

Geïntegreerd plan voor het beëindigen van dakloosheid van wettig verblijvende Gentenaars tegen 2040

uitwerking van een visie, model en acties voor het realiseren van preventie en duurzame huisvestingsoplossingen met gepaste begeleiding voor daklozen met wettig verblijf in Gent.

8 maart 2022

Entiteit Departement Welzijn en Samenleving
Beleidscel precair verblijf, opvang en overgang naar wonen (POOW)
Contactpersoon Steven Vanden Broucke

Inhoud

Inleiding: Gent beëindigt dakloosheid van wettig verblijvende huishoudens tegen 2040	3
1. Visie en strategie: meer preventie, meer huisvesting	4
2. Preventie	5
3. Huisvestingsmodel voor de aanpak van dakloosheid in Gent	5
4. Huisvesting	7
4.1. De sociale huurmarkt	7
4.1.1. Aanbod	8
4.1.2. Toegang	8
4.2. De private huurmarkt	10
4.2.1. Aanbod	10
4.2.2. Toegang	10
5. Begeleiding	11
5.1. Snelle herhuisvesting: woonbegeleiding	11
5.2. Housing First begeleiding	11
5.2.1. Wooncoaching	11
5.2.2. Dedicated team	12
6. wonen met zorg en/of ondersteuning	12

7. Afstemming met opvangstructuren en tijdelijke huisvestingsoplossingen	12
8. Bovenlokale belangenbehartiging	12
9. Acties	13
9.1. Data & Analyse	13
9.2. Preventie	13
9.3. Huisvesting	14
9.4. Begeleiding	15
9.5. Wonen met zorg en ondersteuning	16
9.6. Afstemming met opvang en tijdelijk wonen	16
9.7. Bovenlokale belangenbehartiging	16
10. Conclusie	17

Inleiding: Gent beëindigt dakloosheid van wettig verblijvende huishoudens tegen 2040

In 2020 werden in Gent 932 dakloze huishoudens met wettig verblijf geteld¹². Het gaat voor ongeveer de helft om recent daklozen (<1jaar) en de helft om chronisch daklozen (>1jaar). Momenteel wordt dakloosheid in Gent aangepakt via drie methodieken: preventie, tijdelijke hulp (diverse opvang, tijdelijke huisvesting) en permanente huisvesting al dan niet met begeleiding. In de zoektocht naar snelle oplossingen groeide de inzet op tijdelijke hulp. Vanuit die opzet geraakt een deel daklozen aan een duurzame woonoplossing maar een aanzienlijke groep wordt niet structureel geholpen. Ook op vlak van preventie en permanente huisvesting voor daklozen doet Gent het laatste decennium hard haar best. Omwille van structurele armoede en aanhoudende problemen op de woonmarkt blijven echter teveel dakloze huishoudens tot op vandaag zonder duurzame woonoplossing.

De negatieve gevolgen van (chronische) dakloosheid zijn breed onderzocht en leiden tot ontmenselijking. Het realiseren van een basis gezondheid, laat staan een inkomen via werk, wordt in vele gevallen onhaalbaar omwille van de constante druk op het dagelijks overleven en het vinden van een slaapplek. Dit is de realiteit voor straatlappers, maar evenzeer voor andere categorieën van daklozen zoals mensen die logeren bij kennissen, vrienden of familie. Als er kinderen zijn betrokken heeft dit een onmiskenbaar gevolg hun hele leven lang.

Verschuillende internationale voorbeelden tonen aan dat het mogelijk is om dakloosheid te beëindigen indien hiertoe voldoende preventie en een gefaseerd huisvestingsbeleid wordt opgezet. Het is bewezen dat het voorzien van een huurwoning met begeleiding (Snelle Herhuisvesting, Housing First, alternatieve woonvormen) de meest efficiënte manier is om dakloosheid aan te pakken. We zien in verschillende onderzoeken wereldwijd een significante verhoging van welzijn, gezondheid, inkomen en deelname aan de maatschappij wanneer daklozen duurzaam worden gehuisvest³.

Voor Gent willen we met voorliggend plan het pad effenen om tegen 2040 de stad vrij te maken van chronische dakloosheid voor mensen met wettig verblijf. Dat betekent enerzijds dat we maximaal inzetten op preventie. Anderzijds dat we op 18 jaar tijd zowel de bestaande groep chronische dakloze huishoudens willen huisvesten (=housing first), als ook een systeem van snelle herhuisvesting in werking willen hebben dat het mogelijk maakt om mensen die recent dakloos werden of worden snel te herhuisvesten en zo chronische dakloosheid te voorkomen.

¹ Voor daklozen zonder wettig verblijf verwijzen we naar de stedelijke visie en projecten die zich specifiek op deze groep richten.

² Dakloosheid wordt hier gedefinieerd volgens de ETHOS-Light typologie:

- Mensen die op straat leven of in de publieke ruimte;
- Mensen die in de nachtopvang en/of de winteropvang verblijven;
- Mensen verblijvend in de opvang voor thuislozen of tijdelijke huisvesting;
- Instellingsverlaters die geen woonst hebben (psychiatrie, gevangenis, jeugdzorg...);
- Mensen verblijvend in niet conventionele woningen: tent, caravan, kraakpand,...;
- Mensen die door gebrek aan huisvesting inwonen bij familie of vrienden.
- (Mensen in dreigende uithuiszetting) → behoren niet tot ETHOS-Light maar worden wel meegeteld in de daklozentelling.

³ Referenties: Goering et al. (2014); Housing First Belgium (2014); Woodhall-Melnik et al. (2015); zie bijlage 2 voor meer referenties over Housing First.

