd brandjes blussen. Wonen Met Kansen is eigenlijk een goede brug als opstap naar zelfstandig wonen.” (Partner CAW Alternatief)

“Voor ons ligt dit wat anders omdat onze jongeren kamertraining krijgen binnen Jeugdhulp. We melden wel heel wat jongeren aan omdat alle jongeren bij ons op zoek zijn naar een eigen woning. In het verleden zijn zeker al jongeren aangemeld omdat het goedkoop wonen is en omdat hun profiel heel weinig kans maakt op de woonmarkt. Er is altijd wel iets over hen te zeggen: een leefloon, onderhoudstoelage of te jong.” (Partner Kiosk)



Het bezettingsbedrag

Het bezettingsbedrag dat de bewoner/bezetter moet betalen, is te onderhandelen met de woonmaatschappij. We lezen in het reglement: 'Voor elke verhuuring buiten het sociale huurstelsel met het oog op het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie, sloop of verkoop, geldt dat de huurprijs in principe vrij overeen te komen is door de partijen.' Toch is de woonmaatschappij niet volledig vrij om de prijs te bepalen. Hierbij is het zoeken naar een evenwicht tussen de belangen van de tijdelijke bewoners en de woonmaatschappijen.

Om leegstandsbeheer sociaal te maken, is het belangrijk dat het bezettingsbedrag in het voordeel speelt van de bezetter. Door sociaal leegstandsbeheer worden leegstaande sociale woningen ingenomen door een maatschappelijke groep waarvoor de woningen voorzien zijn. Wanneer het bezettingsbedrag laag is, kan de bewoner sparen voor een huurwaarborg voor de volgende woning na de bezetting.

Tegelijk is de woonmaatschappij gebonden aan de rechtspraak van het Hof van Cassatie namelijk dat de huurprijs geen symbolische, fictieve of belachelijk lage huurprijs mag zijn. Op sociale verhuurders is het zuinigheidsbeginsel van toepassing: zij mogen hun goederen niet zomaar ter beschikking stellen aan derden zonder daarvoor een redelijke vergoeding te verkrijgen.

Wel kan er met de wijze van vergoeding flexibel worden omgesprongen. De huurprijs moet immers niet noodzakelijk (volledig) in geld bepaald zijn. Ook de bewaking van de huurwoning en eventuele herstellings- of opfrissingswerken die de huurder ten laste neemt, kunnen daarbij in rekening gebracht worden. Zo kan de bezettingsprijs toch een kans zijn voor de tijdelijke bewoner.

Impact woning delen op leefloon

Wonen Met Kansen heeft de afspraak met de stad Antwerpen dat het delen van een woning geen invloed heeft op het leefloon dat bewoners ontvangen. Wat indien een organisatie uit een andere regio met sociaal leegstandsbeheer aan de slag gaat? Dan moet je deze afspraak onderhandelen met je lokale overheid. Idealiter komt er regelgeving die er voor zorgt dat er bij het delen van een woning binnen sociaal leegstandsbeheer automatisch geen impact heeft op het leefloon. Dan is dit niet meer lokaal te onderhandelen.

Verloop van aanvraag conformiteitsattesten

Tijdens de modelontwikkeling stelde Wonen Met Kansen vast dat de toekenning van conformiteitsattesten door de stad Antwerpen heel lang op zich laat wachten. Leegstaande sociale woningen kunnen op deze manier niet tijdig bezet worden. Hoe dit verloopt is afhankelijk van de stad of gemeente. Idealiter verloopt dit overal vlot zodat bezettingen snel kunnen starten.

