



## Wonen buiten sociaal stelsel en versnelde doorstroom

**NETWERK : SaRA - Antwerpen**  
**CONTACT PERSOON : Helga Peeters**  
**TELEFOON : 0468 12 82 61**  
**MAIL: [Helga.peeters@oggpa.be](mailto:Helga.peeters@oggpa.be)**  
**WEBSITE: <http://sara.oggpa.be>**

Het faciliteren en versnellen van betaalbare woonmogelijkheden binnen de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) voor mensen met een psychiatrische problematiek (incl. verslavingsproblematiek) is binnen de context van vermaatschappelijking van zorg zeer belangrijk. Doordat de GGZ ook outreachende zorgvormen heeft, wordt deze samenwerking mogelijk want de SHM kunnen psychiatrische thuisbegeleiding eisen om overgang naar zelfstandig wonen haalbaar en mogelijk te maken.

Voor de residentiële GGZ zit de winst er in dat mensen sneller op een ethisch verantwoorde wijze kunnen worden ontslaan uit de residentiële voorziening, mits opstart van outreachende hulpverlening.

Dans un contexte de socialisation des soins, il est très important que la société de logement social (SLS) facilite et accélère la mise à disposition d'hébergements financièrement accessibles pour les personnes présentant des problématiques psychiatriques (et ce, y compris les problèmes d'assuétudes).

L'outreaching faisant également partie des soins en santé mentale, cette collaboration est rendue possible par le fait que la SLS peut exiger un accompagnement psychiatrique à domicile pour permettre le passage vers un mode de logement autonome. Pour le secteur des soins en santé mentale résidentiels, l'avantage réside dans le fait que les usagers peuvent quitter la structure résidentielle plus rapidement et de façon plus conforme sur le plan éthique, moyennant la mise en place d'un soutien d'outreaching.

### **Betaalbaar wonen voor mensen met een psychische kwetsbaarheid:**

**Wonen in een Sociale Huisvestingsmaatschappij (SHM) doormiddel van het systeem 'wonen buiten sociaal huurstelsel' en het systeem 'versnelde doorstroom wonen binnen het sociaal huurstelsel'**

### **1. Introductie**

Het faciliteren en versnellen van woonmogelijkheden binnen de SHM voor mensen met een psychiatrische problematiek (inclusief verslavingsproblematiek) is binnen de context van vermaatschappelijking van zorg zeer belangrijk.

Voor veel cliënten met een psychiatrische problematiek (zeker deze met een 'ernstige psychiatrische aandoening' (EPA)) is het nagenoeg onmogelijk om een woning te vinden, omwille van financiële maar tevens sociale redenen.

Samenwerking tussen de SHM's en partners uit de Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ) kan hier een betaalbare oplossing bieden, meerbepaald door de toepassing van 2 systemen. Het systeem 'wonen buiten sociaal huurstelsel' maakt dat cliënten met een psychische kwetsbaarheid kunnen wonen in een wooneenheid van de SHM, mits een partner uit de GGZ als tussenpersoon die instaat voor de financiële waarborg ten aanzien van de SHM. Het systeem 'versnelde doorstroom' maakt dat cliënten met een psychische kwetsbaarheid die dakloos zijn en over beperkte financiële middelen beschikken kunnen versneld een wooneenheid krijgen binnen het sociaal huurstelsel met voorrang op de wachtlijst.

Beide systemen zijn er voor cliënten die ook begeleiding hun thuissituatie nodig hebben en doordat de GGZ ook outreachende zorgvormen heeft, worden deze systemen haalbaar in de praktijk.

Dit maakt dat een heel aantal cliënten sneller op een betaalbare en verantwoorde manier zelfstandig kunnen gaan wonen.

## 2. Werkingsgebied en doelgroep

Het GGZ-netwerk SaRA bestrijkt het volledige arrondissement Antwerpen. Het gaat hierbij over een regio van om en bij de 920.000 inwoners.

