SAMENLEVINGSOPBOUW
Antwerpen stad

15 maart 2018

Tijdelijke Bezetting

Een pragmatische oplossing

Wachten op wonen

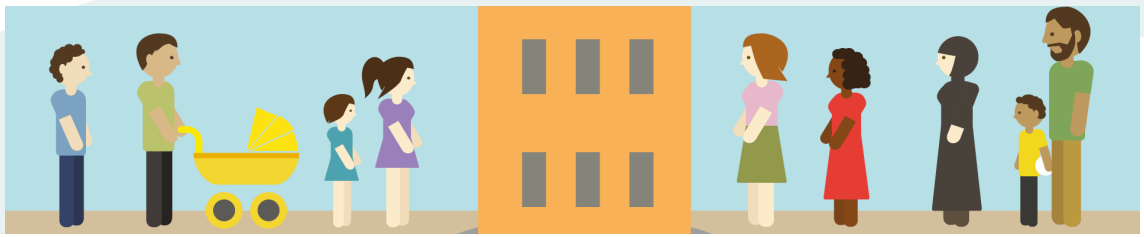
Sociale huurmarkt:

Antwerpen: **2500-3000** grote gezinnen wachten op een sociale woning met 3 of meer slaapkamers.

→Gemiddelde wachttijd: **10-15 jaar**

Private huurmarkt:

- €800 à €1200 euro voor woning - 3 slaapkamers
- slechte kwaliteit
- schaars aanbod
- discriminatie op diverse gronden



Veel leegstand

Private leegstand in Antwerpen:

- frictieleegstand van 12,1%
- structurele leegstand van 1200 woningen leegstandregister + …
- leegstandscijfers niet correct:
  - lijst onbewoonbaar niet in leegstandregister
  - Geen actieve opsporing van leegstand

Sociale leegstand in Antwerpen:

- structurele leegstand van 9,85% of 2.226 woningen
- vooral door geplande renovatie (1.187 bij Woonhaven)

HET PROJECT ARM IN ARM : PRAKTIJKERVARING



Arm in Arm
werkgroep wonen







ARM IN ARM : TIJDELIJKE OPLOSSING



Afspraken:

Minimale bezettingsperiode van 3 jaar

- Gezinnen krijgen tijd om tot rust te komen
- Zaken worden op orde gebracht (financies, werk of school)
- Een woonoplossing op lange termijn wordt voorbereid
- Kinderen moeten niet van school veranderen, continuïteit is belangrijk

Beperkte bezettingsvergoeding

- Financiële ruimte creëren (eventuele schulden afbetalen of sparen voor oplossing op termijn)

Snel vertrek is mogelijk als er een woonoplossing op lange termijn wordt gevonden

ARM IN ARM : BEGELEIDING



Groepswerk:

- Praktische organisatie van de tijdelijke bezetting (bijvoorbeeld poetsen gemeenschappelijke delen, lawaaioverlast, samenwonen en andere praktische zaken)
- Woonoplossing op lange termijn

Individuele trajecten:

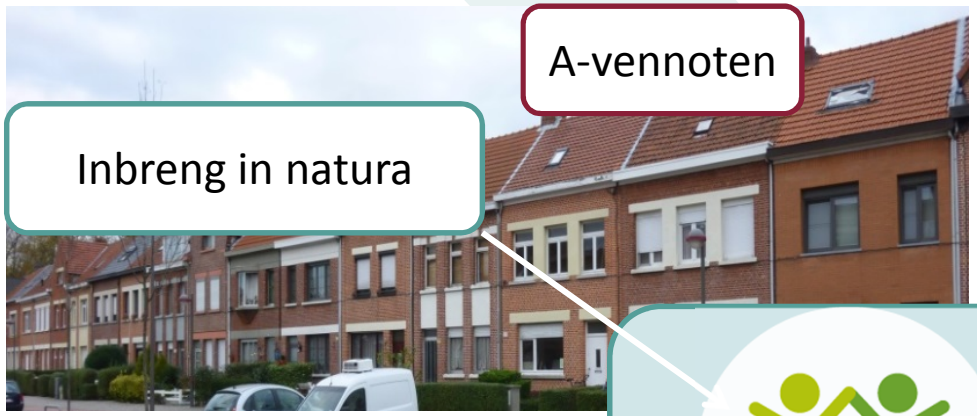
- Uitputten van rechten
- Versterken
- Netwerk verbreden

