



Vlaams
Parlement

ingediend op **1415** (2017-2018) – Nr. 2
17 april 2018 (2017-2018)

Verslag van de hoorzitting

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door An Moerenhout

over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

van An Christiaens, Dirk de Kort, Katrien Partyka,
Valerie Taeldeman, Katrien Schryvers en Griet Coppé

betreffende het onderzoek
naar een regelgevend kader
voor leegstandsbeheer
en de introductie van dat kader

Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen:

Voorzitter: Lorin Parys.

Vaste leden:

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;
An Christiaens, Dirk de Kort, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bart Van Malderen;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Elke Sleurs, Nadia Sminate,
Herman Wynants;
Griet Coppé, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Ann Brusseel, Freya Saeys;
Bert Moyaers, Els Robeyns;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Guy D'haeseleer;
Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

1415 (2017-2018) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving

INHOUD

1. Hoorzitting met CIB Vlaanderen, Camelot Europe en het Vlaams Huurdersplatform	4
1.1. Uiteenzetting namens CIB Vlaanderen	4
1.2. Uiteenzetting namens Camelot Europe.....	6
1.3. Uiteenzetting namens het Vlaams Huurdersplatform.....	8
1.4. Vragen en opmerkingen van de leden	10
1.5. Antwoorden van de sprekers	11
2. Hoorzitting met Samenlevingsopbouw Antwerpen.....	14
2.1. Uiteenzetting namens Samenlevingsopbouw Antwerpen.....	14
2.2. Vragen en opmerkingen van de leden	16
2.3. Antwoorden van de sprekers	17
Gebruikte afkortingen	19

Bijlagen: zie [dossierpagina](#) op www.vlaamsparlement.be

De Commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke Kansen hield op 15 maart 2018 een hoorzitting over de conceptnota voor nieuwe regelgeving van An Christiaens, Dirk de Kort, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman, Katrien Schryvers en Griet Coppé betreffende het onderzoek naar een regelgevend kader voor leegstandsbeheer en de introductie van dat kader, met vertegenwoordigers van de beroepsorganisatie CIB Vlaanderen (Confederatie van Immobiliënberoepen), de onderneming Camelot Europe, het Vlaams Huurdersplatform vzw en Samenlevingsopbouw Antwerpen stad vzw.

De presentaties die bij de hoorzitting werden gebruikt, zijn te vinden op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

1. Hoorzitting met CIB Vlaanderen, Camelot Europe en het Vlaams Huurdersplatform

1.1. Uiteenzetting namens CIB Vlaanderen

Pieter Decelle, beleidsmedewerker Wonen, noemt CIB Vlaanderen de grootste en meest representatieve belangenvereniging voor Vlaamse vastgoedmakelaars, syndici, rentmeesters en aanverwante beroepen.

Hij bespreekt kort de conceptnota, die stelt dat privaat leegstandsbeheer nog niet ingeburgerd is in Vlaanderen. Dat klopt volgens de spreker, maar het gebruik ervan neemt wel toe. De indieners vinden dat er nood is aan een betrouwbaar kader voor dit instrument, gezien de geringe bescherming van de antikraakbewoner, wat dan hoofdzakelijk gekoppeld is aan het gebruik van de bezetting ter bedde als rechtsfiguur. De indieners zien het keurmerk leegstandsbeheer en het contract tijdelijke huur, zoals die in Nederland bestaan, als inspirerende voorbeelden. De centrale vraag van de conceptnota is dat men het Steunpunt Wonen de opdracht zou geven om onderzoek te doen naar de mogelijkheden om zo'n betrouwbaar kader te gaan uitschrijven. De nota suggereert ook een aantal concrete pistes ter bescherming van de bewoner. Die hebben betrekking op de hoogte van de bezettingsvergoeding, de borg, de privacy, de opzeg en de maximale duur van de bezetting ter bedde. De nota plaatst ook vraagtekens bij de toepassing van de minimale woonkwaliteitsnormen en de maximale termijn van een bezetting ter bedde.

CIB Vlaanderen is momenteel geen voorstander van bijkomende regulering, maar steunt voluit de vraag naar verder onderzoek. De spreker meent dat dit verreweg de beste piste is. Men dient te onderzoeken welk wettelijk kader momenteel van toepassing is op die contracten en hoe dat kader eventueel kan worden versterkt, met behoud van de flexibiliteit. De bescherming van de bezetter moet men proberen te verzoenen met de flexibiliteit van de formule want dat is een van de meest essentiële troeven. Lang niet alle antikraakbewoners verkeren in een precaire situatie. Soms gebruiken ze het pand als atelier of als tijdelijk kantoor. In Nederland is het leegstandsbeheer meer ingeburgerd, en wordt het wellicht ook meer gebruikt door mensen met een acute woonnood.

Momenteel maakt men voor de leegstandsbeheercontracten bijna altijd gebruik van de rechtsfiguur van de bezetting ter bedde. Die figuur is ontstaan vanuit de rechtspraktijk, maar is niet bij wet omkaderd. Ze wordt ook erkend en aanvaard door het Hof van Cassatie. Het is een overeenkomst van precair gebruik, waarbij de eigenaar, bij wijze van gunst, aan een andere persoon het recht verleent om tot een wederopzegging een bepaald onroerend goed te gebruiken, in afwachting dat er aan het goed een definitieve bestemming wordt gegeven. Leegstandsbeheercontracten worden gebruikt om tijdelijke leegstand te overbruggen, in afwachting van een verkoop, het afwikkelen van een nalatenschap of het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige werken. Zo

kan men het gebruik van een contract van bezetting ter bedde legitimeren. Bij een duidelijk bepaalde duur, moet men de keuze voor een bezetting ter bedde duidelijk verantwoorden, zo niet kan de rechter het contract herkwalficeren als een huurovereenkomst, zeker als hij van oordeel is dat men het bezettingscontract gebruikt om een van de wettelijke huurregimes te ontwijken.

De bezettingscontracten ter bedde bevatten meestal een opzegmogelijkheid voor de huurder en voor de verhuurder. De flexibiliteit van deze contracten dient behouden te blijven, zo niet dreigt de nieuw uitgewerkte formule voor leegstandsbeheer onwerkbaar te worden. De onderwerping aan het huurrecht biedt geen oplossing omdat het huurrecht niet is voorzien op dergelijke kortlopende invullingen van leegstaande gebouwen. Het voorontwerp van Vlaams Huurdecreet voorziet onder meer in een registratie- en afficheringsverplichting, wettelijk bindende opzegtermijnen voor huurder en verhuurder en een bezoekrecht dat eenmaal per jaar kan worden uitgeoefend. In het kader van een tijdelijke invulling zijn die bepalingen moeilijk tot onmogelijk om na te leven. De centrale vraag in het onderzoek van het Steunpunt Wonen moet dus zijn of een betere omkadering noodzakelijk is en zo ja, hoe de noodzakelijke flexibiliteit behouden kan blijven.