Vooroordelen, racisme en discriminatie op de woonmarkt

De slaagkans van een model als Wonen Met Kansen hangt onder andere samen met de mogelijkheden van doorstroming naar de reguliere woonmarkt. In combinatie met de schaarste aan huurwoningen spelen ook volgende elementen in de zoektocht naar een woning:

- Verhuurders hebben vaak het idee dat een persoon met een hoog inkomen een betere betaler zou zijn dan een persoon met een bescheiden inkomen. Dit klopt niet. Ook wie veel verdient kan een wanbetaler zijn. We merken dat de meeste bewoners hun huur prioritair vinden en er alles aan doen om op tijd te betalen. Niemand wenst op straat te staan want dat is uiteindelijk wel het resultaat van wanbetalen.
- Heel wat mensen werken jaren aan een stuk met tijdelijke contracten en een redelijk stabiel inkomen. Maar ook met interimwerk is het vaak niet mogelijk om een woning te huren.
- Verhuurders en immokantoren vragen regelmatig een 'sollicitatiebrief.' In die brief moet de kandidaat-bewoner beschrijven waarom die meer recht heeft op de woning dan een ander. Het is niet omdat je een goede brief kan schrijven dat je daarom een correcte betaler bent met goede woonvaardigheden. Kandidaat-bewoners die de Nederlandse taal minder machtig zijn of zichzelf niet goed kunnen verkopen, krijgen hier al minder kansen.
- Verhuurders selecteren op 'anders' klinkende namen of weigeren mensen met migratieachtergrond. Er is weinig controle op racisme en discriminatie, bijvoorbeeld via praktijktests of mystery calls. Er zijn weinig gevolgen voor eigenaars of immokantoren die de regels overtreden door te discrimineren.

Bij de ontwikkeling van sociaal leegstandsbeheer zijn dit dingen waar je rekening mee houdt. Tegelijk blijft het belangrijk om mee te blijven pleiten voor een structurele aanpak van bovenstaande feiten.

Versnelde toewijzing sociale huur

We zien dat de doorstroom na Wonen Met Kansen voor bewoners vaak moeilijk is omwille van de wooncrisis. Sommige bewoners kunnen via hun individuele begeleider doorstromen via de versnelde toewijzingen van kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in precaire omstandigheden naar de reguliere sociale woonmarkt. De jongeren van Wonen Met Kansen vallen onder de hoofddoelgroep: jongeren die begeleid zelfstandig wonen of begeleid zelfstandig gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst. We merken dat dit een goed vervolg is voor hun traject naar zelfstandig wonen. Toch stellen we vast dat sommige jongeren dan toch niet in aanmerking komen voor dit systeem.

Idealiter gaat er vanuit sociaal leegstandsbeheer zelf een versnelde toewijzing naar bewoners die uitstromen uit het model. Dit kan gaan over bewoners die na de bezetting dreigen dakloos te worden of nog niet aan de beurt zijn voor een sociale woning via de reguliere wachtlijst.

Weet dat dit systeem bestaat, onderzoek wat ze kan betekenen en hoe ze nog beter ingezet kan worden.



7. Waar willen we met SAAMO nog extra op inzetten?

De modelontwikkeling van Wonen Met Kansen door SAAMO Antwerpen is nog niet afgerond. Er zijn nog een aantal knopen binnen het sociaal leegstandsbeheer te ontwarren. Dit zijn de zaken waar we de komende tijd op inzetten.

Sociaal leegstandsbeheer uitrollen en Wonen Met Kansen uitbreiden en verzelfstandigen

Een opbouwwerkorganisatie ontwikkelt modellen die (indien succesvol) verzelfstandigd en uitgerold worden. Wonen Met Kansen is kleinschalig gestart om ervaring op te doen en dit draaiboek over sociaal leegstandsbeheer te kunnen schrijven. Momenteel zoeken we mogelijkheden om de werking van Wonen Met Kansen in Antwerpen uit te breiden en te verzelfstandigen. We zijn vragende partij om meer panden te beheren via sociaal leegstandsbeheer. Tegelijk zoeken we ook partners die verder aan de slag willen met Wonen Met Kansen. Met dit draaiboek willen we sociaal leegstandsbeheer beter bekend maken. We willen anderen aanmoedigen om er zelf mee aan de slag te gaan. Dit kan door samen te werken met andere woonmaatschappijen in andere regio's en/of door het verder te ontwikkelen met andere groepen in een kwetsbare positie.