Voorliggend actieplan bespreekt zowel de visie, het model als de concrete acties waarmee Gent dakloosheid wil beëindigen tegen 2040. Gent is al jaren een pionier in het huisvesten van daklozen met begeleiding via een vast aandeel binnen de versnelde toewijzing van sociale huisvesting. De voorbije twee jaren bouwden we hierop verder met het project ROOF dat 9 Europese steden verbindt in de strijd tegen dakloosheid via huisvestingsoplossingen en dataverzameling. Laat ons deze pioniersrol verzilveren door meteen ook de eerste Belgische stad te zijn die het beëindigen van dakloosheid als duidelijke beleidsdoelstelling verbindt aan een concrete datum.

1. Visie en strategie: meer preventie, meer huisvesting

Gent wil dakloosheid van wettig verblijvende burgers wegwerken tegen 2040. We willen dit omdat het noodzakelijk is én omdat het kan. Divers wetenschappelijk onderzoek onderbouwt dit. In diverse landen zien we dat een aangehouden preventie- en huisvestingsbeleid effectief leidt tot het afbouwen van dakloosheid. Gemiddeld 90% van de gehuisveste daklozen blijft duurzaam wonen indien ook de geschikte begeleiding wordt aangeboden. Het begeleid huisvesten van daklozen realiseert daarbij diverse maatschappelijke en stedelijke doelstellingen:

- **Ethisch:** het ontbreken van een woonst is erg problematisch en schendt het recht op wonen.
- **Sociaal:** dakloos zijn verhindert het uitbouwen van een kwaliteitsvol leven en op die manier het kwaliteitsvol functioneren in de maatschappij;
- **Medisch:** dakloosheid bemoeilijkt lichamelijke zelfzorg en geeft aanleiding tot diverse medische problemen, fysiek en psychisch;
- **Financieel:** dakloosheid kost de maatschappij financieel heel wat. Het gaat om kosten van opvang, ondersteuning, opname, enzovoort. Diverse onderzoeken tonen de kostenefficiëntie aan van het huisvesten van daklozen.
- **Economisch:** dakloosheid bemoeilijkt op diverse manieren een deelname aan het economisch systeem. Huisvesting kan een eerste stap richting economische inclusie zijn.
- **Veiligheid:** dakloosheid leidt in sommige gevallen tot onveilige situaties voor zowel daklozen zelf als voor de bredere omgeving. Het huisvesten van daklozen zorgt bewezen voor een significante vermindering in overlast en criminele feiten.

Om dakloosheid te bestrijden is er nood aan een bijkomende inzet op twee fronten: **preventie en huisvesting met begeleiding**. Als we de bestaande groep daklozen huisvesten én via preventie nieuwe dakloosheid voorkomen, krijgen we dakloosheid klein. Op die manier kunnen we komen tot een situatie waarbij de inzet van tijdelijke hulp in de vorm van opvang en tijdelijke huisvesting minimaal is. Onderstaand schema geeft een overzicht van de geplande strategie.



2. Preventie

Preventie van dakloosheid is geen eenvoudige opdracht. Mensen worden dakloos via erg diverse wegen (verlaten van een instelling, uithuiszetting, overgang naar volwassenheid, scheiding, intra-familiaal geweld, onbewoonbaarverklaring, enzovoort) en worden hiertoe getriggerd vanuit diverse oorzaken (armoede, gebrekkig woonaanbod, gezondheidsproblemen, ontslag, enzovoort).

De stad neemt reeds heel wat maatregelen die rechtstreeks of onrechtstreeks dakloosheid helpen voorkomen. In samenwerking met CAW Oost-Vlaanderen en verschillende stadsdiensten werd eind 2021 een traject opgestart om de huidige beleidsmaatregelen te analyseren en te onderzoeken waar “blinde vlekken” op vlak van preventie van dakloosheid bestaan. In de toekomst werken we een aanpak uit op die blinde vlekken. In Bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de huidige vormen van preventie.

3. Huisvestingsmodel voor de aanpak van dakloosheid in Gent

Het huisvesten van daklozen is geen sinecure. Het gaat om een combinatie van betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting, geografische spreiding en voldoende intersectorale begeleiding op maat. Daarnaast is er nood aan enkele alternatieve woonmodellen voor een kleinere groep van daklozen met zeer complexe of specifieke problemen. Voor een deel van de daklozen is geen specifieke huisvestingsinzet nodig omdat ze zelf of via ondersteuning vanuit bestaande dienstverlening huisvesting vinden op de private huurmarkt, of omwille van verhuis uit Gent.

Het Gents huisvestingsmodel om dakloosheid aan te pakken bestaat uit drie types van woonoplossingen:

1) Snelle herhuisvesting:

Deze woonoplossing richt zich op huishoudens die **recent dakloos**⁴ werden en **lichte problemen** hebben tot herhuisvesting. De woonoplossing bestaat uit het voorzien van een betaalbare en kwaliteitsvolle (sociale of private) huurwoning met **tijdelijke herhuisvestingsbegeleiding**. De begeleiding loopt gemiddeld 12 maanden en voorziet ondersteuning in het verzekeren van de noodzakelijke voorwaarden op de verschillende levensdomeinen die het stabiel wonen ondersteunen (woonvaardigheden, werk, onderwijs voor de kinderen, (her-)opzetten netwerk van reguliere dienstverlening, enzovoort).

2) Housing First:

Deze woonoplossing richt zich op huishoudens die **chronisch dakloos**⁵ zijn en **medium tot complexe problemen** op meerdere levensdomeinen hebben om opnieuw duurzaam te kunnen wonen. Het gaat om daklozen die vaak omwille van langdurige dakloosheid nood hebben aan heropbouw van een wooncultuur, gezondheids- of verslavingsproblemen ervaren, weinig tot geen ondersteunend netwerk hebben, enzovoort. De woonoplossing bestaat uit het voorzien van een (sociale of private) huurwoning op maat, met een eigen huurcontract en met langdurige begeleiding.

Voor personen met **medium noden** wordt **wooncoaching** aangeboden, zo lang als nodig en met mogelijkheid tot heropstart indien de wooncoaching eerder werd stopgezet. De wooncoach ondersteunt in het behoud van de woonst en zorgt voor ondersteuning in de woonvaardigheden en verhoging van de stabiliteit en zelfstandigheid op diverse andere levensdomeinen.