Een tweede onderzoeksvraag betreft de bescherming van de bezetter. Bepaalde bezettingscontracten worden aangevochten door organisaties die de bezetters vertegenwoordigen, omwille van ernstige bedenkingen bij een aantal clausules. Soms moet een bezetter op elk moment van de dag bezoek gedogen, zonder veel respect voor de privacy. Sommige clausules introduceren een weinig proportioneel boetesysteem. Andere bezettingscontracten zijn echter meer uitgebalanceerd. Men hoeft de formule van het bezettingscontract niet in vraag te stellen, maar men kan wel vraagtekens plaatsen bij de invulling van bepaalde contracten. De spreker pleit voor een genuanceerde kijk op de jonge sector van de leegstandsbeheerders. Er dient een afweging te gebeuren tussen de bescherming van de bezetter en de nood aan flexibiliteit. Men mag de bestaande contractuele vrijheid niet helemaal overboord gooien.

De plichtenleer van de vastgoedmakelaar bevat een duidelijke bepaling omtrent de privacy. Artikel 6 van de deontologie zegt: "Behoudens rechtvaardigingsgronden moet de vastgoedmakelaar de onschendbaarheid naleven van de woning en het privéleven van de personen die bij de bezoeken of de tussenkomsten in de woning betrokken zijn.". De leegstandsbeheerder is eigenlijk actief in het beheer van andermans onroerende goederen. Als rentmeesterschapsactiviteit valt dat onder het toepassingsgebied van de Vastgoedmakelaarswet. Daarom hebben alle grote leegstandsbeheerders ook een erkende BIV-vastgoedmakelaar in hun rangen. Daarom zijn ze ook onderworpen aan de bepalingen van de Vastgoedmakelaarswet. De bepaling in artikel 6 van de deontologie is dus van toepassing.

De conceptnota verwijst ook expliciet naar de problematiek van de woningkwaliteitsnormering. Artikel 5, §1, van de Vlaamse Wooncode stelt dat elke woning op een aantal vlakken moet voldoen aan de elementaire gezondheids-, veiligheids- en woningkwaliteitsvereisten. In artikel 2, §1, 31°, wordt een woning gedefinieerd als elk onroerend goed of een deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. Het is echter onduidelijk of deze definitie ook geldt voor kantoorgebouwen die een tijdelijke invulling krijgen binnen het systeem van leegstandsbeheer. Het Steunpunt Wonen kan hierover opheldering brengen. Als de Vlaamse minimale woningkwaliteitsnormen van toepassing zijn, en dat is plausibel, dan zal de realisatie in de praktijk lang niet altijd vanzelfsprekend zijn. Als men een oud kantoorgebouw een tijdelijke invulling wil geven binnen het leegstandsbeheer, dan moet men in principe voldoen aan alle minimale woningkwaliteitsnormen. Onder de strafrechtelijke aanpak is elke inbreuk daarop strafbaar, ook als het gaat om het ontbreken van

een afzonderlijke deurbel of een afzonderlijke brievenbus. Onder de administratieve procedure geldt een tolerantiegrens tot 15 strafpunten, maar daar kan men kampen met aspecten zoals de prestatienormen: voor de afwezigheid van dakisolatie worden vanaf 2020 onmiddellijk vijftien strafpunten toegekend en daarmee is de tolerantiegrens binnen de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring bereikt. In de praktijk zullen de noodzakelijke kosten vrijwel altijd de mogelijke opbrengst van een tijdelijke invulling overstijgen. Die werken zijn ook moeilijk in te passen in de bedoelingen die men heeft met het pand, bijvoorbeeld een sloop of een grondige renovatie. Deze vragen zijn niet gemakkelijk te beantwoorden. Toch mogen bepaalde elementen redelijkerwijs niet ontbreken in een pand dat een tijdelijke invulling krijgt als woning of zelfs als kantoor. Een gebouw zonder verwarming kan niet geschikt zijn voor bewoning. Een onderzoek van het Steunpunt Wonen kan daarover meer duidelijkheid brengen.

Hij betwijfelt of het formuleren van een maximale bezettingstermijn wenselijk is. Dat strookt immers niet met de filosofie achter de rechtsfiguur van de bezetting ter bedde. De onzekerheid over de bezettingstermijn is net de motivatie om te kiezen voor deze rechtsfiguur en niet voor een huurcontract van korte duur. Soms kan de bezettingstermijn ook langer zijn dan oorspronkelijk verwacht, bijvoorbeeld wanneer er een beroepsprocedure wordt aangespannen tegen een omgevingsvergunning. Waarom zou men een maximale termijn bepalen als de bezetter volledig tevreden is over zijn tijdelijke woonsituatie? Op dit vlak wacht CIB de resultaten van het onderzoek van het Steunpunt Wonen af.

De conceptnota gaat ervan uit dat de Vlaamse overheid regels kan opleggen vanuit haar bevoegdheid voor huisvesting en de politie van woongelegenheden die een gevaar opleveren voor de openbare reinheid en de gezondheid. Daarvoor beroept ze zich op de bijzondere wet tot hervorming der instellingen die het Vlaamse Gewest uitgebreid bevoegd maakt voor het huisvestingsbeleid. Het is echter een open vraag of de Vlaamse bevoegdheid rond het bestrijden van leegstand zo ruim is dat men ook de contracten ter bedde nader kan omkaderen. De bezetting ter bedde valt namelijk onder de residuaire bevoegdheden van de federale overheid. CIB denkt dat de bevoegdheidsverdeling het best via een juridisch onderzoek door het Steunpunt Wonen wordt uitgeklaard.

In zijn toelichting heeft hij geprobeerd om de houding van CIB Vlaanderen ten opzichte van de conceptnota te duiden. In Vlaanderen is dit een jonge sector. Heel wat beleidsmatige en wetenschappelijke aspecten zijn nog niet uitgeklaard. Daarom kan CIB op een aantal punten nog geen voldragen standpunten presenteren. Daarom staat CIB achter de piste om een ruim onderzoek te laten uitvoeren. CIB is bereid om daaraan mee te werken en om een evaluatie te doen op basis van de resultaten.

1.2. Uiteenzetting namens Camelot Europe

Dorien Oerlemans, salesmanager België bij Camelot Europe, legt uit dat Camelot ontstaan is in 1994. In totaal heeft het 21 kantoren in acht landen. Alle kantoren zijn ISO-gecertificeerd. Er zijn ongeveer 290 medewerkers. Per maand kan Camelot ongeveer driehonderd panden en duizend plekken laten bewonen. Camelot is ook een erkend BIV-beheerder.

In juli 2017 heeft de Vlaamse Regering aan Camelot een vier jaar durende erkenning verleend voor samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen. Camelot werkt met een bezetting ter bedde. Daarbij moet het kunnen aantonen dat de leegstand tijdelijk is. Er is een uitgebreide doelgroep die belangstelling heeft voor die woningen.

Een van de eerste projecten die Camelot beheert dankzij deze erkenning is dat op het Kiel in Antwerpen. Het gaat om een gebouw met ongeveer tweehonderd appartementen. In principe zouden die appartementen eind 2018 gesloopt worden. De leegstand bleek echter tot problemen te leiden. Deze gebouwen werden geregeld gekraakt. Er werden ook af en toe ramen of verwarmingselementen naar beneden gegooid. Jonge criminelen kwamen erop af en er waren enkele brandjes. De buurtbewoners waren heel ongerust. Camelot heeft ervoor gekozen om de zeventig beste appartementen te laten bewonen door mensen uit verschillende doelgroepen. Nu zijn de buurtbewoners tevreden. Het binnenplein wordt goed onderhouden. Er is een goede sociale controle. De bewoners van de appartementen zorgen ervoor dat er in het gebouw geen mensen binnenkomen die er niet thuis horen. Het gaat dus om een succesvol project. De bewoonde appartementen zijn veilig. De elektriciteit en de verwarming zijn in orde en de appartementen beschikken over dubbele beglazing.