Leegstand van woonmaatschappijen inzetten om de grootste woonproblemen te voorkomen

De wooncrisis is enorm. Vooral mensen met een laag inkomen en/of mensen die zich in een kwetsbare positie bevinden zijn daar de grootste slachtoffers van. Vaak eindigen deze problemen in dak- en thuisloosheid. Iets wat we absoluut moeten vermijden omdat het mensen hun problemen op alle andere vlakken ontzettend doet toenemen. Wij blijven daardoor pleiten om leegstand van woonmaatschappijen maximaal te benutten voor mensen met de grootste woonnoden. We stelden in de praktijk vast dat het kan.

Pleidooi voor meer kwalitatieve, betaalbare woningen in combinatie met begeleiding

Op de huidige woonmarkt is er een grote nood aan duurzame en betaalbare woningen, vooral voor mensen in maatschappelijk kwetsbare posities. We blijven niet enkel pleiten voor de uitbreiding van dat aanbod. Gedurende Wonen Met Kansen stelden we vast dat begeleiding die mensen van dichtbij opvolgt een groot verschil kan maken. Het is belangrijk dat die begeleiding op een versterkende manier gebeurt. Mensen moeten voldoende autonomie krijgen. En de begeleiding zet in op het voorkomen van problemen in plaats van ze op te lossen: aanklampend werken en mensen in een precare situatie aanspreken voor ze zelf een hulpvraag stellen. Als we wachten tot de vraag gesteld wordt, dan zijn de problemen vaak al te ver gevorderd. Investeren in wonen met begeleiding biedt veel mensen, veel betere kansen.

Inzetten op creatieve woonvormen

Om de wooncrisis aan te pakken zullen we out of the box moeten denken. Dit vraagt de ruimte om op een creatieve manier te experimenteren met innovatieve woonvormen. Zo kunnen we vernieuwende zaken

ontwikkelen en uitrollen. De realiteit is dat veel organisaties die ruimte niet hebben en geen risico's kunnen nemen. Dit houdt sociale innovatie tegen.

“De huidige bezettingen van het kraakpand in de Brusselse Paleizenstraat maken de connectie tussen de opvang- en wooncrisis () zichtbaar (). Leegstand is een opportuniteit om dakloosheid aan te pakken. () Het is een ideale omgeving om te experimenteren met innovatieve woonvormen. () Wij stellen dat structurele hervormingen noodzakelijk zijn die de oorzaken aanpakken die zowel leegstand als dakloosheid creëren. Daartoe moet een beleid gevoerd worden over de versnipperde bevoegdheden heen en bij voorkeur op stadsniveau. Als we zouden ontwerpen vanuit een rechtvaardigheidsperspectief dat we in tal van onderzoeks- en onderwijsprojecten betrachten, dan zou snel blijken dat gebouwen zoals het Paleis een ideale omgeving zijn om te experimenteren met innovatieve woonvormen. In alle stadia van het ontwerpproces kan worden samengewerkt met de betrokken gemeenschappen via de organisaties die al lang erkende en diepgaande banden met hen hebben opgebouwd. Het () zou een pilootproject kunnen zijn voor een stad () die zich wil tonen als leefbare en verdraagzame stad. Met een beetje verbeelding kan op deze plek de kiem worden gepland van een inclusieve stedelijke infrastructuur die onderdak biedt aan mensen met en zonder burgerschap en de broodnodige continuïteit in hun gefragmenteerde huisvestingstrajecten. Willen we het zien?”
(Uit De Morgen, “Het Paleis zou een proefproject kunnen zijn voor een Brussel dat zich wil tonen als leefbare en verdraagzame stad’ door Viviana d’Auria, Luce Beeckmans, Tasneem Nagi, Heleen Verheyden, Céline Drieskens, Aikaterini Anastasiou, Jeroen Stevens en Isabelle Benoit verbonden aan het Departement Architectuur van de KU Leuven, 15 februari 2023)

Laat niemand achter, laat mensen zonder wettig verblijf in noodwoningen wonen

Bewoners die door omstandigheden geen geldige verblijfsdocumenten meer hebben, moeten hun noodwoning via het Pension Van Schoonhoven verlaten. Ze komen zo bij een (voorlopig) kleinschalig model als Wonen Met Kansen aankloppen.