Voor personen met **complexe noden** wordt een **dedicated team** aangeboden, zo lang als nodig en met mogelijkheid tot heropstart indien nodig. Het betreft een team van begeleiders met verschillende expertises (medisch, sociaal, verslaving, psychiatrie,...) dat de bewoner intensief bijstaat in het stabiliseren en opbouwen van een minimaal welzijn en stabiliteit in de woning.

Voor die huishoudens die omwille van hun complexe problemen niet aarden in een sociale huurwoning en bv structureel aanleiding geven tot overlast, wordt ingezet op een aanbod van **Robuuste Woningen**. Momenteel worden in Gent 11 robuuste woningen gebouwd. Dit aanbod willen we verruimen met 25 extra woningen na 2025.

3) Wonen met zorg en ondersteuning:

Het gaat om diverse gecombineerde vormen van wonen met zorg en/of ondersteuning die juridisch worden verankerd via een gebruiksovereenkomst of opname-overeenkomst.

Deze woonvormen richten zich in eerste instantie op die **dakloze huishoudens die omwille van complexe of specifieke problemen niet in staat zijn om autonoom te wonen**.

Bestaande praktijkvoorbeelden zijn beschut wonen, De Baai, woonzorgcentrum, enzovoort.

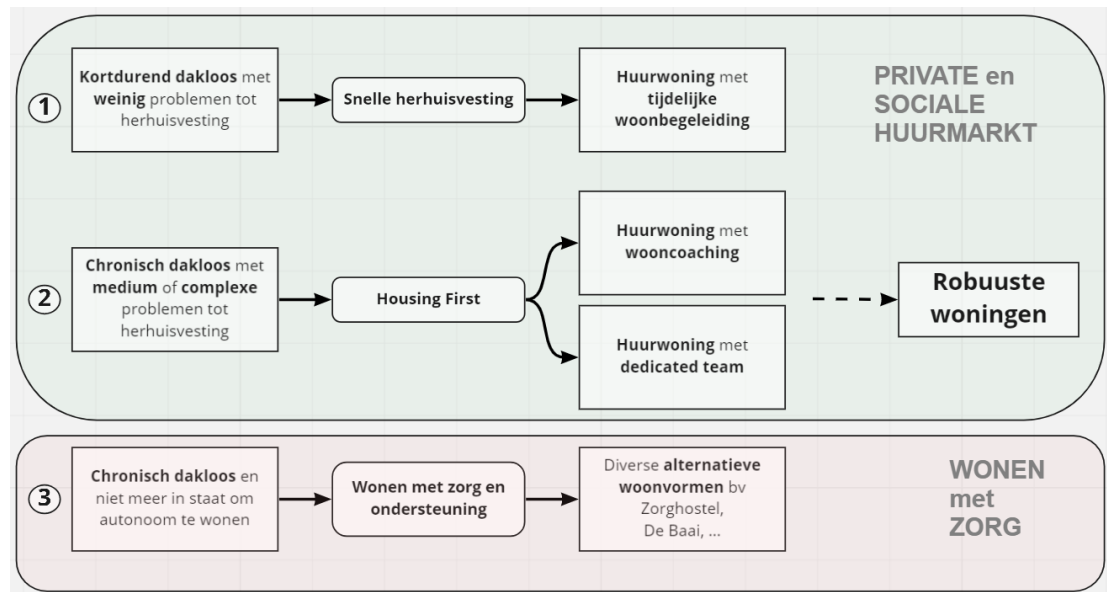
In het aanbod van woonvormen met zorg en ondersteuning is er momenteel geen geschikte woonoplossing voor daklozen met een chronische verslavingsproblematiek en meervoudige diagnose. Voor deze groep wordt ingezet op de realisatie van een Zorghostel⁶.

⁴ Minder dan één jaar dakloos, of tussen één en twee jaar dakloos met weinig problemen tot herhuisvesting.

⁵ Meer dan één jaar dakloos met problemen tot herhuisvesting, of meer dan twee jaar dakloos.

⁶ Het betreft een woonvoorziening met ondersteuning, multidisciplinaire begeleiding en 24/7 toezicht. De begeleiding vertrekt vanuit Harm Reduction en zet primair in op het stabiliseren in de woonst. Er wordt daarnaast een koppeling gemaakt met zinvolle dagbesteding waar mogelijk. Meer info is te vinden bij de uitwerking van de acties in het addendum.

Gents huisvestingsmodel voor dakloosheid



In het schema hierboven zijn opvang, tijdelijke huisvesting en opvang en oriëntatie niet in beeld. We onderschrijven dat deze (tijdelijke/gedeeltelijke) oplossingen nodig blijven zolang er niet voldoende duurzame woonoplossingen zijn uitgebouwd. In de praktijk voorzien we dus overheen de jaren een stijging in permanente huisvesting en een daling in opvang. Beiden zullen ook steeds op elkaar worden afgestemd.

4. Huisvesting

Dakloze huishoudens verdienen vanuit hun gebrek aan een woning een belangrijke focus in het woonbeleid. We kijken daarbij zowel in de richting van de private als de sociale huurmarkt en zetten daarbij telkens in op aanbod en toegang. Bij uitbreiding van het aanbod streven we naar een goede geografische spreiding. De daklozentelling toont aan dat een groot deel van de daklozenpopulatie alleenstaand is, wat richtinggevend is voor het type woningen die worden gezocht. Ook weten we dat er een specifiek tekort in aanbod is voor grote gezinnen. Deze noden worden meegenomen bij de uitwerking van de acties achteraan dit plan.