In een filmpje komt een bewoonster aan het woord die heel tevreden is dat ze tijdelijk bij Camelot kan wonen. Voor een relatief goede prijs kan ze in het centrum van Antwerpen een appartement met drie slaapkamers bezetten.

Dorien Oerlemans vraagt ook aandacht voor de eisen waaraan een leegstandsbeheerder moet voldoen. Ze vindt het vooral belangrijk dat de leegstandsbeheerder aandacht heeft voor de veiligheid van de woningen: een veilige elektriciteitsinstallatie, een degelijke verwarming, goede nutsvoorzieningen en een droge woning, zonder vochtproblemen.

Camelot is actief in verschillende landen. In Nederland voert Keurmerk Leegstandsbeheer (KLB) controle uit over alle leegstandsbeheerders. KLB staat ook voor de betrouwbaarheid, de professionaliteit en de integriteit. De aanpak moet ook transparant en maatschappelijk verantwoord zijn. Ook daar wordt er veel belang gehecht aan veilige woningen.

In Frankrijk is er voor het leegstandsbeheer een specifiek decreet uitgeschreven. Een kerk of een school mag tijdelijk bewoond worden in afwachting van een sloop of een renovatie, maar er mag geen risico zijn op een bestemmingswijziging. De overeenkomsten tot bezetting ter bedde moeten goed omschreven zijn. De bezetters hebben een zekere bescherming, al is die niet dezelfde als in een huurcontract. De woningen moeten in elk geval voldoende veilig zijn.

België mag zich niet spiegelen aan een specifiek land. Men moet wel proberen om de beste elementen van de buurlanden te combineren in België.

De eerste prioriteit van Camelot bij het leegstandsbeheer is de veiligheid van de gebouwen. Dat is belangrijker dan sommige bestaande eisen van de conformiteitsattesten, zoals de aanwezigheid van een bepaald aantal centimeter isolatie of van een stopcontact in elke slaapkamer. Camelot hecht ook veel belang aan de transparantie van de overeenkomsten tot bezetting ter bedde. Camelot hanteert daarvoor het volgende systeem. Eerst krijgen de kandidaten een korte telefonische toelichting over de overeenkomst tot bezetting ter bedde. Dan krijgen ze een eerste e-mail toegestuurd met een aantal vragen. Daarbij wordt het verschil tussen een bezetting ter bedde en een huurovereenkomst nogmaals verduidelijkt. Pas daarna kunnen de kandidaten op locatie gaan. Vervolgens kan er eventueel een overeenkomst worden opgemaakt. Een derde prioriteit is een marktconforme bezettingsvergoeding. In het filmpje ging het over een persoon die zo'n 250 euro betaalt voor een appartement met drie slaapkamers in het centrum van Antwerpen. De bezetters ter bedde betalen ongeveer een derde van de markthuurlaure. Ten vierde wil Camelot de eigenaar ontzorgen die met leegstand zit omdat hij wacht op een vergunning of op de start van de werken, of omdat hij het pand wil verkopen. Veel kantoren beschikken over keukens en

badkamers en kunnen dus perfect gebruikt worden voor bewoning, op voorwaarde dat ze veilig zijn.

Het is belangrijk om een wetgevend kader te creëren om de onduidelijkheid rond leegstandsbeheer weg te nemen, onder meer bij de gemeenten. Het is ook belangrijk om een duidelijk onderscheid te maken tussen huur en bezetting ter bede. In België staan er momenteel ongeveer 60.000 woningen en 12.000 kantoorgebouwen leeg. Tegelijk zijn er heel wat mensen die niet terechtkunnen op de private huurmarkt of binnen de sociale huisvesting. Het leegstandsbeheer is een ideaal instrument om die mensen een tijdelijk onderdak te bieden tot ze een definitieve huisvesting hebben gevonden.

Joost van Gestel, CEO van Camelot Europe, merkt op dat de helft van de bewoners van Camelot woont in gebouwen die geen woningen zijn, bijvoorbeeld scholen, kantoren, zwembaden, kastelen en kloosters. In België is het vaste jurisprudentie dat een bezetting ter bede ook toegestaan is in niet-woningen. De gevraagde vergoeding bedraagt een derde tot de helft van de markthuurprijs. Daarmee is ook het gevaar geweken dat dit een oneigenlijke langetermijnoplossing vormt: welke eigenaar laat twee derden van de normale woninghuur lopen?

Dorien Oerlemans besluit dat Camelot zeker voorstander is van een regelgevend kader voor het leegstandsbeheer in Vlaanderen. Dat zou positief zijn voor de bewoner, de eigenaar en de leegstandsbeheerder.

1.3. Uiteenzetting namens het Vlaams Huurdersplatform

Joy Verstichele, coördinator van het Vlaams Huurdersplatform, stelt zijn organisatie voor. Het Vlaams Huurdersplatform ondersteunt de huurdersbonden en het netwerk van sociale huurders, VIVAS. Het behartigt ook de belangen van kandidaat-huurders en huurders op de sociale huurmarkt, met specifieke aandacht voor de meest kwetsbaren.

De voorgestelde conceptnota merkt terecht op dat de bestrijding van leegstand een Vlaamse bevoegdheid is. Daarom betreurt het Huurdersplatform dat Vlaanderen deze bevoegdheid meteen volledig overlaat aan de lokale besturen. De bestaande monitoringinstrumenten waren weliswaar niet erg betrouwbaar, maar nu wordt het heel moeilijk om een volledig beeld te krijgen van de toestand.

Leegstand kan voor de diverse betrokkenen nefaste effecten hebben. Daarom is het vooral belangrijk om leegstand zoveel mogelijk te activeren. Het kan bijvoorbeeld gaan over het stimuleren van renovatie, eventueel door de inzet van renovatiecoaches. Misschien moet men de sociale economie inschakelen. Misschien moet men een beroep doen op sociale verhuurkantoren en marktverhuurkantoren. Er zou ook een belastingreglement moeten zijn op leegstand. Het sociaal beheer moet het sluitstuk zijn van een leegstandsbeleid.

Er is een grondrecht op wonen. Er werd al aangehaald dat er een wooncrisis aan de gang is. Daar zal hij vandaag niet dieper op ingaan. Hoe dan ook is er ook een precair gegeven op de huurmarkt.

