

## **Toelichting van het gewijzigde hulpverleningsaanbod sinds 2015.**

5/2/2017

# Dienst huurbegeleiding

## Tot 2015

**Noodopvang:** opvang van dakloze gezinnen met begeleiding ifv doorstroom naar de gewone huurmarkt voor 2 X 6 maanden.

**Begeleide woonvormen:** langdurige begeleiding met gekoppelde huisvesting aan kansarme gezinnen op de huisvestingsmarkt. Weinig doorstroom.

## Dienst huurbegeleiding

Nadelen:

Slechts 1/5 gezinnen in een situatie van (dreigende) dakloosheid kunnen in noodopvang terecht.

Geen ander aanbod voor gezinnen met huurproblemen, uitgez. begeleide woonvormen (weinig doorstroom).

Aanbod is niet op maat van de hulpvraag.

**Koerswijziging: focus op preventie**

Een heel nieuw aanbod is gefaseerd opgestart sinds 2015

## **Visie**

Maximaal kansen benutten om te voorkomen dat gezinnen dakloos worden door hen sterker te maken als huurder en de toegang tot de huurmarkt te vergroten.

## Doelgroep

Elke Mechelaar die problemen ondervindt in het nakomen van zijn huurdersverplichtingen die kunnen leiden tot dakloosheid (huurachterstal, hygiëne, overlast, wooncultuur).

## Drie doelstellingen:

1. Voorkomen van uithuiszetting (huidige woonsituatie)
2. Weerkerende of dreigende dakloosheid voorkomen naar de toekomst
3. Outreachend + begeleiding aan huis

## Complementair aanbod

1. Preventieve woonbegeleiding (PW)
2. Ondersteuning van sociale huurders in een verzoeningsprocedure (pre-OGP), al dan niet gerechtelijk
3. Ondersteuning tijdens de gerechtsprocedure tot ontbinding van de huurovereenkomst (OGP)
4. Doorstroomwoningen (DW)

## **Rode draad van het totale aanbod**

Intensieve begeleiding gericht op het versterken van huurdersvaardigheden.

Nood aan begeleiding is een voorwaarde.

Mensen zijn in de mogelijkheid om actief deel te nemen aan het begeleidingstraject en om hun vaardigheden te versterken. Anderen verwijzen we gericht naar passend aanbod vb drugshulpverlening.

## **1. Preventieve woonbegeleiding = beste preventie**

Voor huurders of verhuurders die problemen ondervinden die kunnen leiden tot verbreking van het huurcontract.

Aanmelding kan door huurder, door verhuurder of door een dienstverlenende organisatie.

Enige voorwaarde is dat de huurder wordt ingelicht van de aanmelding.



## Aanpak begeleiding

We bekijken met huurder en verhuurder wat moeilijk loopt.

Beide partijen moeten instemmen met de begeleiding.

We onderhandelen of bemiddelen afspraken tussen huurder en verhuurder.

Vertrekpunt is “voorkomen van uithuiszetting”.

We ondersteunen de huurder in het nakomen van zijn afspraken en versterken van zijn vaardigheden.

Indien nodig voorzien we een hulpverleningsnetwerk met het oog op zelfredzaamheid na afloop van het traject.