COLLECTIEF GOED – EEN COÖPERATIEF WOONMODEL



- **kwalitatieve huisvesting betaalbaar en toegankelijk maken**
- **voor gezinnen met lage inkomens**
- **in een coöperatief model**
- **vernieuwing brengen binnen het Vlaamse woonbeleid**

COLLECTIEF GOED – EEN COÖPERATIEF WOONMODEL





A-vennoten

Inbreng in natura

renoveren

Eigen ploeg (art 60)
Aannemers
Scholen – VDAB

COLLECTIEF GOED

C-vennoten

bankkredieten

Fondsen, giften, impulssubsidies

participatie

B-vennoten

Sociaal verhuurkantoor



ARM IN ARM, TIJDELIJKE BEZETTING

Oplossingen op lange termijn

Totaal gezinnen in tijdelijke bezetting Samenlevingsopbouw Antwerpen stad:

16

(84 gezinsleden)

- 6 (kleinere) gezinnen verhuisden naar een sociale woning
- 1 groot gezin naar de private huurmarkt
- 5 grote gezinnen naar Collectief Goed
- 4 gezinnen wonen nog steeds binnen de tijdelijke bezetting

TIJDELIJKE BEZETTING : EEN OPLOSSING?

oplossing voor neveneffecten leegstand ? JA

- *Verwaarlozing en verkrotting → meer leegstand*
  - *→ daling aantrekkelijkheid wijk*
  - *→ daling marktwaarde*
  - *→ daling investering in de wijk*
- *Leegstand → criminaliteit en onveiligheid*
- *Aanpak leegstand voorkomt meerkost*

oplossing voor leegstand? NEEN

- *mag geplande renovaties niet vertragen*
- *aanpak leegstand prioritair*
- *private en sociale woningen terug op reguliere markt*

TIJDELIJKE BEZETTING :
EEN NOODOPLOSSING VOOR GROTE WOONNOOD

- *Noodoplossing voor precaire groepen.*
- *Pragmatische oplossing : 'onder protest'*
    - leegstand zal op korte termijn niet veranderen
    - grote woonnood:
        - opstap naar duurzame oplossing
        - tijdelijke huisvesting op zich als oplossing

TIJDELIJKE BEZETTING IN DE PRAKTIJK

Enkel leegstand binnen sociale huisvesting :

- Betere kwaliteit : minimale renovatiewerken
- Structurele leegstand: in afwachting van renovatie
- Blokken : gemakkelijk voor begeleiding
- Goede samenwerking: communicatie en opvolging
- 1 huisbaas voor meerdere woningen
- duur leegstand : minimum 1jaar

TIJDELIJKE BEZETTING IN DE PRAKTIJK



Renovatiewerken:

- Woonkwaliteit : selectie van kwalitatieve leegstand
- Tijdelijke bezetters betrekken
- Samenwerking met scholen, vdab en anderen
- Eigen renovatieploeg

TIJDELIJKE BEZETTING IN DE PRAKTIJK

Bezettingscontract:

- minimale woonzekerheid : 1jaar.
- *huurder moet altijd kunnen verhuizen*
  - ✓ *opzeg van max. 1 maand*
  - ✓ *verhuurder: opzeg van min. 3 maand*

TIJDELIJKE BEZETTING IN DE PRAKTIJK

Bezettingsvergoeding:

- maximum ½ huurprijs : Appartement 2slp = €300
- spaargroep huurwaarborg

TIJDELIJKE BEZETTING IN DE PRAKTIJK

Begeleiding :

- Fase 1 : 3 maanden rust
- Fase 2 : uitputten van rechten
- Fase 3 : een structurele oplossing

Individueel en in groep:

- solidariteit in de groep
- netwerk verbreden
- een oplossing voor iedereen: bvb. Collectief Goed