4.1. De sociale huurmarkt

De sociale huurmarkt biedt vanuit haar eigenheid en structuur een sterke basis om dakloosheid structureel weg te werken. Sociale huisvesting richt zich per definitie op de meest kwetsbaren op de woonmarkt. We zien echter in Gent (en breder in Vlaanderen) dat het sociaal huuraanbod tekort schiet om aan alle precare groepen op de woonmarkt een antwoord te bieden. Op die manier komen precare groepen tegenover elkaar te staan in de strijd om toegang tot betaalbaar wonen.

Vanuit de kwetsbaarheid van dakloosheid is het meer dan logisch om hen voldoende (snelle) toegang tot sociaal wonen te geven. Vanuit preventie van dakloosheid is het echter even belangrijk om andere precare groepen die wel nog wonen ook tijdig een betaalbare sociale woning te kunnen aanbieden. Beide perspectieven botsen bij gebrek aan aanbod. Daarom gaat voorliggend plan uit van een diverse aanpak met focus op aanbod en toegang.

4.1.1. Aanbod

Gent kampt zoals andere steden met een prangend tekort aan sociale woningen. Een echt evenwichtig aanbod tegenover diverse doelgroepen kan pas worden gerealiseerd als er voldoende aanbod is. Daarom zetten we met dit actieplan in op enkele extra acties in functie van aanboduuitbreiding bovenop de reeds voorziene groei.

a. Groei van het aanbod sociale woningen in Gent

Gent streeft ernaar om 2.500 extra sociale woningen te realiseren tegen 2030. Daarna willen we blijvend inzetten op groei van het aanbod sociale woningen evenwichtig verspreid over de stad.

b. Aanbod Robuuste Woningen

We bouwen 11 robuuste woningen specifiek voor dakloze huishoudens die zelfstandig kunnen wonen maar omwille van hun complexe problematiek nood hebben aan een aangepaste en prikkelarme woonomgeving met specifieke begeleiding.

We streven in de volgende legislatuur (2025-2030) naar een aanbod uitbreiding van 25 extra robuuste woningen.

c. Businesscase voor een vastgoedvehikel dat zich richt op huisvesting voor daklozen

We baseren ons op de oprichting van de Finse Y-Foundation en onderzoeken of dergelijke werking ook in Gent (of breder in Vlaanderen/België) kan worden opgezet. Het betreft de opzet van een rechtspersoon die vastgoed inkoopt/verwerft en specifiek verhuurt aan dakloze huishoudens. De financiering hiervan kan op diverse manieren gebeuren (private fondsen, sociale investeerders, filantropie, social impact bond,...) en wordt verder uitgewerkt in de businesscase. Idealiter worden de (Gentse) woningen verhuurd via de Gentse sociale woonmaatschappij. Er wordt bij de realisatie hiervan ook gekeken naar grotere spelers op de private woonmarkt als potentiële partner.

4.1.2. Toegang

a. Lokaal Toewijzingsreglement

De sociale woonmarkt zit momenteel in een transitie naar een ééngemaakte sociale woonactor per regio. Voor Gent komt er één sociale woonmaatschappij die begin 2023 in werking treedt. Ook de regelgeving voor de toewijzingen wordt aangepast vanaf 2023⁷.

⁷ De sociale woonmaatschappij zal haar woningen kunnen toewijzen via volgende vier instroommogelijkheden:

1) Chronologische instroom: minimaal 50% van de jaarlijkse nieuwe toewijzen dient te gaan naar mensen op de chronologische wachtlijst. Momenteel staan een 12.000 huishoudens op die lijst.

2) Versnelde toewijzing: verplicht 20% van de jaarlijkse nieuwe toewijzen dient versneld te gaan naar specifieke groepen:

Personen die dak- en thuisloos zijn of dreigen te worden; Jongeren die zelfstandig gaan wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst; Personen met geestelijke gezondheidsproblemen; Personen die in slechte huisvesting wonen; Personen die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevinden (de woonmaatschappij zelf bepaalt dit, gebeurt erg zelden)

Het lokale bestuur en de woonmaatschappij hebben hier ruimte om zelf te bepalen hoeveel van de 20% wordt toegekend aan wie precies van de opgesomde groepen.

We ontwikkelden een simulatietool die ons in staat stelt om het totaal aantal toewijzen voor de komende jaren tot 2040 in te schatten per instroommogelijkheid. De specifieke toegang voor daklozen wordt daarbij afgewogen tegenover de toegang voor personen op de reguliere wachtlijst en diverse specifieke doelgroepen. Deze afweging zal zich tegen 2023 vertalen in het nieuw lokaal toewijzingsreglement.

Onze simulatie toont alvast dat Gent dakloosheid kan beëindigen tegen 2040 mits een toegang voor daklozen van **2/3^{de} van de (20%) versnelde toewijzing** en **tijdelijk⁸ 10% van het patrimonium⁹ binnen de toewijzing voor specifieke doelgroepen**.

Deze simulatie vertrekt vanuit enkele aannames:

- Groei met 2500 sociale woningen tegen 2030. Daarna rekenen we een groei van 1% per legislatuur.
- Geplande renovatiecijfers van WoninGent zijn meegenomen als graadmeter voor het aantal interne toewijzen de komende jaren.
- Woningen in renovatie worden na vijf jaar terug ingebracht als gerenoveerd en opnieuw toe te wijzen. We rekenen hierbij een factor 0,9 om rekening te houden met mogelijks verminderen van aantal wooneenheden bij renovatie van grotere wooncomplexen.
- Nieuwe instroom in dakloosheid van 212 gezinnen per jaar. Dit cijfer is berekend uit de daklozentelling van 2020 en is een schatting.
- Aangroei van de chronologische wachtlijst van 200 gezinnen per jaar. Dit cijfer is gebaseerd op de aangroei van voorbije jaren.