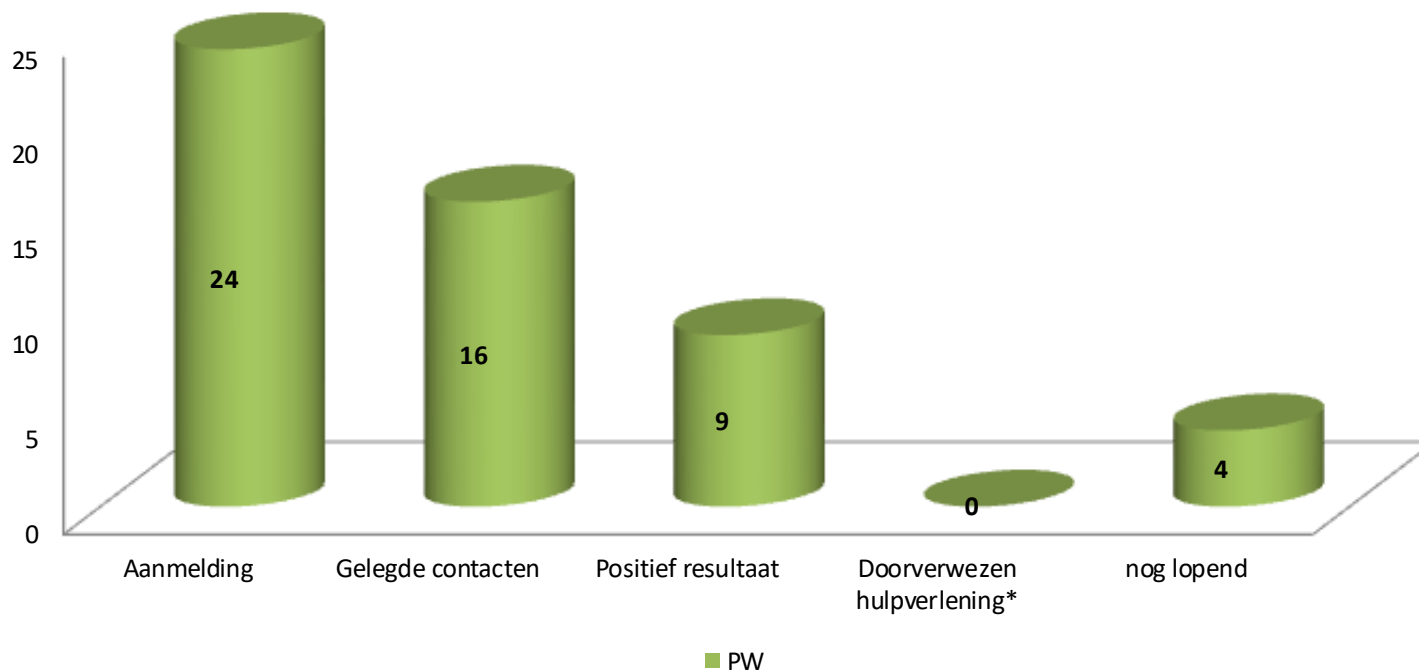
- Transparantie over de stand van zaken versus beroepsgeheim
- Maximum 3 jaar

## Meerwaarde

- We richten ons ook tot verhuurders voor aanmelding.
- We ondersteunen zowel huurders als verhuurders.
- Win-win voor huurder en verhuurder.
- Minder dossiers die voor de Rechtbank komen.
- We maken aanmelding mogelijk door minder voor de hand liggende dienstverlenende organisaties die aan huis komen bij onze doelgroep zoals wijkpolitie, gerechtsdeurwaarders, dokters, immokantoren.  
Bekendmaking is lopende.

## Dienst huurbegeleiding

Sinds start van het proefproject (spontane  
aanmeldingen) : okt 2015 tem dec 2016



## **2. Ondersteuning van sociale huurders in een verzoeningsprocedure (pre-OGP), al dan niet gerechtelijk**

Tot okt 2015: afspraak met Woonpunt om tussen te komen bij onze klanten die huurachterstal hebben.

Okt. 2015 start proefproject

ALLE huurders begeleiden die niet in slagen om hun huurachterstallen in te lopen of hun betaalplan na te leven.

Deze huurders worden aangemeld voor een minnelijke schikking of een oproeping in verzoening bij de Vrederechter.