Bij leegstandsbeheer is ook het regelgevend kader belangrijk. Het kan niet de bedoeling zijn dat de woninghuurwet omzeild wordt. Daarom moet men geval per geval motiveren waarom er niet gekozen wordt voor een huurcontract van korte duur. De leegstandsbeheerders zijn onderworpen aan de wet op de marktpraktijken. De bezettingscontracten mogen dus geen onrechtmatige of onevenwichtige bedingen bevatten. In de praktijk hebben de huurdersbonden in de contracten van leegstandsbeheer al bedenkelijke bepalingen gevonden, bijvoorbeeld dat de

bezetter afstand doet van een vergoeding wanneer de woning niet in orde zou zijn. Ook het opvragen van gegevens is soms onrechtmatig, bijvoorbeeld het opvragen van een attest van woonhistoriek. Soms wordt een betaling via domiciliëring verplicht gesteld of wordt er een kopie gevraagd van de bankkaart. De opzeggingstermijn in de bezettingscontracten is heel beperkt, bijvoorbeeld vijftien dagen. Dan wordt het voor de bezetters heel moeilijk om nog een woonoplossing te vinden. Af en toe bevat de overeenkomst ook een bepaling dat de bezetter geen contact mag opnemen met de pers. Soms mogen de bezetters in het pand geen domicilie vestigen, wat toch een voorwaarde is om andere rechten uit te putten. De onrechtmatige bedingen zijn nietig, maar dat betekent niet automatisch dat het volledige contract nietig is. Bij onevenwichtige bedingen is er eigenlijk een controleopdracht weggelegd voor de economische inspectie.

Het Vlaams Huurdersplatform gaat ervan uit dat de gebouwen die ter beschikking worden gesteld voor bewoning moeten voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen. Daar is een opdracht weggelegd voor de wooninspectie. Het feit dat sommige leegstandsbeheerders zichzelf het recht voorbehouden om op elk ogenblik toegang te hebben tot de woning is een inbreuk op het privéleven. Men kan ook vragen stellen bij de korte opzegtermijnen en bij de manier waarop de bezetters worden geselecteerd.

De leegstandsbeheerders kiezen consequent voor bezetting ter bede. Men kan zich echter afvragen of men in sommige gevallen niet beter kan inzetten op huurcontracten van korte duur. Daarbij denkt hij onder meer aan het geval waarin een sociale huisvestingsmaatschappij een woning voor een bepaalde termijn ter beschikking stelt via de leegstandsbeheerder.

Het Vlaams Huurdersplatform vermoedt dat men met de bestaande wetgeving al een heel eind ver komt. Als er een apart statuut komt voor leegstandsbeheer, wat zal men dan doen met panden die inderdaad niet bestemd zijn voor wonen? Welk niveau is daarvoor bevoegd? Dreigt er geen wirwar aan statuten te ontstaan? Het ontbreken van de nodige handhaving is misschien een groter probleem dan het tekort aan wetgeving.

Een bijkomend probleem is dat leegstaande woningen vaak voor een hele tijd leegstaan. Moet de overheid daar geen sterkere rol opnemen, samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen? Moet men voor de tijdelijke bezetting in de sociale huur niet consequent kiezen voor kortlopende huurcontracten, liever dan voor bezetting ter bede? Tijdens de huidige wooncrisis gaat een aantal organisaties ook de tijdelijke leegstand benutten. Dat is een heel andere insteek. Die organisaties willen ook op de langere termijn met die mensen aan de slag gaan. Ze willen die mensen helpen om hun rechten op te nemen en om te werken aan een duurzame oplossing.

Het Vlaams Huurdersplatform betwijfelt dus of men een winstmodel moet institutionaliseren om de leegstand te beheren. Moet men niet eerder proberen om deze panden zo snel mogelijk terug in omloop te brengen? Als dat niet mogelijk is, moet men dan niet de voorkeur geven aan sociale organisaties die met de bewoners aan de slag gaan?

Hij vreest ook dat deze panden langer precair zullen blijven dan noodzakelijk. Binnen de bezettingscontracten is de bewonersbescherming namelijk beperkter. Bij het uitwerken van een specifiek kader dreigt de uitzondering de regel te worden.

Het Vlaams Huurdersplatform kan de vraag tot onderzoek in elk geval ondersteunen. Vooraleer men de modaliteiten begint uit te werken, moet men zich vooral

afvragen of het wenselijk is om hiervoor een specifiek kader uit te werken. Misschien kan het bestaande regelgevende kader volstaan.

Ten slotte vindt hij het voorkomen en het activeren van leegstand belangrijker dan het beheren ervan.

1.4. Vragen en opmerkingen van de leden

An Christiaens sluit zich aan bij de opmerking van Joy Verstichele dat men de leegstand beter kan voorkomen en activeren dan die te beheren. Het bestrijden van de leegstand zal echter een heel arsenaal aan middelen vergen.

Er is veel leegstand, zowel van woningen als van kantoorgebouwen. Dat is de reden waarom haar fractie deze conceptnota heeft ingediend. Uit onderzoek is gebleken dat leegstandsbeheer een van de instrumenten kan zijn om leegstand te vermijden en te bestrijden. In Vlaanderen is het leegstandsbeheer nog een niche, een jonge sector. Er zijn nog veel onduidelijkheden. In andere landen is dat anders.

De conceptnota is vooral beschrijvend van aard, maar op het einde stelde ze wel voor om deze problematiek verder te laten onderzoeken door het Steunpunt Wonen. Sommige sprekers zijn voorstander van een regelgevend kader, andere niet. Zij gelooft dat leegstandsbeheer een instrument kan zijn om leegstand te bestrijden. Ze vindt niet dat men bang moet zijn om het leegstandsbeheer te stimuleren. Er is namelijk veel leegstand, en er zijn veel mensen die op zoek zijn naar een tijdelijke woning.

Waarom is er binnen het leegstandsbeheer soms een verbod op domicilie, zoals Joy Verstichele heeft opgemerkt? Hoe gebeurt de selectie van de bezetters? Is er sprake van discriminatie? Zijn er problemen rond de privacy? Pieter Decelle heeft opgemerkt dat het leegstandsbeheer onderworpen is aan de deontologie van de vastgoedmakelaar. Gebeurt het leegstandsbeheer soms in samenwerking met sociale organisaties zoals CAW of Samenlevingsopbouw? Zo niet, waarom dan niet? Of is die piste nog niet onderzocht? In meer dan de helft van de gevallen betreft het leegstandsbeheer niet-woningen, bijvoorbeeld kantoren, zwembaden of kloosters. Hoe zit het dan met de kwaliteit van de woningen?

Michèle Hostekint sluit zich aan bij de opmerking van Joy Verstichele dat de bestrijding van leegstand de eerste prioriteit moet zijn. Over de wenselijkheid van een regelgevend kader hebben alle sprekers iets anders gezegd. CIB en het Huurdersplatform zijn eigenlijk geen vragende partij. Ze sturen veeleer aan op een betere handhaving binnen het bestaande kader. Waarom is Camelot wel vragende partij? Wat zijn de lacunes in de regelgeving? Welke problemen moeten er opgelost worden om een goed systeem mogelijk te maken?

Klopt het dat men momenteel alleen het instrument van de bezetting ter bedehanteert? Of gebruikt men in sommige gevallen toch het systeem van de kortlopende huurcontracten? Zij denkt dat dit ook een nuttig instrument kan zijn, zeker binnen de samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen, want daar is de termijn meestal duidelijk afgebakend.

Is het juist dat men zijn domicilie niet kan vestigen in het bezette pand? Hoe gaat Camelot om met de selectie van de bezetters? Heeft het daarvoor interne regels? Bepaalde groepen hebben het moeilijk om een woning te vinden. Zij zouden misschien gebaat zijn met een tijdelijke bezetting.