Recent startte er wel een opvang ‘Opvang en Oriëntatie’ (O&O) met stedelijke middelen. Dit is een samenwerking tussen CAW Antwerpen en Fedasil. Mensen kunnen er terecht tijdens hun procedure of wanneer ze instemmen met vrijwillige terugkeer naar het land van oorsprong. Deze opvang is niet specifiek voor jongeren, wat een eigen aanpak vraagt.

Daarom dringen we er samen met Jongeren Noodopvang CAW van het Pension Van Schoonhoven op aan, dat de stad Antwerpen deze beslissing herziet. Laat jongeren die nog in procedure zitten of tijdelijk geen geldige verblijfsdocumenten hebben wonen in een noodwoning. Je lost geen problemen op door ze te verschuiven of jonge mensen op straat te zetten.

Onderzoeken of sociaal leegstandsbeheer ook op de private woonmarkt kan

Binnen Wonen Met Kansen testten we sociaal leegstandsbeheer enkel in sociale woningen. We kennen geen projecten van sociaal leegstandsbeheer op de private woonmarkt. Op zich zijn alle voorwaarden van sociaal leegstandsbeheer ook te verenigen met het bezetten van private panden.

Ook daar kan je inzetten op bewoning voor mensen in een maatschappelijk kwetsbare positie en er naar streven om deze bezettingskost zo laag mogelijk te houden. Ook daar moet dan kwalitatieve individuele begeleiding en groepsbegeleiding aanwezig zijn. Het lijkt ons logisch dat de eventuele winst die op de private woonmarkt met sociaal leegstandsbeheer wordt gemaakt, ook via een circulair systeem opnieuw in het model wordt geïnvesteerd. Dit lijkt ons een piste die we verder moeten onderzoeken.

8. Achter de schermen

Wat is de geschiedenis achter dit model? Wat had een grote impact op de ontwikkeling? En niet in het minst: welke impact zagen wij tijdens de modelontwikkeling op de mensen die in dit model woonden?

Opbouw modelontwikkeling

Naar aanleiding van de wooncrisis deed SAAMO in 2018 onderzoek naar mogelijke innovatieve woonoplossingen. Op basis van de projectvoorbereiding bakenden we een maatschappelijke groep af met hoge noden: jongeren en alleenstaande ouders met kinderen. Voor de modelontwikkeling beperkten we ons tot jongeren van 17 tot en met 25 jaar in moeilijke situaties die reeds begeleid worden. Met die groep en in die samenwerking bouwden we onze expertise op.

De samenwerking tussen SAAMO Antwerpen en SAAMO provincie Antwerpen kwam er in functie van een pilootproject. Vanaf 2021 ging enkel SAAMO Antwerpen verder met de opschaling en uitrol van Wonen Met Kansen.

We werken op drie assen:

- Verzelfstandiging van Wonen Met Kansen in de stad Antwerpen.
- Beleidswerk: aanpassingen in de Vlaamse en lokale wetgeving om de realisatie van verschillende facetten van het model van sociaal leegstandsbeheer te faciliteren.
- Consultancy pakket (bijvoorbeeld vorming, draaiboek, getuigenissen) ontwikkelen om nieuwe initiatieven binnen en buiten de provincie Antwerpen te stimuleren en te ondersteunen.

Fusie van sociale huisvestingsmaatschappijen naar woonmaatschappijen en samenwerking

De fusie van de verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen tot één woonmaatschappij tegen 1 januari 2023 had voor Wonen Met Kansen heel wat gevolgen. De modelontwikkeling was gestart binnen de sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning. De betrokken woningen gingen op in de woonmaatschappij Woonhaven.