## Aanpak begeleiding

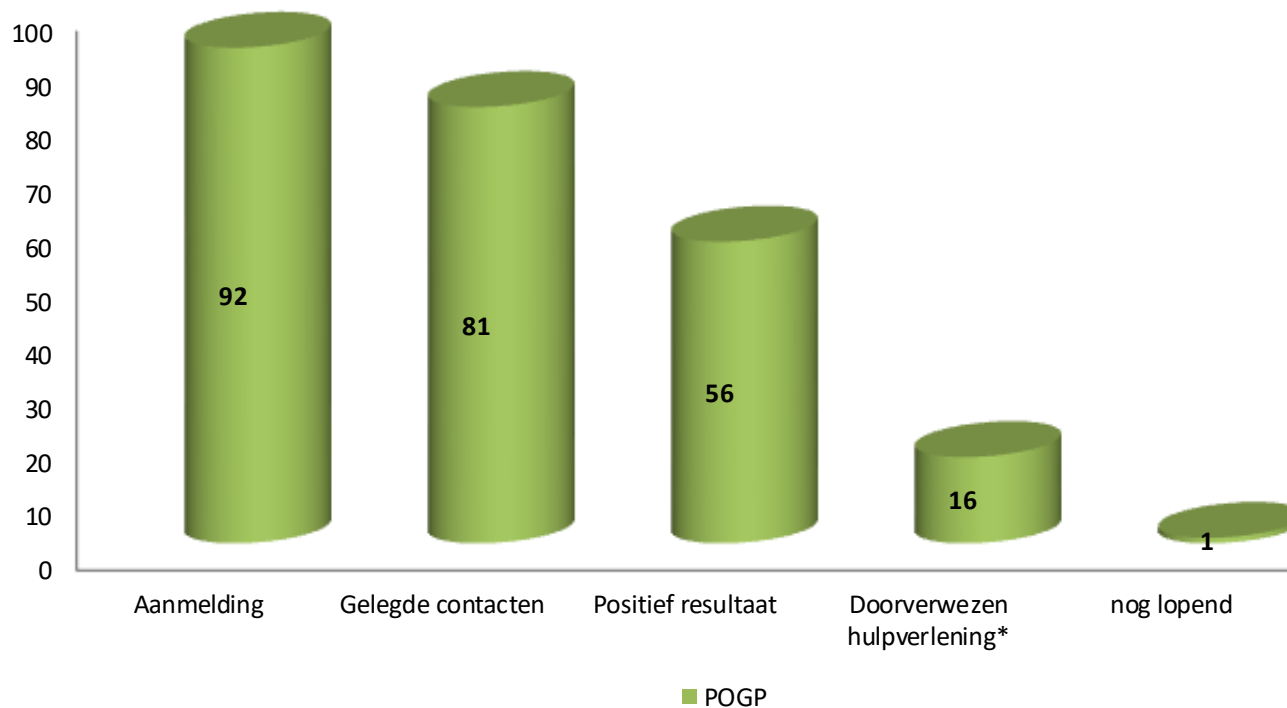
- Outreachend - via huisbezoeken.
- Beeld krijgen op de oorzaak, onderliggende noden en mogelijkheden huurder.
- Een haalbaar en realistisch voorstel uitwerken.
- Korte opvolging of verwijzing naar hulpverlening.

## Evaluatie samenwerking met Woonpunt.

Er is een duidelijk resultaat en meerwaarde voor alle partijen.  
We breiden het project ook uit naar de andere sociale huisvesters.

In de loop van februari start pre-OGP bij Sociaal Verhuurkantoor.

Cijfers sinds de opstart in oktober 2015 tem  
december 2016



### 3. Ondersteuning tijdens gerechtsprocedure (OGP)

Wettelijke opdracht Sociaal Huis:  
elk verzoekschrift tot ontbinding van de  
huurovereenkomst neergelegd bij Vredegerecht.

- We bereiden huurders voor op de rechtszaak
- We zijn ook aanwezig op de rechtszitting.
- Wij komen niet tussen op juridisch vlak.

## Aanpak begeleiding

- Procedure uitleggen + belang aanwezigheid op de zitting
- Samen zicht krijgen op de oorzaak en de mogelijkheden (slechts 1 tot 6 dagen tijd voor de zitting).
- Verwijzen indien nodig naar een advocaat.
- Samen voorstel uitwerken om uithuiszetting te voorkomen (indien mogelijk en zinvol).
- Ondersteuning tijdens de rechtszitting.
- Korte opvolging of verwijzing naar hulpverlening indien nodig.



## Dienst huurbegeleiding

In deze fase is uithuiszetting niet altijd af te wenden.

Belangrijk is verder opvolging of verwijzing naar passende hulpverlening met het oog op een toekomstige woonsituatie vb CSR .