Joy Verstichele stelde dat het uitgangspunt van de commerciële spelers binnen het leegstandsbeheer is: het behoud van het pand. Bedoelt hij dan eigenlijk dat

het niet in het belang is van de commerciële organisatie dat die leegstand verdwijnt?

Net als het Vlaams Huurdersplatform vreest ze dat de leegstand met dit systeem langer in stand zal worden gehouden. Hoe kan men dat voorkomen? Hoe gaat men daarmee om in het buitenland, bijvoorbeeld in Nederland?

Jelle Engelbosch heeft de indruk dat men met het leegstandsbeheer een extra circuit aan het creëren is op de huurmarkt. De huurster die aan het woord kwam in het filmpje betaalt blijkbaar een relatief laag bedrag voor een appartement met drie slaapkamers in het centrum van Antwerpen. Wellicht gaat het meestal over een huurder die elders geen woning kan vinden. In feite zou deze doelgroep in een sociale woning terecht moeten kunnen. Hij hoort nu ook dat de woning wel aan de veiligheidsnormen zou moeten voldoen, maar niet aan de isolatienormen. De bezetter zou in dat pand ook zijn domicilie niet mogen vestigen. Hij vraagt zich af of het een goede keuze is om het leegstandsbeheer te commercialiseren. Moet de overheid dat niet op een andere manier aanpakken, samen met de sociale organisaties?

Hoe worden de bezetters geselecteerd? Kan iedereen die dat wenst zich aanmelden? Stromen de bezetters na afloop door naar de private huurmarkt? Heeft men daar een zicht op?

Hoe reageert Camelot op de opmerking over onevenwichtige bedingen? Waarom mag de bezetter geen domicilie vestigen in het pand binnen het systeem van leegstandsbeheer? Waarom moet hij afstand van schadevergoeding doen indien hij de ruimte niet kan gebruiken wegens verborgen of open gebreken? Het is belangrijk om de leegstand aan te pakken. Daarom vindt hij het een goed idee dat het Steunpunt Wonen alle voor- en nadelen van het systeem zou onderzoeken. Op basis daarvan kan men eventueel verder gaan. Kan Camelot inzage geven in een contract op basis van de bezetting ter bedde?

Welk voordeel heeft de bezetting ter bedde, zowel voor de huurder als voor de verhuurder? Waarom kan men geen huurcontract van korte duur hanteren? Hij merkt ook op dat de bezetting ter bedde vooral op het federale niveau geregeld wordt.

1.5. Antwoorden van de sprekers

Dorien Oerlemans kan alleen spreken namens Camelot. Er is nog heel wat onduidelijkheid over het leegstandsbeheer. In de overeenkomsten van de bezetting ter bedde die door Camelot worden afgesloten, staat duidelijk dat de bezetters zich daar kunnen domiciliëren. Binnen het project op het Kiel in Antwerpen is er een goed contact met de wijkagent. Hij gaat langs bij de bewoners die zich daar willen domiciliëren.

Camelot is voorstander van een duidelijk juridisch kader. Daarmee wil het de onduidelijkheid vermijden die ontstaat wanneer mensen bij de gemeentelijke diensten gaan om zich te domiciliëren in een kerk of een school. In Vilvoorde beheert Camelot bijvoorbeeld een kantoorgebouw, in afwachting van een verkoop. Het gebouw leent zich perfect tot bewoning. Er is een keuken en een badkamer. Er is ook een positief verslag over de brandveiligheid. Aanvankelijk lag dat project heel moeilijk. Na enkele gesprekken met de stad Vilvoorde heeft Camelot uiteindelijk een erkenning gekregen voor het leegstandsbeheer in dat gebouw. Als er een duidelijk kader is, worden die vele gesprekken overbodig.

Camelot stelt geen strenge eisen bij de selectie. Het vraagt zeker geen huurdersgeschiedenis, wat andere leegstandsbeheerders misschien wel doen. Het

vraagt alleen een bewijs van inkomsten. Voor het inkomen is geen ondergrens bepaald. Het mag ook gaan om een uitkering. Veel immobiliënkantoren hanteren nog de eenderderegel. Daardoor vallen mensen met een laag inkomen op de private huurmarkt uit de boot. Zij kunnen wel bij Camelot terecht. Ze moeten wel een identiteitskaart hebben en in België ingeschreven zijn. Ze moeten ook een bankkaart hebben. De betalingen gebeuren namelijk niet in cash.

In antwoord op de vraag over de onevenwichtige bedingen, antwoordt ze dat Camelot zeker geen afstand van schadevergoeding vraagt als de woning niet in orde zou zijn.

Joost van Gestel antwoordt dat Camelot op het Kiel wel degelijk samenwerkt met een sociale huisvestingsmaatschappij. Die samenwerking is heel duidelijk. Sommige samenwerkingsprojecten gaan nog verder. In Londen, in Amsterdam en in het Duitse Münster worden studenten gehuisvest samen met asielzoekers. Als veel asielzoekers samen worden opgevangen in een klein pand, dan ontstaan er spanningen tussen de bewoners. Dan moeten de politie en de brandweer geregeld uitrukken. Camelot organiseert een sociale mix. Vijftig asielzoekers leven samen met vijftig studenten. Dan leren de asielzoekers meteen de taal en de cultuur. Ze leren ook allerlei praktische dingen, bijvoorbeeld over het aanvragen van een bankkaart of over het functioneren van het openbaar vervoer. Dan hoeven de ordediensten en de brandweer niet meer uit te rukken. In Amsterdam heeft Camelot een pand gebouwd met 350 woningen. Daar zitten 175 studenten en 150 uitgeprocedeerde asielzoekers die wachten op een verblijfsvergunning en hun intrede in de Nederlandse maatschappij. Dergelijke projecten zijn er ook in Duitsland en in Engeland. In België is het daarvoor wellicht nog een beetje vroeg. Camelot is wel blij met de sociale erkenning die voortvloeit uit de samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen. Het kiest daarbij voor een overeenkomst ter bedde omdat het niet duidelijk is wanneer de geplande sloop of renovatie mogelijk zal zijn.

Ook in Frankrijk is er aandacht voor de kwaliteit van de bewoning, zeker als het gaat om kantoorpanden, scholen, zwembaden of zelfs gevangenissen. Daar heeft men vooral aandacht voor de veiligheidselementen. De brandweer komt de panden controleren. Elke bewoner krijgt een brandveiligheidspakket mee, met een rookmelder en een brandblusser. De nooduitgangen moeten voldoen aan de normen, zoals in België. Op basis daarvan reikt de brandweer een attest uit.

Er was ook een opmerking over het commercialiseren van het leegstandsbeheer. In dat verband benadrukt hij dat de eventuele opbrengsten die in het pand gegenereerd worden heel beperkt zijn in vergelijking met de markthuurl. Er is dus zeker geen incentive voor de eigenaar om hiervan een permanente oplossing te maken. Sterker nog, de lopende kosten voor pakweg een zwembad of kantoorgebouw zijn vele malen hoger dan de mogelijke inkomsten uit een paar bewoners. Ook in Frankrijk en Nederland werd dat risico als nagenoeg onbestaande beschouwd. De eigenaars willen flexibiliteit om daarna te kunnen werken aan een permanente oplossing.