De woonmaatschappij Woonhaven stelde andere voorwaarden:

- We gingen op vraag van de woonmaatschappij een samenwerking aan met een commerciële leegstandsbeheerder voor het technisch leegstandsbeheer. Dat was voorheen niet het geval. Die commerciële leegstandsbeheerder neemt de technische kant van de panden op zich, om ervoor te zorgen dat zowel de woonmaatschappij als Wonen Met Kansen volledig ontzorgd worden.
- Alle panden moesten gecontroleerd worden en moeten een EPC-attest en een conformiteitsattest hebben. Alle woningen moeten voldoen aan de normen uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Tijdens deze periode van controle mocht Wonen Met Kansen geen nieuwe bewoners opstarten. Dit had een hele grote impact op de bewoners en het aantal mogelijke bezettingen. De aanvragen en praktische organisatie van de controles nam veel tijd en werk in beslag wat jammer is gezien de hoge noden. Anderzijds betekent dit ook dat de woningen van een hogere kwaliteit zijn en dat de veiligheid zo beter gegarandeerd is.

- Helaas gingen de meeste huurprijzen en forfaits omhoog. Aangezien onze bewoners vaak een erg laag inkomen hebben, is dit een spijtige evolutie.
- Wonen Met Kansen moet nu ook maandelijks frictieleegstand, leegstand tussen twee bewoners in, betalen aan de woonmaatschappij.

Niettegenstaande deze voorwaarden zijn we tevreden voor jongeren in kwetsbare posities dat we op deze manier toch de modelontwikkeling verder konden uitwerken.



De mensen achter het model, de impact op bewoners

We stellen vast dat bewoners bij hun start bij Wonen Met Kansen eerst tijd nodig hebben om tot rust te komen. Het ontbreekt hen aan mentale ruimte om helder en met perspectief na te denken over de toekomst. Hun overlevingssysteem is geactiveerd. De bewoners waren dakloos of dreigden dit te worden, waardoor hun langetermijndenken als het ware verdwijnt. De nood aan een woning zorgt voor een tunnelvisie. Vanuit Wonen Met Kansen zien we dat bewoners na een tijd hiervan loskomen. Er komt meer perspectief in hun denken. Alhoewel het tijdelijke van hun woonsituatie nog steeds een belangrijke rol speelt. Het tijdelijke zorgt ervoor dat de nood nooit helemaal wegvalt. De bewoners moeten blijven inzetten op het vinden van een woning. De ondersteuning van wekelijkse individuele begeleiding en het aanbod van ondersteuning van een vrijwilliger zorgt er wel voor dat bewoners zich gedragen voelen tijdens hun traject bij Wonen Met Kansen.

“Toen ik startte bij Wonen Met Kansen vond ik een woning eigenlijk niet zo belangrijk. Ik was jong en het interesseerde me eigenlijk allemaal niet zoveel. Ik was content met de vrijheid die ik kreeg. Nadien veranderde dit. Tijdens mijn verblijf hier heb ik mijn diploma gehaald. Ik ben eerst beginnen werken via interim en heb nadien een vast contract kunnen krijgen. Ik verdien goed en heb zelfs een bedrijfswagen. Ik doe mijn werk graag. Langzaam begon ik wel te beseffen hoe belangrijk goed wonen is. Het is een goede opstap om andere dingen te bereiken. Mijn individuele ondersteuning is tijdens mijn traject bij Wonen Met Kansen weggevallen omdat ik

zelf geen hulpvragen meer had. Ik hoorde nadien dat dit niet de bedoeling is binnen Wonen Met Kansen. Van de duo-werking met vrijwilliger Stef heb ik heel wat geleerd. Mijn zoektocht naar een andere woning deden we samen. Nu weet ik hoe ik alleen verder kan. Ik heb nog steeds contact met Stef. Hij vraagt geregeld hoe het met me gaat. Wat ik als het meest positief heb ervaren binnen Wonen Met Kansen is mijn persoonlijke groei, ik kan zeggen dat ik volwassener ben geworden en meer nadenk over de acties die ik onderneem. Wel vind ik het jammer dat ik na Wonen Met Kansen niet ben kunnen doorstromen naar een eigen woning.” (Ali woonde bij Wonen Met Kansen van juni 2020 tot juni 2022.)