### Meerwaarde

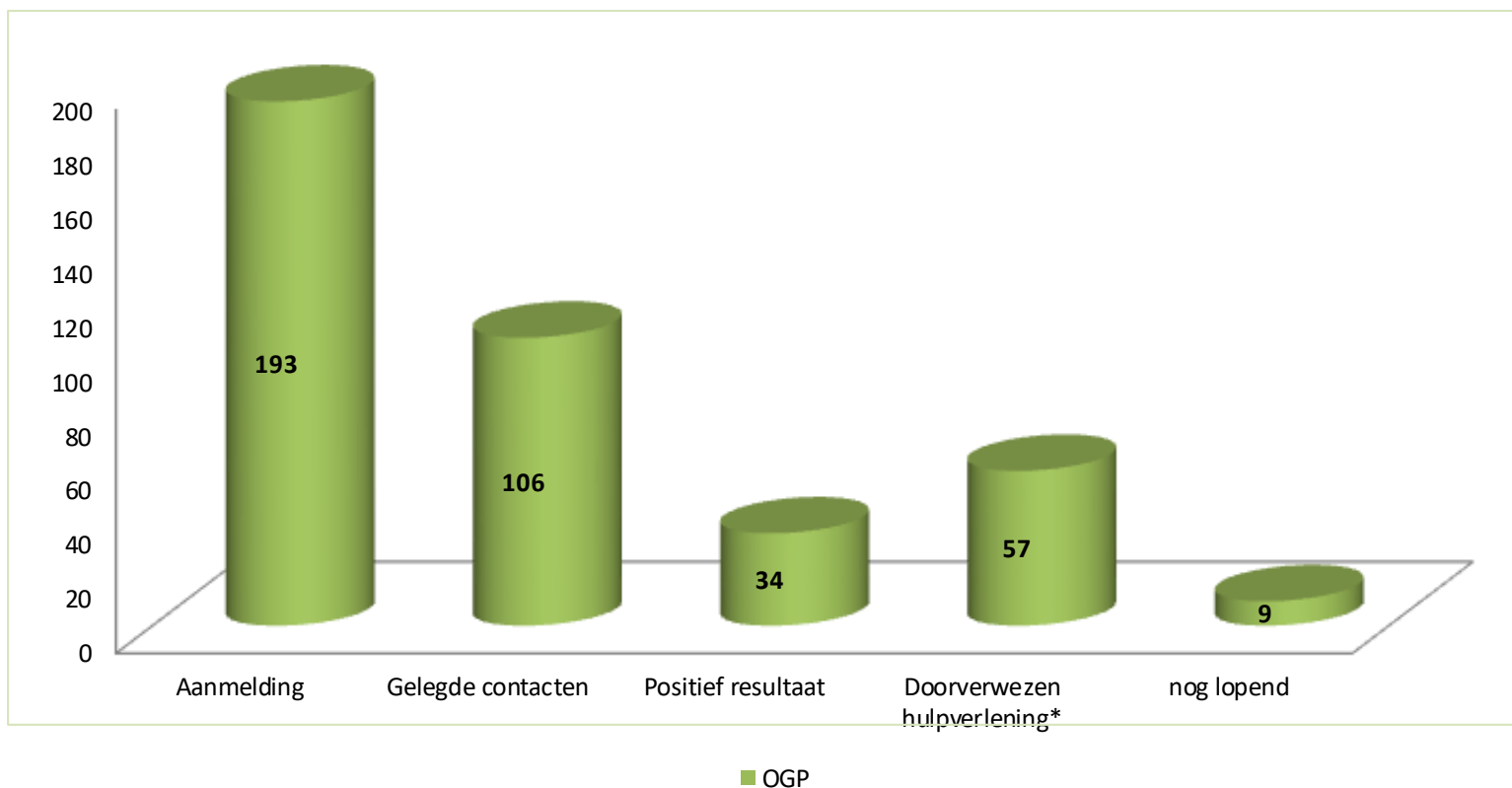
We raken bekend bij verhuurders.

We kunnen tot een onderling akkoord komen met de verhuurder voor of na de zitting.

Aanwezigheid en ondersteuning tijdens de rechtszitting (draagvlak Vrederechter).

## Dienst huurbegeleiding

Cijfers sinds de opstart in augustus 2015 tot en met december 2016.



Resultaten sinds de start van de preventieve werking  
(ruim 1 jaar)