In Nederland zijn er meer dan 150.000 mensen die op deze manier wonen. Sommigen hebben daar een soort van lifestyle van gemaakt. Wanneer ze een opzegging krijgen, benaderen ze een aantal leegstandsbeheerders met de vraag of ze bijvoorbeeld een mooi kasteeltje te huur hebben. Dat kan men op de private huurmarkt niet vinden. Sommige mensen gaan aan de slag binnen een tijdelijk arbeidscontract en kunnen niet meteen woonruimte krijgen, bijvoorbeeld omwille van de lange wachtlijsten binnen de sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze manier van wonen is ook heel geschikt voor politieagenten, brandweermannen en verpleegsters. Die hebben een relatief laag inkomen, maar moeten toch in de stad zelf kunnen wonen. Sommige mensen zien dit als een manier om wat te

kunnen sparen, zodat ze daarna een huis kunnen kopen of huren op de private huurmarkt. Het gaat dus om heel andere doelgroepen dan die van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Vaak gaat het om alleenstaanden of koppels, om creatieve types die het fijn vinden om niet in een traditionele woning te leven. Voor gezinnen met kinderen is deze manier van wonen minder geschikt. De gemiddelde duur van het verblijf is ook korter. In België wonen mensen gemiddeld acht jaar via een sociale huisvestingsmaatschappij, bij Camelot is dat acht maanden. Dat is ook de reden waarom woningbouwverenigingen in Nederland, Frankrijk, Duitsland en Engeland gebruikmaken van de services van Camelot.

Camelot maakt geen gebruik van bruikleenovereenkomsten. Alleen de Regie der Gebouwen heeft een tender uitgeschreven waarbij dat verplicht was. Camelot heeft indertijd nog aangekaart of een bezetting ter bedde geen betere oplossing zou zijn. Misschien komen de voorbeelden van mensen die zich in het pand niet mochten domiciliëren uit dergelijke contracten, aangezien dit niet mag bij bruikleen.

Pieter Decelle is niet verbaasd dat het Vlaams Huurdersplatform weet heeft van contracten die niet zo proportioneel zijn. Daarover heeft hij namelijk klachten gelezen op het internet. Het modelcontract dat door de makelaars wordt aangeboden is echter wel proportioneel. Het ene bezettingscontract is duidelijk het andere niet en er zijn zeker contracten die wel degelijk evenwichtig zijn opgesteld.

Voor een tijdelijk gebruik van een gebouw is een bezetting ter bedde inderdaad een geschikte formule. Gezien de dwingende bepalingen in het Vlaams Huurdecreet is een huurcontract van korte duur geen goede oplossing. Hij sluit zich finaal aan bij de aanbeveling in de conceptnota om een aantal onduidelijkheden uit te klaren via wetenschappelijk onderzoek. In de volgende regeerperiode kan men dan nagaan of een nieuw regelgevend kader nodig is.

Joy Verstichele heeft de informatie over de onrechtmatige bedingen eind 2016 gekregen via een huisvestingsdienst. Dergelijke bepalingen komen voor in contracten van verschillende leegstandsbeheerders, maar dit specifieke contract was er toch een van Camelot. Hij hoopt dat deze bedingen nu niet meer voorkomen. Het conflict kan ontstaan in de loop van de overeenkomst tot bezetting ter bedde, wanneer blijkt dat de bezetter niet dezelfde bescherming geniet als binnen de woninghuurwet.

Hij vindt het zeker een goed idee om typecontracten uit te wisselen. Het Vlaams Huurdersplatform is bereid om daarbij een aantal opmerkingen te formuleren, om de contracten zo sterk mogelijk te maken.

Het Vlaams Huurdersplatform kant zich niet tegen de mogelijkheid om in bepaalde gevallen een bezettingscontract af te sluiten. Het suggereert echter om telkens ook te overwegen of er geen huurcontract van bepaalde duur mogelijk is. Met een conformiteitsattest kan men de veronderstelling dat een pand niet aan de woningkwaliteit voldoet, meteen weerleggen. Hij roept de leegstandsbeheerders op om een conformiteitsattest aan te vragen op het ogenblik dat ze een bezettingscontract voor een pand willen afsluiten.

Ten slotte benadrukt hij dat het vooral belangrijk is om de leegstaande panden zo snel mogelijk duurzaam op de markt te brengen. Dan kunnen er ook duurzame en langdurige overeenkomsten worden afgesloten.

2. Hoorzitting met Samenlevingsopbouw Antwerpen

2.1. Uiteenzetting namens Samenlevingsopbouw Antwerpen

Lief Vogels, opbouwwerker bij Samenlevingsopbouw Antwerpen, is actief binnen twee projecten van het team Wonen, namelijk Collectief Goed en Tijdelijke Bezetting. Ook in Kortrijk en Oostende experimenteert Samenlevingsopbouw met tijdelijke bezettingsprojecten.

Het project Tijdelijke Bezetting is gestart rond 2013, vanuit de stad Antwerpen. Ze heeft gewerkt met een groep grote gezinnen, kansarme, kwetsbare gezinnen, die op de private huurmarkt geen oplossing meer vonden voor hun woonproblemen. Al deze gezinnen stonden op de wachtlijst bij een sociale huisvestingsmaatschappij. Daar kregen ze echter altijd de boodschap dat ze nog heel lang zouden moeten wachten omdat er niet veel geschikte woningen zijn voor grote gezinnen. De woonkwaliteit was het grootste probleem. Daardoor kregen vooral de kinderen ernstige problemen met longziektes, onder andere astma. De woononzekerheid leidde ook tot veel stress. Niemand kon zich neerleggen bij de situatie van die gezinnen. Daarom is men naar een oplossing blijven zoeken.

Bleek dat de stad Antwerpen met de sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning een raamcontract had afgesloten. Daarin werd bepaald dat een aantal leegstaande sociale woningen bezet kon worden door krakers, die toch geherhuisvest moesten worden door de stad Antwerpen. De sociale huisvestingsmaatschappij was ook bereid om een aantal leegstaande sociale woningen via de stad Antwerpen te laten bezetten door die grote gezinnen. Er moesten wel een aantal werken gebeuren in die woningen. Men heeft vooral ingezet op verluchting en op de veiligheid van elektriciteit en gas. De gezinnen hebben de woningen geschilderd. In overleg met De Ideale Woning werd een minimale bezettingsperiode van drie jaar afgesproken. Gezinnen met kinderen kan men namelijk niet elk jaar laten verhuizen, want de kinderen moeten dan telkens naar een andere school. De gezinnen moesten ook wat op adem kunnen komen. Een minimale bezettingsperiode is nodig om een duurzame oplossing te vinden. Een beperkte bezettingsvergoeding moest de gezinnen toelaten om eventuele schulden af te betalen of om te sparen voor de oplossing op langere termijn. Elk gezin heeft zich dus aangesloten bij een spaargroep die elke maand een bepaald bedrag opzij zet. De gezinnen kregen een opzegtermijn van een maand zodat ze snel konden vertrekken als ze een oplossing vonden op langere termijn. Zijzelf moeten drie maanden vooraf verwittigd worden van een eventuele stopzetting van de tijdelijke bezetting.