Bij deze simulatie gelden tevens enkele voorwaarden die zorgen voor een integraal evenwichtige aanpak:

- We houden rekening met geografische spreiding en bouwen een plafond in op wijk- of blokniveau voor de meest complexe groepen van daklozen.
- We voorzien woonoplossingen met zorg en ondersteuning voor de meest complexe profielen die niet gehuisvest kunnen worden in een sociale woning.
- We behouden voldoende ruimte (23,33% van het patrimonium) voor het toewijzen van andere doelgroepen.
- 1/3^{de} van de (20%) versnelde toewijzingen gaat naar huishoudens in een situatie van onbewoonbaar of ongeschikt verklaring van hun woning¹⁰.

Deze analyse wordt verder onderzocht in functie van de opmaak van het lokaal toewijzingsreglement voor Gent tegen 2023.

3) *Specifieke doelgroepen: tot maximum 1/3de van het patrimonium kan worden toegewezen aan specifieke doelgroepen. De stad en de woonmaatschappij kunnen dit zelf invullen op basis van concrete lokale noden.*

4) *Interne mutaties: interne herhuisvesting in functie van renovatie of sloop.*

⁸ *Deze inzet is nodig tot 2038 op basis van huidige simulaties. We behouden het streefdoel van 2040 omwille van communicatieve redenen, maar ook om het vertragend effect van mogelijks negatieve contextfactoren in te calculeren.*

⁹ *Instroommogelijkheid 3 toewijzing van doelgroepen wordt een afzonderlijk toewijzingscircuit en is bepaald op basis van een percentage van (in totaal max 1/3^{de}) van het patrimonium. Als we uitgaan van een gelijke uitstroom van ex-daklozen uit sociale huisvesting als andere huishoudens, dan komt de verhouding van percentage toewijzen overeen met het percentage op het patrimonium.*

¹⁰ *Ook binnen de gerekende groep daklozen (cf. 2/3de versnelde toewijzing) zitten reeds 75 dakloze huishoudens meegerekend die op dat moment in een situatie van onbewoonbaar of ongeschikt verklaring verkeerden.*

b. Aanklampend inschrijven op de wachtlijst

We ondernemen actie om dakloze Gentse huishoudens met wettig verblijf aanklampend in te schrijven op de wachtlijst voor sociaal wonen. Op die manier verhoogt hun kans op toegang tot sociaal wonen en wordt bijkomend het recht op de huurpremie maximaal uitgeput.

4.2. De private huurmarkt

Omwille van het gebrek aan aanbod sociaal wonen wordt ook op diverse manieren ingezet op het verhogen van de toegang tot of het betrekken van de private huurmarkt. We voorzien daarbij volgende acties:

4.2.1. Aanbod

a. Opschalen van het model erfpachtrenovatie/erfpachtnieuwbouw

Private woningen krijgen een sociaal doel en de private markt heeft een aandeel in de groei van het sociaal patrimonium (svk-model). Momenteel wordt een nieuw bestek voorbereid om 17 woningen via deze manier aan het svk-patrimonium toe te voegen. Daarnaast loopt de procedure voor 40 woningen (nieuwbouw) en tot slot worden momenteel 6 woningen gerenoveerd in dit kader. Bij positieve evaluatie willen we dit systeem verder opschalen.

b. Exploreren met een Social Impact Bond specifiek voor daklozen

Overheid en private partner(s) gaan een resultaatsverbintenis aan. De private partner voorziet dan in de bouw/beheer van de woningen. De non-profit partner voorziet in de begeleiding. Mogelijks kunnen zo innovatieve manieren van betaalbaar aanboduitbreiding worden gerealiseerd. Eventueel kan dit ook gekoppeld worden aan het idee om een type Y-Foundation rechtsvorm op te richten.

4.2.2. Toegang

a. Glijdende huurovereenkomsten

We onderzoeken of we het systeem van glijdende huurovereenkomsten kunnen installeren. Inspiratie kan gehaald worden bij CAW en vzw Thope. Beide organisaties huren eerst zelf een aantal maanden van een private eigenaar en verhuren onder aan de kwetsbare huurder. Na verloop van tijd glijdt het huurcontract over naar de effectieve huurder. Dit instrument kan gekoppeld worden met het volgende punt: samenwerking met immo-kantoren.

b. Samenwerking met immo-kantoren

Er zijn goede voorbeelden van verhuur via een immokantoor die leiden tot meer verhuringen aan kwetsbare doelgroepen. Vanuit afspraken die gemaakt worden met een begeleidingsorganisatie kan meer garantie geboden worden omtrent het naleven van de huurdersverplichtingen. Op die manier kan onbedoelde discriminatie een stuk worden ondervangen. Dergelijke samenwerking kan gefaseerd worden opgeschaald.

c. Uitputten aanvraag van de Vlaamse huursubsidie

We zetten in op het uitputten van het gebruik van de Vlaamse huursubsidie. Vanuit diverse sociale diensten wordt een reflex tot doorsturen naar de woonwyzers geïnstalleerd waarbij mensen die de stap van niet-wonen naar wonen kunnen zetten, stelselmatig worden ondersteund in het aanvragen van de huursubsidie.

5. Begeleiding

Momenteel krijgen daklozen die worden gehuisvest andere begeleiding naargelang welke organisatie hen toe leidt (bv. jeugdhulp versus OCMW) en/of de woonvorm waarin ze terecht komen (SVK vs reguliere toewijzing vs versnelde toewijzing SHM). Dit leidt in de praktijk tot een zekere willekeur en inefficiëntie. Personen met soms gelijkaardige noden krijgen andere begeleiding aangeboden, en omgekeerd. Begeleiding op basis van de noden is een beter model.

Om tot een efficiënte structuur te komen voorzien we in de opzet van 3 types van begeleiding die op maat gekoppeld worden aan de particuliere nood van het dakloze huishouden dat wordt gehuisvest. We bespreken ze hier vanuit de drie types woonoplossingen uit het huisvestingsmodel voor dakloosheid.