**90 uithuiszettingen voorkomen**

**88 gezinnen verwezen naar hulpverlening  
ter voorkoming van weerkerende dakloosheid**

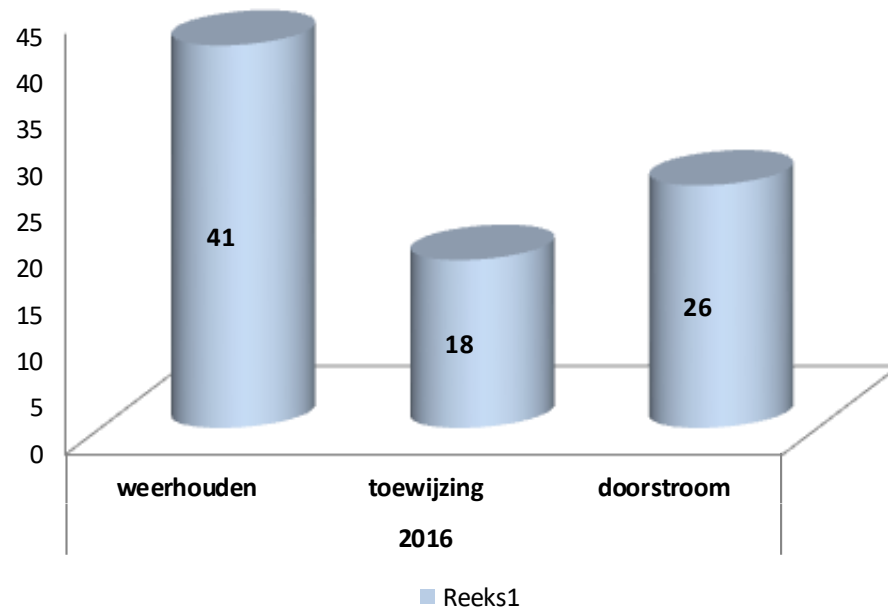
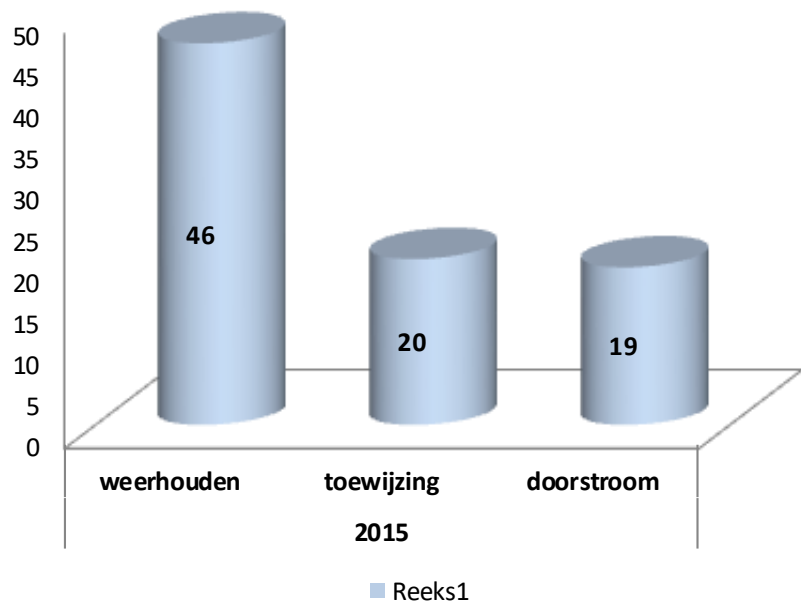
## 4. Doorstroomwoningen

Intensief begeleidingstraject met gekoppelde huisvesting voor gezinnen in een situatie van dreigende/weerkerende dakloosheid.

Stabiele leeromgeving: mogelijkheid om op eigen tempo en met vallen en opstaan de huurdersvaardigheden aan te scherpen.

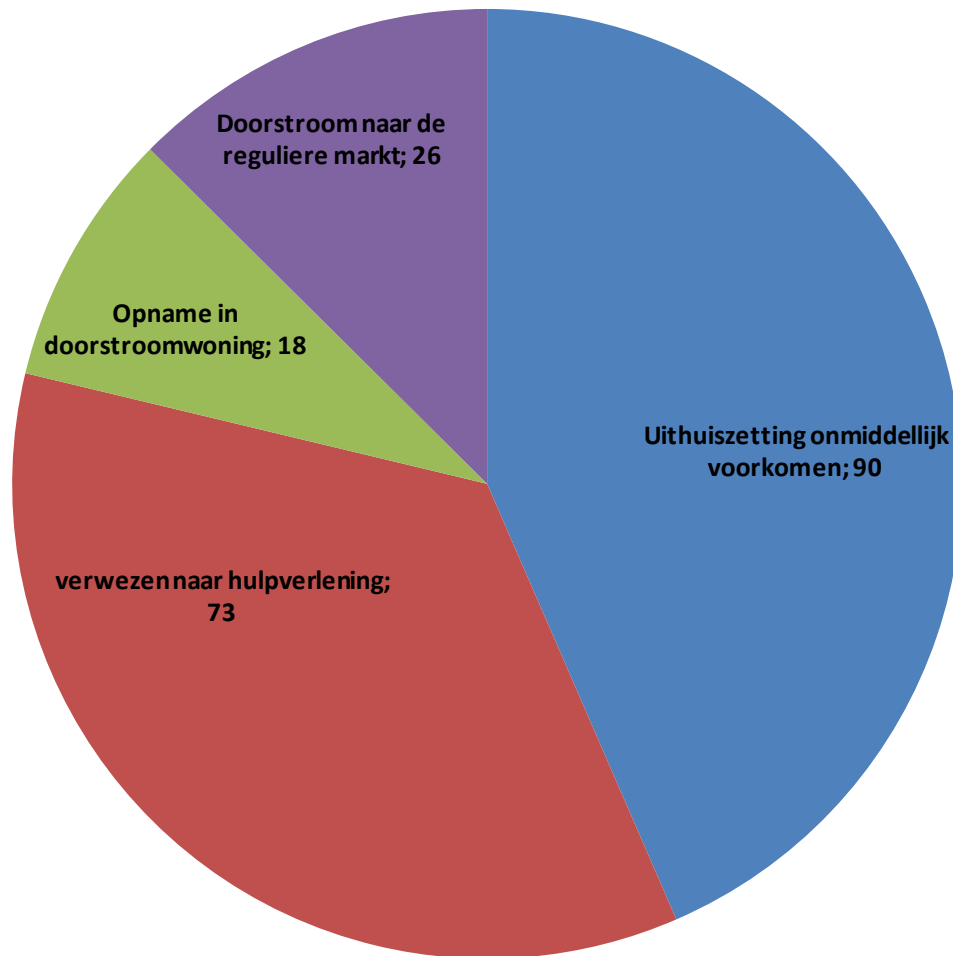
- Vanaf 1 maand voor dakloosheid.
- Doel: doorstroom naar de reguliere huurmarkt.
- Duur : tijdelijk – als de huurders voldoende zelfredzaam zijn om een duurzame woonoplossing te bekomen en te behouden.