De woningen die worden voorzien door de drie betrokken SHM bevinden zich in Grootstad Antwerpen, maar aanmeldingen kunnen gebeuren door SaRA-netwerkpartners uit het ganse arrondissement Antwerpen.

In onderstaande tekst zal steeds duidelijk worden aangegeven over welk systeem het gaat en waar de verschillen zitten qua grootorde, betrokken netwerkpartners, doelgroep en werkwijze.

### o 'Wonen buiten sociaal stelsel'

De 3 SHM's in de regio voorzien samen 15 wooneenheden buiten sociaal huurstelsel voor de beoogde doelgroep.

De verdeling van de 15 wooneenheden verloopt als volgt:

- 4 voor het PC Sint-Amedeus/IBW De Link
- 4 voor het PC Broeders Alexianen Boechout/IBW De Vliernig
- 3 voor het PC Bethanië/IBW De Sprong
- 4 voor PC ZNA Stuivenberg/IBW Antwerpen

Een Mobiele Team (MTA), een voorziening Psychiatrische Zorg in de Thuissituatie (PZT) of een Beschut Wonen op eigen adres (IBW) staat in voor de begeleiding van de cliënten die hun intrek nemen in deze wooneenheden. De SHM stellen immers het afsluiten van een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-bewoner en een psychiatrische thuisbegeleidingsdienst, zolang het wonen buiten sociaal stelsel duurt, als voorwaarde voor op.

De beoogde doelgroep voor 'buiten sociaal stelsel' zijn personen die:

- Geen voltijdse ziekenhuisbehandeling vereisen en die omwille van psychiatrische redenen in hun leef- en woonmilieu geholpen moeten worden;
- Een psychiatrische problematiek hebben en volgens prognose op een termijn van 5 jaar in staat zijn om zelfstandig te wonen.

- Met ontslag gaan uit het psychiatrisch ziekenhuis (functie 4) of het PVT of het beschut wonen (functie 5), maar nog wel begeleiding en/of behandeling nodig hebben door het mobiele 2b-team of het PZT-team (functie 2).
- *‘Versnelde doorstroom naar sociale huisvesting binnen sociaal stelsel’*

De 3 SHM's voorzien jaarlijks een bepaald aantal wooneenheden i.k.v. 'versnelde doorstroom' voor de beoogde doelgroep. Het aantal plaatsen 'versnelde doorstroom' wordt jaarlijks berekend op basis van 5% van het aantal externe toewijzingen van de voorbije 5 jaren, en wordt in de grootstad Antwerpen evenredig verdeeld onder drie begunstigde sectoren (dit in navolging van de wijzigingen aan het Kaderbesluit Sociale Huur vanaf 1/1/'14): GGZ-netwerk SaRA (personen met een psychische kwetsbaarheid), CAW (daklozen) en BJZ (jongeren).

De beoogde doelgroep voor 'versnelde doorstroom' verschilt enigszins van de doelgroep 'buiten sociaal stelsel'. De voorwaarden om in aanmerking te komen voor 'versnelde doorstroom' zijn de volgende:

- Kandidaat-bewoners behoren tot één van volgende vier doelgroepen:
  - ⇒ Daklozen: mensen zonder vaste verblijfplaats, mensen in nood- of nachtopvang, mensen die op straat leven;
  - ⇒ Thuislozen: mensen in opvang voor thuislozen, mensen in opvang voor asielzoekers, mensen die binnenkort een instelling (bv. gevangenis, algemeen of psychiatrisch ziekenhuis) verlaten;
  - ⇒ Mensen met instabiele huisvesting: mensen die tijdelijk bij vrienden of familie wonen, mensen in woningen zonder huurcontract, mensen die uit hun huis gezet worden, ...;
  - ⇒ Mensen met ontoereikende huisvesting: mensen in tijdelijke of niet-conventionele woningen (bv. caravan/auto, tuinhuis of kraakpand).
- Kandidaat-bewoner heeft GGZ-problematiek;
- Kandidaat-bewoner staat op de wachtlijst SHM (meer bepaald bij die SHM waar de aanvraag voor 'versnelde doorstroom' wordt gedaan);
- Gedurende laatste zes jaar heeft kandidaat-bewoner minstens drie jaar in Antwerpen gewoond of hij/zij kan aantonen dat er een duidelijke band met Antwerpen is;
- Begeleiding aan huis kan gedurende ongeveer twee jaar gerealiseerd worden.