5.1. Snelle herhuisvesting: woonbegeleiding

Bij snelle herhuisvesting wordt woonbegeleiding aangeboden. Het gaat om een tijdelijke begeleiding van gemiddeld 1 jaar waarin het huishouden wordt ondersteund in het op orde brengen van alle levensdomeinen om het opnieuw wonen duurzaam te maken. Woonbegeleiders werken vanuit een zelfredzaamheidsmatrix en hebben een caseload van 30¹¹.

5.2. Housing First begeleiding

Bij Housing First worden twee types begeleiding aangeboden die zich onderscheiden naargelang de particuliere nood en problemen tot herhuisvesting.

5.2.1. Wooncoaching

Wooncoaching richt zich op die groep van daklozen die omwille van hun specifieke problemen niet op korte termijn opnieuw tot duurzaam wonen kunnen komen. Het gaat in vele gevallen om daklozen die omwille van hun langdurige ervaring met dakloosheid de minimale wooncultuur verlerd zijn. Ze ervaren moeilijkheden om de woning te onderhouden en/of de huur consequent te betalen en/of hun persoonlijke netwerk en leven zo te managen dat ze duurzaam kunnen wonen. Wooncoaching ondersteunt de mensen bij alle levensdomeinen met een primaire focus op behoud van de woonst. Wooncoaching wordt in de praktijk uitgevoerd vanuit de begeleidingsprincipes van Housing First. Wooncoaches lopen gemiddeld een traject van 3 jaar alvorens het huishouden opnieuw zelfstandig kan wonen. Wooncoaches werken met een caseload van 25.

¹¹ Dit betekent dat 1 voltijds begeleider 30 huishoudens begeleidt op jaarbasis.

5.2.2. Dedicated team

Bij een dedicated team voorzien diverse gespecialiseerde partners samen (in keten/in team) een intensieve begeleiding voor het huishouden in kwestie. Het gaat om chronisch daklozen met erg complexe problemen tot herhuisvesting. Meer nog dan bij wooncoaching zijn er problemen met de wooncultuur, vaak omwille van verslaving, psychische kwetsbaarheid en andere sociale problemen. Een dedicated team wordt ingezet als meest intensieve vorm van begeleiding bij autonoom regulier wonen (regulier huurcontract). Indien dit soort begeleiding geen duurzame oplossing biedt, wordt gekeken naar vormen van wonen met zorg en/of ondersteuning.

Een dedicated team wordt zowel aangeboden bij reguliere Housing First (enkel indien nodig), als bij de Robuuste Woningen (standaard)

6. wonen met zorg en/of ondersteuning

Wonen met zorg en/of ondersteuning omvat verschillende woonoplossingen die uitgebouwd zijn vanuit diverse sectoren zoals de geestelijke gezondheidszorg, ouderenzorg en zorg voor personen met een handicap. De begeleiding die hieraan is gekoppeld is erg divers. Vanuit de stedelijke regie streven we ernaar om regie te voeren over het aanbod en de criteria, als ook om het aantal gehuisveste daklozen binnen dit aanbod te monitoren. Op die manier kunnen we een geïntegreerd duurzaam systeem garanderen waar elke dakloze een plaats in heeft.

Binnen dit luik zet het actieplan in op de realisatie van een Zorghostel. Het gaat hierbij om een duurzame woonoplossing die zich richt op daklozen die niet in staat zijn om zelfstandig te wonen omwille van een meervoudige problematiek waarbij steeds een chronische verslaving aanwezig is. Het betreft een woonvoorziening met ondersteuning en begeleiding en 24/7 toezicht. De begeleiding vertrekt vanuit Harm Reduction en zet primair in op het stabiliseren in de woonst. Er wordt daarnaast een koppeling gemaakt met zinvolle dagbesteding waar mogelijk.

7. Afstemming met opvangstructuren en tijdelijke huisvestingsoplossingen

Het actieplan voorziet in een geleidelijke opbouw naar diverse vormen van duurzaam wonen voor alle daklozen. Tijdens die opbouw zal opvang en tijdelijk wonen steeds als noodzakelijk en complementair aanbod worden ingezet. Afstemming tussen opvangstructuren, tijdelijk wonen en permanent wonen is belangrijk om tot een goed geïntegreerd en sluitend geheel te komen.

8. Bovenlokale belangenbehartiging

Voorliggend actieplan zet in op een lange termijn beleidsvisie. De vertaling in de praktijk is echter onlosmakelijk verbonden met het bovenlokale beleid. Als we meer dakloze huishoudens willen huisvesten en begeleiden is er nood aan een degelijk wetgevend kader en dito financiering die dit mogelijk maakt. Gent streeft naar een sterke groei van sociaal wonen om voorliggend plan te kunnen realiseren. De huidige context en financiering van sociaal wonen leent zich hier moeilijk toe.

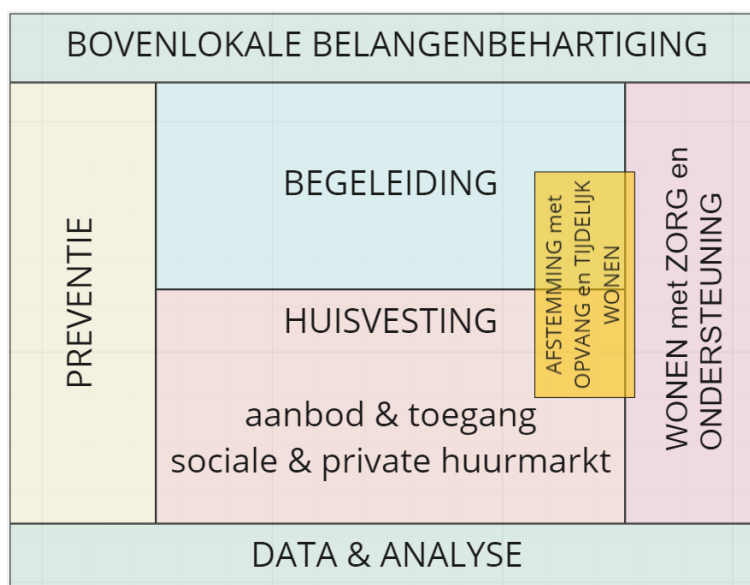
Daarom is het belangrijk om een strategie van belangenbehartiging uit te werken die ons in staat stelt om samen met andere steden, gemeenten en overheden te werken aan het beëindigen van

dakloosheid. We vertrekken hierbij van de kennis en ervaring die de Finse Y-Foundation ons hierover meegaf. We streven daarbij naar realisatie van volgende zes doelstellingen:

- Politiek mandaat
- Gezamenlijk kader
- Intentieverklaringen
- Overheidsfinanciering
- Concrete implementaties in steden en gemeenten
- Algemene professionele en politieke consensus en samenwerking

9. Acties

De acties in dit plan worden opgedeeld in thematische blokken zoals samengevat in onderstaand schema:



9.1. Data & Analyse

Actie 1: Data en analyse: het driejaarlijks organiseren van een daklozentelling in Gent en het opzetten van een monitoring dashboard waarin diverse stedelijke data omtrent dakloosheid wordt gebundeld.

Als onderbouw voor een gefaseerd lange termijn beleid is het cruciaal om *evidence based* te kunnen werken. Daarom zetten we in op het systematisch verzamelen van wetenschappelijk gevalideerde data. Zodoende kan het preventieve en huisvestingsgerichte beleid steeds worden bijgestuurd in functie van het beëindigen van dakloosheid tegen 2040.

9.2. Preventie

Actie 2: Opscalen van **preventie** van dakloosheid

Naast de huidige inzet op preventie zal verder gezocht worden naar mogelijke manieren om dakloosheid nog beter te voorkomen. Hoe beter we erin slagen dakloosheid te voorkomen, hoe

sneller we dakloosheid klein krijgen. We zetten hiervoor in op een stedelijke werkgroep die de hiaten in het huidige aanbod detecteert en beantwoordt met nieuwe acties.

9.3. Huisvesting

Actie 3: Inclusie van daklozen binnen sociaal wonen en de uitwerking daarvan binnen het lokaal toewijzingsreglement

Sociaal wonen kan een grote structurele hefboom worden in het wegwerken van bestaande dakloosheid. We streven ernaar om binnen het nieuwe toewijzingsreglement voor sociaal wonen vanaf 2023 voldoende toegang te realiseren voor daklozen. Deze toegang wordt vorm gegeven in afweging tot de toegang voor andere preciaire groepen.

Actie 4: Aanklampend inschrijven van daklozen op de wachtlijst voor sociaal wonen

De mogelijkheid om in te stromen via de reguliere wachtlijst voor sociaal wonen bestaat. We willen die mogelijkheid maximaliseren. Ervaring leert dat het voor daklozen moeilijker is om hen ingeschreven te krijgen of te houden. Daarom wordt hier een aanklampende aanpak op voorgesteld. Via het aanklampend inschrijven op de wachtlijst wordt de reguliere toegang tot sociaal wonen gemaximaliseerd én wordt het recht op de huurpremie beter uitgeput.

Actie 5: Realiseren van een aanbod uitbreiding van 2500 nieuwe sociale woningen tegen 2030

Het realiseren van groei van het aantal sociale woningen is één van de meest essentiële acties met betrekking tot het aanpakken van de wooncrisis, en in bijzonder ook in de aanpak van dakloosheid. Diverse van deze projecten zijn reeds gepland. Voor een deel ervan moeten nog plannen worden opgemaakt.

Actie 6: Realisatie robuuste woningen + traject naar uitbreiding

We realiseren 11 robuuste woningen met geschikte begeleiding in de Hogeweg 96 in Sint-Amandsberg. Daarnaast zoeken we in de volgende legislatuur naar mogelijkheden om dit woonmodel uit te breiden met 25 wooneenheden op één of meerdere sites in Gent.

Actie 7: Businesscase voor een vastgoedvehikel dat patrimonium verzamelt in functie van huisvesting voor daklozen via de inbreng in sociaal wonen.

We baseren ons op de oprichting van de Finse Y-Foundation en onderzoeken of dergelijke werking ook in Gent (of breder in Vlaanderen/België) kan worden opgezet. Het betreft de opzet van een rechtspersoon die vastgoed inkoopt/verwerft en specifiek verhuurt aan dakloze huishoudens. De financiering hiervan kan op diverse manieren gebeuren (private fondsen, sociale investeerders, filantropie, social impact bond,...) en wordt verder uitgewerkt in de businesscase. Idealiter worden de Gentse woningen verhuurd via de sociale woonmaatschappij van Gent. Er wordt bij de realisatie hiervan ook gekeken naar grotere spelers op de private woonmarkt als potentiële partner.

Actie 8: Opschalen van het model *erfpachtrenovatie/erfpachtnieuwbouw*

Private woningen krijgen een sociaal doel en de private markt heeft een aandeel in de groei van het sociaal patrimonium (svk-model). Momenteel wordt een nieuw bestek voorbereid om 17 woningen via deze manier aan het svk-patrimonium toe te voegen. Daarnaast loopt de procedure voor 40 woningen (nieuwbouw) en tot slot worden momenteel 6 woningen gerenoveerd in dit kader. Bij positieve evaluatie willen we dit systeem verder opschalen.

Actie 9: Exploreren met een *Social Impact Bond* specifiek voor daklozen

Overheid en private partner(s) gaan een resultaatsverbintenis aan. De private partner voorziet dan in de bouw/beheer van de woningen. De non-profit partner voorziet in de begeleiding. Mogelijks kunnen zo innovatieve manieren van betaalbare aanboduitbreiding worden gerealiseerd. Eventueel kan dit ook gekoppeld worden aan het idee om een type Y-Foundation rechtsvorm op te richten (zie actie 7).