TIJDELIJKE BEZETTING IN DE PRAKTIJK

Impact van tijdelijke bezetting

- gezondheid
- financieel
- onderwijs
- arbeid
- …



8 | GAZET VAN ANTWERPEN | MAANDAG 10 OKTOBER 2016

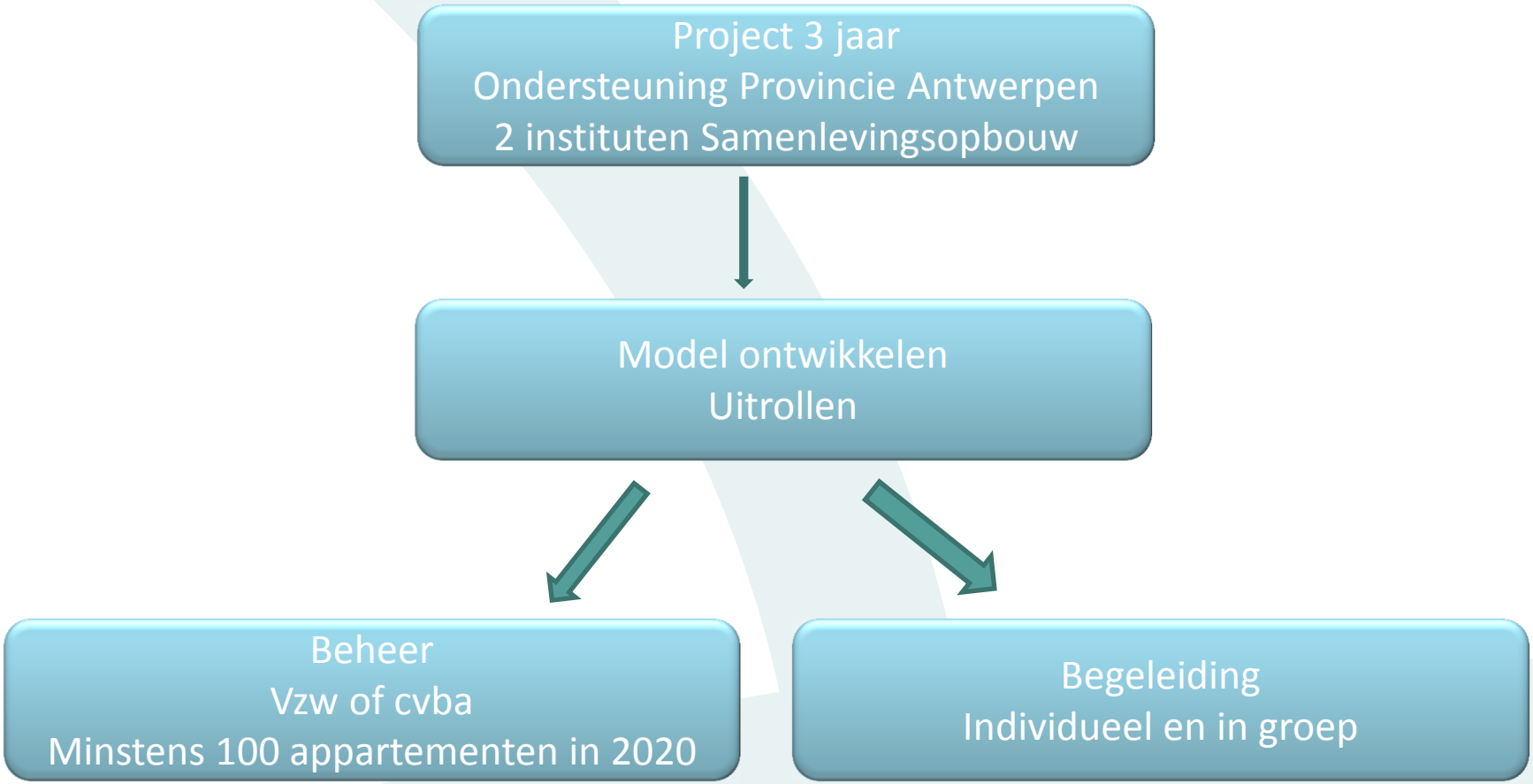
Wonen

“Ze hoestte de hele nacht door en kon niet meer naar school”

Papa M'Ammar en zijn dochter Amina in hun nieuwe woonst.

Antwerps proefproject Collectief Goed bewijst het belang van degelijke huisvesting

TIJDELIJKE BEZETTING ALS WOONMODEL



REACTIE OP CONCEPTNOTA LEEGSTANDBEHEER

- alleen als een noodoplossing voor maatschappelijke kwetsbare groepen.
- leegstandbeheer binnen sociale huisvesting mag geen commerciële activiteit worden.
- kan alleen binnen een sociale organisatie: structurele oplossing vraagt een goede kennis van sociale kaart + een begeleiding ind/groep + een opvolging op beleidsniveau.

Nood aan juridisch kader:

- Garanderen dat alleen leegstand in afwachting van renovatie in aanmerking komt voor tijdelijke bezetting.
    - De renovatiewerken moeten bvb na 3jaar maximum starten anders maatregelen.
- rechten van de bezetters garanderen : opzeg, uithuiszetting als laatste optie...
- De begeleiding is een onderdeel van het concept "tijdelijke bezetting" noodzakelijk om een structurele oplossing te vinden.