Al die gezinnen kwamen tweewekelijks samen. Op de groepsbijeenkomsten stonden altijd twee agendapunten. Het eerste punt betrof de praktische organisatie van de tijdelijke bezetting, het samenwonen, het onderhouden van de gemeenschappelijke delen en de vragen en opmerkingen vanuit de buurt. Een tweede punt was het zoeken naar een duurzame oplossing. Daarom was het belangrijk om de gezinnen te versterken, door hun rechten uit te putten en door te zoeken naar een oplossing voor een aantal persoonlijke problemen.

De samenwerking met De Ideale Woning heeft ook geleid tot een oplossing op langere termijn. De Ideale Woning beschikte over een aantal leegstaande eengezinswoningen die systematisch verkocht werden op de openbare markt. Dat was wettelijk verplicht. De Ideale Woning heeft negen eengezinswoningen in Merksem aangeboden aan het project. Het was een uitdaging om die woningen op een betaalbare en kwalitatieve manier te renoveren voor die gezinnen. Daarbij moest de participatieve werking behouden blijven. Het project moest ook inspirerend werken voor andere sociale huisvestingsmaatschappijen. Daaruit is uiteindelijk het project Collectief Goed ontstaan, een coöperatie met sociaal

oogmerk. De Ideale Woning brengt de huizen in. Collectief Goed renoveert die op een creatieve manier. Daardoor moeten de kosten dertig procent lager liggen dan bij een andere renovatie. Collectief Goed heeft een eigen ploeg opgestart, met mensen die tewerkgesteld zijn op basis van het artikel 60. Ook technische scholen, kleine aannemers en het VDAB-opleidingscentrum van Schoten nemen een aantal taken op. Huurders zijn vennoten binnen Collectief Goed. Ze participeren ook aan het beheer van de coöperatie. De verhuur gebeurt via het sociaal verhuurkantoor.

Waar zijn de gezinnen die in de tijdelijke bezetting hebben geleefd, uiteindelijk terechtgekomen? Tot hiertoe ging het om zestien gezinnen, met in totaal 84 gezinsleden. Elk gezin heeft in twee appartementen gewoond omdat het ging om grote gezinnen. Zes gezinnen zijn uiteindelijk toch verhuisd naar een sociale woning. Eén groot gezin is verhuisd naar de private huurmarkt, vijf grote gezinnen wonen op dit moment binnen Collectief Goed, en vier kleinere gezinnen wonen nog steeds binnen de tijdelijke bezetting. Er woont nog altijd een gezin met negen kinderen in de tijdelijke bezetting.

Jamal Belmahi, projectcoördinator bij Samenlevingsopbouw Antwerpen, legt uit dat er bij Arm in Arm, binnen het project Collectief Goed, een paar regels vastgelegd zijn. De tijdelijke bezetting is een goede oplossing om de neveneffecten van leegstand, zoals criminaliteit en vandalisme, op te vangen. Dat vindt men ook terug in het project van Camelot op het Kiel. Het is echter geen oplossing voor leegstand. Het is dus een goed instrument om de bestaande tijdelijke leegstand te benutten, maar dat mag geen reden zijn om de noodzakelijke renovatie uit te stellen.

Samenlevingsopbouw Antwerpen ziet de tijdelijke bezetting als een noodoplossing voor preciaire groepen. Dit moet echter gebruikt worden als een opstap naar een duurzame oplossing. Daarom wil Samenlevingsopbouw het concept alleen promoten bij partners die werken met maatschappelijk kwetsbare groepen. De aanmelding gebeurt bij die partners. Samenlevingsopbouw probeert die organisaties ook te betrekken bij de begeleiding van de bezetters. Het blijft een pragmatische oplossing.

Samenlevingsopbouw heeft ervoor gekozen om alleen te werken met sociale huisvesting. Daar krijgt het immers de kans om alleen kwalitatieve appartementen te selecteren. Het werkt ook binnen woonblokken omdat de begeleiding van de groepen dan gemakkelijker te organiseren is. Samenlevingsopbouw streeft naar samenwerking met organisaties die actief zijn in de buurt en met leefbaarheidsmedewerkers van de sociale huisvestingsmaatschappij. De communicatie met de sociale huisvestingsmaatschappij is goed verlopen. Dat is heel belangrijk, onder meer voor het opvolgen van de duur van het project en van de contacten van de bezetters met de buurt.

Voor de renovatiewerken was er een budget van 500 tot 1000 euro per appartement. Dat is weinig als men weet dat het de bedoeling is om onder de vijftien strafpunten te blijven voor de woonkwaliteit. Samenlevingsopbouw probeert de werken te organiseren samen met de bezetters, de scholen, de VDAB en een renovatieploeg, samengesteld uit artikel 60'ers. De bezetters schilderen samen de appartementen. Het bewaken van de woonzekerheid van de bezetters is cruciaal binnen de bezettingscontracten. Samenlevingsopbouw streeft naar bezettingscontracten van minstens een jaar. Voor de beheerder geldt een opzegtermijn van minstens drie maanden. De bezetter mag heel snel vertrekken als hij een definitieve oplossing heeft gevonden. Daar bedraagt de opzegtermijn maximaal een maand. Binnen het project van Samenlevingsopbouw bedraagt de bezettingsvergoeding maximaal de helft van de huurprijs op de private huurmarkt. Samenlevingsopbouw probeert altijd om onder de 300 euro te

blijven. Het vraagt ook dat de bezetters zouden sparen, voor het betalen van een huurwaarborg en eventueel ook voor het afbetalen van schulden.

De begeleiding is een belangrijk onderdeel van dit concept. Er zijn drie fasen. De eerste fase is drie maanden rust. Die tijd hebben de gezinnen nodig, onder meer om aandacht te besteden aan het onderwijs van de kinderen. In een tweede fase werkt men aan het uitputten van rechten, het inschrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij en bij een sociaal verhuurkantoor, en het opstellen van een afbetalingsplan voor de schulden. In de derde fase, die minstens zes maanden duurt, zoekt men naar een structurele oplossing, individueel en in groep. De groepswerking brengt veel solidariteit in de groep. Mensen die voor zichzelf een structurele oplossing hebben gevonden, beginnen anderen te helpen. In de groep wisselen ze tips uit. Men mag de sterkte van de groep dus niet onderschatten. Er wordt ook gewerkt aan netwerkverbreding. Collectief Goed is een primeur in Vlaanderen.

Binnen het project Arm in Arm is er geen impactmeting gebeurd. Er zal wel een impactmeting gebeuren binnen een nieuw project dat gericht is op het ontwikkelen van een model dat vanaf 2021 uitgerold kan worden in Vlaanderen en Brussel. De nulmeting zal gebeuren aan de hand van het intakegesprek. Na een jaar is er een evaluatie. Met dit project wil Samenlevingsopbouw aantonen dat goed wonen, zelfs gedurende een korte periode, een impact heeft op verschillende levensdomeinen zoals gezondheid, onderwijs en werk. Het nieuwe project is een samenwerkingsverband tussen de provincie Antwerpen en Samenlevingsopbouw, meer concreet Samenlevingsopbouw Antwerpen stad en Samenlevingsopbouw Antwerpen provincie. Het project moet minstens honderd appartementen in beheer hebben opdat de structuur zelfstandig zou kunnen draaien. Er is geld nodig voor het loon van de beheerder en voor het bekostigen van de renovaties.