Alle voorzieningen met een gespecialiseerd aanbod in de geestelijke gezondheidszorg (incl. verslavingszorg, m.a.w. PZ, PAAZ, IBW, CGG, MTA, RIZIV-conventies Tsedek, De Evenaar, De Keerkring, ADIC, DC De Sleutel, MSOC Free Clinic) en het CAW kunnen fungeren als verwijzende voorziening mits zij een geschikte kandidaat kunnen toeleiden (iemand die voldoet aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor 'versnelde doorstroom').

### 3. Werkwijze

- *‘Buiten sociaal stelsel’*

Het psychiatrisch centrum (in casu psychiatrisch ziekenhuis, PVT of IBW (functies 4 en 5)) sluit per wooneenheid een **huurovereenkomst** af met de SHM en staat bijgevolg in voor de betaling van de waarborg en de maandelijkse huur.

Het psychiatrisch centrum wijst de voorbehouden wooneenheid toe (een aantal criteria gelden hierbij als leidraad) en sluit een **verblijfsovereenkomst** af met de cliënt. In deze verblijfsovereenkomst is opgenomen dat de cliënt zich laat begeleiden door een mobiel team of een PZT-team zolang de verblijfsovereenkomst loopt.

Een MTA, PZT of IBW op eigen adres (functie 2b) staat in voor de begeleiding en sluit hiertoe met de cliënt een **begeleidingsovereenkomst** af.

Als de cliënt die een wooneenheid buiten sociaal stelsel betreft, volgens de wachtlijst aan de beurt is voor een reguliere woning binnen het sociale huurstelsel dan kan de persoon een sociale huurovereenkomst afsluiten in dezelfde woning, en dit na overleg tussen alle betrokken partijen (indien aangewezen kan de begeleiding vanuit het mobiel team of PZT-team worden verdergezet). De SHM voorziet dan een nieuwe woning buiten stelsel voor het betrokken psychiatrisch centrum. Hiervoor zijn dezelfde voorwaarden van toepassing.

- *'Versnelde doorstroom'*

De verwijzende voorzieningen, die aanspraak maken op één of meerdere wooneenheid, kunnen een aanvraagdossier voor één of meerdere cliënten doorgeven aan een SaRA-contactpersoon.

De aanvragen voor versnelde doorstroom verlopen gecoördineerd. Daarom werd er voor gekozen om met een centrale SaRA-contactpersonen te werken die bij de SHM de aanvragen doet. Indien andere dan de afgesproken SaRA-contactpersoon een aanvraag indient bij de SHM, wordt hier niet op ingegaan door de SHM.

De SaRA-contactpersoon zal een aanvraagdossier pas overmaken aan de SHM als het volledig is. Het is de verantwoordelijkheid van de verwijzende voorziening om het aanvraagdossier met de nodige documenten te vervolledigen. De verwijzende voorziening doet dus ook de aanmelding bij de psychiatrisch outreachteam (PZT, MTA, forensisch Outreachteam, IBW op eigen adres) en zorgt voor een ondertekende **begeleidingsovereenkomst** (voor maximum 2 jaar) als bijlage bij het aanvraagdossier.

Anders dan bij 'buiten sociaal stelsel' sluit de cliënt rechtstreeks een **huurovereenkomst** binnen het sociale stelsel af met de SHM.

#### 4. Vraag en aanbod: de resultaten

- *'Buiten sociaal stelsel'*

De 15 wooneenheden werden van zodra de samenwerkingsovereenkomst tussen SaRA en SHM omtrent 'buiten sociaal stelsel' in voege was, zeer vlot ingevuld. Vanuit de residentiële GGZ-partners wordt aangegeven dat dergelijk aanbod schaars is aangezien veel cliënten moeilijk tijdig een betaalbare woning vinden.