Actie 10: Glijdende huurovereenkomsten

We onderzoeken of we het systeem van glijdende huurovereenkomsten kunnen installeren. Inspiratie kan gehaald worden bij CAW en vzw Thope. Beide organisaties huren eerst zelf van een private eigenaar en verhuren onder aan de kwetsbare huurder. Na verloop van tijd glijdt het huurcontract over naar de effectieve huurder. Dit instrument kan gekoppeld worden met actie 11: samenwerking met immo-kantoren.

Actie 11: Samenwerking met immo-kantoren

Er zijn goede voorbeelden van verhuur via een immo-kantoor die leiden tot meer verhuringen aan kwetsbare doelgroepen. Vanuit afspraken die gemaakt worden met een begeleidingsorganisatie kan meer garantie geboden worden omtrent het naleven van de huurdersverplichtingen. Op die manier kan de gebrekkige toegang voor daklozen een stuk worden ondervangen. Dergelijke samenwerking kan gefaseerd worden opgeschaald.

Actie 12: Uitputten aanvraag van de *Vlaamse huursubsidie*

We zetten in op het uitputten van het gebruik van de Vlaamse huursubsidie. Vanuit diverse sociale diensten wordt een reflex tot doorsturen naar de woonwyzers geïnstalleerd waarbij mensen die de stap van niet-wonen naar wonen kunnen zetten, stelselmatig worden ondersteund in het aanvragen van de huursubsidie.

9.4. Begeleiding

Actie 13: Opzet van een aanbod van gepaste *begeleiding* op maat

We streven ernaar om vanuit de Stad en samen met onze (middenveld) partners een aanbod te realiseren dat volledig is afgestemd op maat van de bewoners in functie van duurzaam wonen en welzijn. We volgen hiertoe het voorgestelde model van snelle herhuisvesting en Housing First.

9.5. Wonen met zorg en ondersteuning

Actie 14: Het realiseren van **regie, overzicht en afstemming** met alternatieve **woonvormen met zorg en ondersteuning** (GGZ, VAPH, Ouderenzorg,...). Dit in functie van zowel maximale toeleiding indien relevant en het opvullen van eventuele hiaten in het aanbod.

Vanuit de stad willen we overzicht creëren op de diverse alternatieve woonvormen met zorg en ondersteuning. We willen daarbij zicht krijgen op aanbod en criteria zodat duidelijk wordt in welke mate welke dakloze huishoudens hier duurzaam kunnen worden gehuisvest. Daarbij wil de stad ook onderzoeken of er bepaalde hiaten zijn in het aanbod om deze in overleg met de sector aan te pakken.

Actie 15: Opzet van een **zorghostel** voor daklozen met meervoudige problematiek waaronder een chronische verslaving

In Gent is er momenteel een specifieke doelgroep van daklozen die tussen alle woonvormen in valt. Het gaat om daklozen met wettig verblijf en minimaal een chronische verslavingsproblematiek die niet meer in staat zijn om autonoom te wonen en geen intentie vertonen om hun gebruik af te bouwen. Het gaat meestal over mensen met een dubbele of meervoudige problematiek waarbij psychiatrische kwetsbaarheid en een beperking meest voorkomend zijn.

Het Zorghostel is een permanente woonoplossing voor deze specifieke groep. Het gaat om wonen op een site met diverse gespecialiseerde hulpverlening en 24/7 omkadering. Het concept vertrekt vanuit Harm Reduction (= beperken van de schade als primaire doelstelling = gericht op het stabiliseren in de woning) en probeert de bewoners naast stabilisatie te koppelen aan zinvolle dagbesteding, in welke vorm dan ook.

9.6. Afstemming met opvang en tijdelijk wonen

Actie 16: Het realiseren van voldoende **afstemming tussen opvangstructuren, tijdelijke woonvormen** en de in dit actieplan voorziene duurzame woonvormen. Dit wat betreft de criteria voor instroom, de processen van toeleiding en het algemene aanbod.

Het actieplan voorziet in een geleidelijke opbouw naar duurzaam wonen voor alle daklozen. Tijdens die opbouw zal opvang en tijdelijk wonen gericht als noodzakelijk en complementair aanbod worden ingezet. Afstemming tussen deze diverse oplossingen is belangrijk om tot een goed geïntegreerd en sluitend geheel te komen.

9.7. Bovenlokale belangenbehartiging

Actie 17: Opzet van een strategie voor **bovenlokale belangenbehartiging**

Om het Gentse geïntegreerde plan te kunnen realiseren zijn er diverse randvoorwaarden die vanuit bovenlokale beleidsniveaus worden gereguleerd. Daarom zal een strategie worden opgezet om die voorwaarden stelselmatig te behartigen in functie van het realiseren van meer preventie, woonoplossingen en begeleiding voor daklozen, zowel in Gent, als breder voor de gehele Vlaamse/Belgische samenleving.

10. Conclusie

Dakloosheid is de afwezigheid van een stabiele woonvorm. Dit gebrek zorgt voor een complexiteit van overleven en een steeds dalende gezondheid en welzijn. De kost van dit alles is groot, zowel voor henzelf als voor de maatschappij.

Het is mogelijk en noodzakelijk om vanuit een gericht beleid te werken aan het beëindigen van dakloosheid bij wettig verblijvende burgers.

Voorliggend geïntegreerd plan voorziet hiertoe een onderbouwde lange termijn visie, een model en concrete acties.

De vraag die zich vandaag stelt is niet *of* Housing First wordt opgeschaald, maar *wanneer*.

Gent kan Belgisch koploper zijn in de aanpak van dakloosheid en het systemisch uitbouwen van een huisvestingsmodel voor dakloosheid. Geen twijfel dat dit ook bij andere steden en overheden de goesting zal versterken.

Finaal blijft een gezamenlijk beleid op lokaal en bovenlokaal niveau nodig om dakloosheid structureel weg te werken in onze bredere samenleving. We willen daar graag constructief aan werken.