De begeleiding, individueel en in groep, is een belangrijk onderdeel van het concept. Het is immers de bedoeling om een structurele oplossing te realiseren voor de bezetters.

Samenlevingsopbouw ziet de tijdelijke bezetting als een noodoplossing voor maatschappelijk kwetsbare groepen. Daarom kan leegstandsbeheer alleen binnen een sociale organisatie. Het is immers de bedoeling om een structurele oplossing te vinden voor de bezetters. Dat vergt een goede kennis van de sociale kaart, voldoende ervaring met begeleiding, individueel en in groep, en een opvolging op beleidsniveau, om daar de signalen van de bezetters aan te kaarten. Leegstandsbeheer mag geen commerciële activiteit worden, zeker niet binnen een sociale huisvestingsmaatschappij. Men kan het leegstandsbeheer winstgevend maken door te besparen op de begeleiding, maar dan realiseert men geen structurele oplossing voor de bezetters. Het kan ook winstgevend zijn als men een heel groot patrimonium beheert, maar dan heeft men geen voeling meer met de bezetters. Als men kiest voor een hoge bezettingsvergoeding, dan is het niet meer betaalbaar voor de maatschappelijk kwetsbare groepen.

Hij is voorstander van een juridisch kader, om te garanderen dat het leegstandsbeheer alleen gebruikt kan worden in afwachting van renovatie. Dat juridische kader moet bepalingen bevatten over de opzegtermijnen en over de uithuiszetting. Het moet ook garanderen dat de begeleiding een belangrijk onderdeel is van de tijdelijke bezetting.

2.2. Vragen en opmerkingen van de leden

Dirk de Kort is als voorzitter van De Ideale Woning van nabij betrokken bij dit project. De medewerkers van de stad Antwerpen hebben dit met veel vuur

verdedigd op het directiecomité. Het leegstandsbeheer is zeker een goede oplossing voor de leegstand binnen sociale huisvesting. Een beter juridisch kader is zeker wenselijk. Daarmee kan men meer duidelijkheid scheppen over de ondersteuning. Voor de sociale huisvestingsmaatschappij is het belangrijk om daarvoor te kunnen terugvallen op een organisatie als Samenlevingsopbouw.

Hij denkt wel dat er in de landelijke gemeenten een andere aanpak nodig is dan in de stedelijke context. In een gemeente zoals Brasschaat is er ook leegstand. Dan gaat het vaak om villa's die leeg komen te staan omdat de bewoners naar een rusthuis gaan en de kinderen het huis nog niet wensen te verkopen. Die panden worden vaak gebruikt voor wilde feestjes. De overheid wordt dan door de buurtbewoners op de hoogte gebracht van de overlast.

Michèle Hostekint merkt op dat de twee vorige sprekers duidelijk aangetoond hebben dat de leegstand ook op een andere manier beheerd kan worden. Ze wil weten of men binnen de vermelde projecten werkt met een huurovereenkomst of met een bezetting ter bede. Ze vindt het goed dat het sociaal verhuurkantoor wordt ingeschakeld.

De sprekers hanteren een maximale bezettingstermijn omdat ze de leegstand niet langer dan nodig in stand willen houden. Binnen de drie jaar moet er tot renovatie worden overgegaan. Hanteren ze ook een minimale bezettingstermijn om de bezetter gedurende een bepaalde periode zekerheid te bieden? *Lief Vogels* antwoordt dat die minimale periode een jaar bedraagt.

Michèle Hostekint wil weten of de sprekers pleiten voor bijkomende regelgeving. Ze vindt dat men deze projecten, als een soort van best practices, zou moeten bekendmaken in andere steden en gemeenten. Zijn er op dit moment al soortgelijke projecten in andere gemeenten?

Veel steden en gemeenten hebben te maken met diverse vormen van leegstand. Kan men de geschetste aanpak ook hanteren in kleinere gemeenten, binnen meer kleinschalige projecten?

2.3. Antwoorden van de sprekers

Lief Vogels antwoordt dat haar organisatie werkt met contracten van bezetting ter bede, en niet met huurcontracten. Dat heeft te maken met de onzekerheid van de termijn. Het voorbije project is gestart voor een termijn van drie jaar. Na vijf jaar wonen er echter nog altijd gezinnen. De duur van de bezetting heeft ook te maken met het beschikbare budget binnen De Ideale Woning. Op dit ogenblik worden er veel sociale woningen gerenoveerd omwille van de veranderde reglementering, maar de gelden komen slechts langzaam binnen.

Samenlevingsopbouw heeft bewust gekozen om te werken in woonblokken. Dan moet er immers met slechts één huisbaas onderhandeld worden. Haar organisatie heeft geen ervaring met de bezetting van alleenstaande woningen. Misschien kan men daar werken met tijdelijke huurcontracten. Er lopen soortgelijke projecten in Kortrijk en in Oostende.

Jamal Belmahi deelt mee dat er binnen de andere projecten van Samenlevingsopbouw ook samengewerkt wordt met sociale huisvestingsmaatschappijen. Nu heeft Samenlevingsopbouw drie jaar de tijd om een model ontwikkelen voor die samenwerking, binnen en buiten de stad. Men zal dus moeten experimenteren. De begeleiding vergt veel afstemming met de eigenaars zelf. Qua betaalbaarheid is het niet gemakkelijk om met de private huurmarkt te werken. Bij De Ideale Woning werd de tijdelijke bezetting aanvankelijk georganiseerd voor een termijn van drie jaar. Intussen zijn er grote gezinnen die geen oplossing vinden en die al

vijf jaar in het project zitten. Dat is mogelijk binnen de nieuwe afspraken met De Ideale Woning. Voor de situatie van het gezin met negen kinderen is er geen oplossing op de huurmarkt. Daarvoor zoekt het sociaal verhuurkantoor een oplossing door het kopen van een huis.

Samenlevingsopbouw is eigenlijk geen voorstander van een juridisch kader. Het streeft wel naar meer uniformiteit in het gebruik van dit concept binnen Vlaanderen, naar meer zekerheid voor de bezetters, gekoppeld aan begeleiding. Begeleiding is heel belangrijk om een structurele oplossing te vinden voor de bezetters, maar ook als het gaat om opzegtermijnen. Dat is het verschil tussen Samenlevingsopbouw en Camelot. Samenlevingsopbouw is dus wel voorstander van een samenwerkingsmodel en van een initiatief om richtlijnen op te stellen.

Lief Vogels vult nog aan dat het sociaal verhuurkantoor niet rechtstreeks te maken heeft met de bezetting, maar alleen met Collectief Goed.

An MOERENHOUT,
waarnemend voorzitter

An MOERENHOUT,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

BIV	Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars
CAW	centrum algemeen welzijnswerk
CEO	chief executive officer
CIB	Confederatie van Immobiliënberoepen
ISO	International Organization for Standardization
VDAB	Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding
VIVAS	Vereniging Inwoners van Sociale Woningen
vzw	vereniging zonder winstoogmerk