- *'Versnelde doorstroom'*

In 2014 beschikte SaRA over 25 wooneenheden 'versnelde doorstroom'.

Een aanvraag 'versnelde doorstroom' vanuit SaRA bij de SHM moet gebeuren in hetzelfde jaar dat de SHM de wooneenheden aan SaRA toewijst.

In 2014 kampten we met kinderziektes waardoor uiteindelijk 3 wooneenheden verloren gingen, telkens te wijten aan het gegeven dat de procedure werd opgestart voor een kandidaat die niet geschikt was (en ofwel geen wooneenheid kreeg toegewezen door de SHM omdat hij niet aan de vooropgestelde criteria voldeed, ofwel er geen psychiatrisch outreachteam werd gevonden omdat

de kandidaat niet aan doelgroepcriteria van het psychiatrisch outreachteam voldeed en er geen tijd meer was om het dossier van een andere cliënt in orde te maken op het einde van 2014).

In 2015 beschikt SaRA opnieuw over 26 wooneenheden die i.k.v. 'versnelde doorstroom' onder de SaRA-netwerkpartners kunnen worden verdeeld.

We hebben geleerd uit de ervaringen van 2014 en afgesproken met alle verwijzers dat ze kandidaten aanmelden in de eerste helft van 2015. Indien er dan nog plaatsen over zijn kan er een andere kandidaat voorgesteld worden en voorkomen we dat er op het einde van het jaar woonegelegenheden onbenut zijn gebleven. Op 30 juni werd al voor 7 cliënten een wooneenheid gevonden, voor 12 cliënten is een dossier in opmaak. Verwacht wordt dat ook de overige 6 plaatsen snel zullen worden ingevuld.

## 5. Evaluatie en bijstellingen o.b.v. het eerste werkingsjaar

De grote lijnen van het initiële opzet van het project blijven behouden. Er is eerder sprake van een inhoudelijke verfijning en administratieve vereenvoudiging op basis van de opgedane ervaringen:

### o 'Buiten sociaal stelsel'

Het systeem 'buiten sociaal stelsel' dateert van vóór de wijzigingen aan het Kaderbesluit Sociale Huur vanaf 1/1/14 en dus de mogelijkheden voor personen met een psychiatrische problematiek om versneld door te stromen naar sociale huisvesting binnen sociaal huurstelsel.

Een SHM kan het aantal plaatsen 'versnelde doorstroom' indien zij dit wenselijk achten steeds optrekken (en dus boven de 5% van het aantal externe toewijzingen van de voorbije 5 jaren gaan). In dit verband ligt de vraag binnen SaRA voor of het op lange termijn wenselijk is om zowel de procedure 'buiten sociaal huurstelsel' als 'versnelde doorstroom binnen sociaal huurstelsel' naast elkaar te laten bestaan, of de door SHM toegewezen wooneenheden 'versnelde doorstroom' op te trekken en enkel nog via dit systeem te werken.

### o 'Versnelde doorstroom'

- Gezien er in het eerste werkingsjaar discussie ontstond over de doelgroep en de voorwaarden om in aanmerking te komen voor 'versnelde doorstroom', werd de doelgroep scherper gedefinieerd.
- De administratieve procedure om aanvraagdossiers door te geven aan de SHM werd vereenvoudigd en er werden termijnen afgesproken om druk op het intake team van de mobiele outreachteams in de laatste week van het jaar (en dus de laatste week dat dossiers kunnen worden aangevraagd bij de SHM) te vermijden.
- Sinds een negatieve ervaring in een concreet dossier (namelijk de cliënt wenste geen verdere begeleiding door een outreachteam) werd een vast protocol afgesproken om stopzetting van de samenwerking om welke reden dan ook voortaan te bespreken met alle betrokken partijen (cliënt, maatschappelijk assistente SHM en begeleider psychiatrisch outreachteam).