## Cijfers doorstroomwoning van 2015-2016



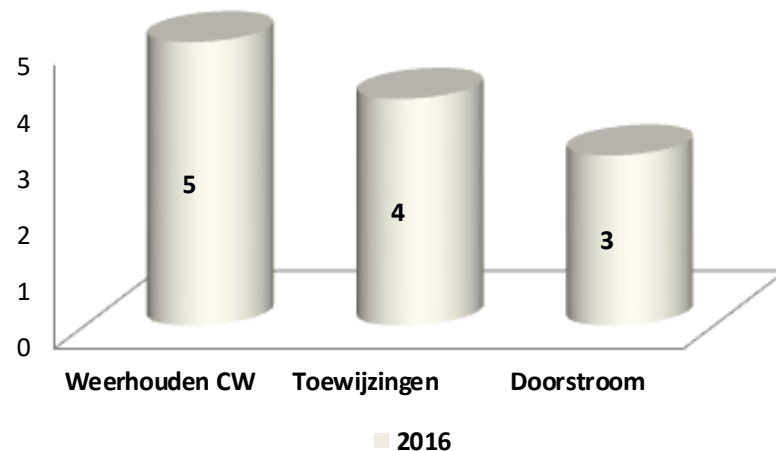
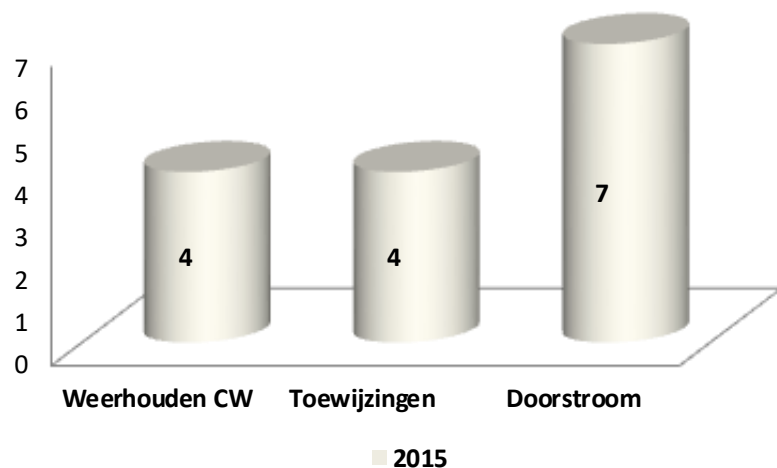
Doorstroomwoningen in gebruik: 39

## Resultaten van onze werking



## Geen begeleiding nodig: crisisopvang - 3 woningen

- Onvoorziene en onmiddellijke dakloosheid nav brand, gaslek, stabiliteitsprobleem
- Geen begeleiding nodig hebben
- Zeer korte periode: 2\*4 maanden



# Dienst huurbegeleiding

Vragen?