“Toen ik mijn woning kreeg bij Wonen Met Kansen vond ik wonen eigenlijk niet belangrijk. Ik kwam uit een voorziening voor jongeren en ik had daar eigenlijk nog niet over nagedacht. Nu is dit anders. Ik zie nu welke voordelen een woning heeft. Het geeft je meer kansen op veel vlakken. Nu voel ik, dat ik toe ben aan een volgende stap. De woning waar ik momenteel verblijf is niet echt gezellig. Wanneer ik hier vertrek dan ga ik toch proberen om van mijn volgende woning een thuis te maken.” (Ayo woonde bij Wonen Met Kansen van februari 2020 tot juni 2022.)

“Wonen Met Kansen maakte een groot verschil voor mij en mijn kinderen. Het huis was een plaats om open te bloeien als gezin. We konden meer lachen en plezier maken. Ik had nog nooit alleen gewoond en toen stond ik daar. Ge wordt sterker omdat ge het zelf aan het doen bent en ziet dat het lukt. Wonen Met Kansen biedt die kans. Ik sta sterker in mijn schoenen qua opvoeding of zoeken naar woningen. Bijvoorbeeld ook die keuze voor die opleiding was een keuze voor mezelf en dat kon ik enkel hierdoor maken. Ik dacht lang dat ik vooral moest gaan werken, want met kinderen kunt ge dat toch niet maken. Maar toen dacht ik, ik doe iets waar ik zelf voor kies. En dan de weg van eerst niet geloven in mezelf, gij kunt dat niet, gij zijt daar niet slim genoeg voor en dan te horen van jawel en het dan toch zien goed komen.” (Jessica woonde bij Wonen Met Kansen van mei 2020 tot november 2021.)

9. Tot slot

Wil je zelf met Wonen Met Kansen aan de slag? Maak dan gerust gebruik van al ons beschikbaar materiaal. De documenten download je via de pdf op saamo.be/antwerpen. We eindigen met onze bronnen en woorden van dank.

Materiaallijst Wonen Met Kansen

- [Samenwerkingsovereenkomst partners](#)
- [Aanmeldingsdocument bewoner](#)
- [Leidraad kennismaking woning delen](#)
- [Afspraken woningdelen](#)
- [Motivering statuut alleenstaande](#)
- [Checklist doelgroep](#)
- [Checklist bewoner](#)
- [Welkomstbundel bewoners](#)
- [Bezettingscontract jongeren](#)
- [Addendum uitzonderlijke verlenging](#)
- [Berekening huurprijs startmaand](#)
- [Plaatsbeschrijving](#)
- [Huishoudelijk reglement](#)
- [Attest privacy](#)
- [Begeleidingsclausule](#)
- [Opzegbrief](#)
- [Leidraad individueel begeleider](#)
- [Exitgesprek bewoner](#)
- [Intakegesprek vrijwilliger](#)
- [Welkomstbundel nieuwe vrijwilliger](#)
- [Aanbeveling huurder](#)
- [Afbetalingsplan](#)

Bronnen

- Viviana d'Auria, Luce Beeckmans, Tasneem Nagi, Heleen Verheyden, Céline Drieskens, Aikaterini Anastasiou, Jeroen Stevens en Isabelle Benoit, verbonden aan het Departement Architectuur van de KU Leuven (2023, februari 15) Het Paleis zou een proefproject kunnen zijn voor een Brussel dat zich wil tonen als leefbare en verdraagzame stad. De Morgen. <https://www.demorgen.be/meningen/het-paleis-zou-een-proefproject-kunnen-zijn-voor-een-brussel-dat-zich-wil-tonen-als-leefbare-en-verdraagzame-stad>