## 6. Brede toepassingsmogelijkheid van deze systemen

De systemen 'buiten sociaal stelsel' en 'versnelde doorstroom' zijn klaar om te worden uitgerold en te fungeren als rolmodel voor zorgnetwerken die samenwerking tussen SHM en welzijns- en zorgpartners willen concretiseren (breder dan GGZ alleen).

Het aantal plaatsen versnelde doorstroom voor de drie begunstigde sectoren wordt berekend op basis van 5% van het aantal externe toewijzingen van de voorbije 5 jaren. Dit maakt dat in gemeenten met een beperkt percentage sociale huisvesting (en bijgevolg een beperkt aantal toewijzingen) de mogelijkheid tot 'versnelde doorstroom' eerder aan de lage kant ligt. In deze gemeenten kan de samenwerking 'buiten sociaal stelsel' een alternatief bieden.

### ○ Indicatoren

- Aantal succesvol afgeronde dossiers;
- Hoeveel cliënten binnen een GGZ-voorziening a. op de wachtlijst staan van een sociale huisvestingsmaatschappij, b. dakloos zijn, c. nood hebben aan een outreachbegeleiding (gedurende ongeveer 1 tot 2 jaar) en d. hiervoor ook gemotiveerd zijn;
- Routine outcome monitoring, bv. kwaliteit van leven vanuit cliëntperspectief (tevredenheidsmeting vóór en na verhuis naar sociale huisvesting);

### ○ Aandachtspunten

- Voordeel is dat samenwerking intersectoraal en gecoördineerd kan verlopen, in casus de SHM's als sector maken afspraken met de GGZ als sector in een bepaalde regio. Niet elk SHM moet met elke zorgpartner afzonderlijk samenwerkingsafspraken maken.
- Er is nood aan een duidelijke doelgroepafbakening want er zijn immers heel veel mensen op zoek naar een betaalbare woning.
- Er is nood aan een degelijke, centrale opvolging en coördinatie en bijsturing op basis van opgedane praktijk. Dit stimuleert de groei in de samenwerking tussen de welzijns- en zorgpartners onderling en met de SHM als belendende sector.
- Er is nood aan voldoende mobiele teams in een regio om beide systemen op lange termijn mogelijk te houden, aangezien de SHM psychiatrische thuisbegeleiding kunnen eisen om de overgang naar zelfstandig wonen haalbaar en mogelijk te maken.
- De administratieve opvolging en financiering i.k.v. 'buiten sociaal stelsel' is complex aangezien het psychiatrisch centrum fungeert als tussenpersoon en dus als officiële huurder van de wooneenheid. Het psychiatrisch centrum sluit hiervoor een huurovereenkomst af met de SHM en een verblijfsovereenkomst met de kandidaat-bewoner. Wanneer er geen bewoner is voor een bepaalde wooneenheid moet het psychiatrisch centrum het contract dat werd afgesloten met de SHM blijven doorbetalen op basis van de laatste verblijfsvergoeding tot er een nieuwe bewoner is. Idealiter garandeert het psychiatrisch centrum dus een zo goed als volledige bezettingsgraad tijdens de loop van het huurcontract maar dit is niet altijd haalbaar. In dit kader kunnen door het psychiatrisch centrum beheerkosten worden bijgerekend in de verblijfsovereenkomst met de cliënt (onder andere om mogelijke leegstand te compenseren). Er is met de zorgpartners afgesproken dat dit maximum 8% kan zijn van de maandelijkse huurprijs voor de cliënt om niet drempelverhogend te werken. Daarnaast kan men zich vragen stellen bij de rol van een psychiatrisch ziekenhuis m.b.t. het huren van wooneenheden van SHM en het doorverhuren aan (ex-)cliënten.

De procedure 'versnelde doorstroom' is in die zin correcter/ eenvoudiger/ efficiënter aangezien de cliënt een huurovereenkomst afsluit rechtstreeks met de SHM.

Karolien Weemaes, netwerkcoördinator SaRA