- De Keyser G. (2022, mei – september). Getuigenis uit Antwerpen. “Leegstandsbeheer gaat over ontzorgen”. Woonwoord, magazine over sociaal wonen. <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/49666>
- Alle jongeren van Wonen Met Kansen die een bijdrage hebben geleverd via een getuigenis
- Alle welzijnspartners: Pension Van Schoonhoven Noodopvang, MMZ Kiosk CBAW Joba en De Passage, Emmaus CBAW Kamino, Ter Loke CBAW De Stek, CAW Het Alternatief en TOP-coaching, ONDO, Zorggroep Multiversum, Stad Antwerpen Dienst Casemanagement, De Touter CBAW Tangram, Elegast vzw
- Vlaamse Woonraad (2018, december 18). Advies wonen en gezondheid. <https://www.vlaanderen.be/publicaties/wonen-en-gezondheid-advies-vlaamse-woonraad>
- Wonen in Vlaanderen. Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen (geraadpleegd in december 2023), <https://www.vlaanderen.be/fonds-ter-bestrijding-van-de-uithuiszettingen>
- Serrien L. (2022, maart 28). ‘Sputterend woonbeleid ondermijnt aanpak dak- en thuisloosheid’. Sociaal.net. <https://sociaal.net/achtergrond/woonbeleid-ondermijnt-aanpak-dak-en-thuisloosheid/>
- Lescauwaet D. en Cools B, Een thuis voor meer dan een dag. Mythes, feiten en verhalen over thuisloosheid. Lannoo Campus. 2014
- Woonhaven. Statistische gegevens 2022, https://woonhaven.starringjane.com/uploads/2023/05/231623_WH_statistische-gegevens-2022_MR_DEF.pdf
- Van Dyck D. (2022, oktober – december). Vluchtelingen uit Oekraïne. Leegstaande sociale woningen als noodopvang. Woonwoord, magazine over sociaal wonen. <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/52030>
- Wonen in Vlaanderen. (2023, juni) Leegstand bestrijden. Een handleiding voor gemeenten. https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1687257607/Handleiding_Leegstand_bestrijden_lih7a6.pdf
- <https://www.feantsa.org/en> (geraadpleegd december 2023)

Dankjewel

Voor de verwezenlijking van Wonen Met Kansen bedanken we graag de volgende mensen, organisaties, bedrijven en overheden:

- De stad Antwerpen en de provincie Antwerpen om Wonen Met Kansen financieel mogelijk te maken en om mee op maat te willen nadenken over het model.
- De voormalige sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning voor de kans die ze ons boden bij de opstart.
- Interim Vastgoedbeheer voor de fijne samenwerking, het technische inzicht en het geduld met de bewoners van sociaal leegstandsbeheer.
- De woonmaatschappij Woonhaven voor de boeiende samenwerking, het gebruik van het buurtappartement en de kerstlichtjes.
- De partners van Wonen Met Kansen voor de fijne samenwerking, om mee na te denken, een kritische blik te werpen op de praktijk en ons steeds toe te juichen.
- Het Vlaams Huurdersplatform, SAM, steunpunt mens en samenleving en Wonen in Vlaanderen voor het (juridisch) advies.
- Collega's van SAAMO voor hun expertise en ondersteuning.
- De burens voor hun betrokkenheid naar onze bewoners toe.
- De bewoners voor hun medewerking, oprechtheid en warmte.

“Je moet ook niet alleen maar zitten wachten op de overheid. Politiserend sociaal werk is niet alleen actie voeren, maar ook concrete initiatieven opzetten, net om de overheid op een andere manier uit te dagen om meer structurele maatregelen te nemen.”(Koen Hermans, KU Leuven, Sociaal.net, Sputterend woonbeleid ondermijnt aanpak dak- en thuisloosheid, 28 maart 2022)



SAAMO wonen
met
kansen