DRIEMAANDELIJKS DOSSIER VAN DE BBROW – AFZENDER: BBROW, HENEGOUWENKAAI 29, 1080 BRUSSEL

art.23

"Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden.
Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting."

#45 07-08-09 2011

RBDH
BBRoW

BELGIË
PB 1000 BRUSSEL 1
AFGIFTEKANTOOR:
1000 BRUSSEL 1
N° 1/1837



De verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting

DE ERVARINGEN VAN EEN TE WEINIG GEKENDE EN ERKENDE SECTOR

BBRoW
Ilham Bensaïd, Marie Didier, Carole Dumont, Laurence Evrard, Werner Van Mieghem
Tel.: 02/502.84.63
Mail: info@rbdh.be
Website: www.rbdh-bbrow.be

Hebben meegewerkt aan de redactie en het herlezen van dit nummer:
Ilham Bensaïd, Thibauld Collignon, Pierre Denis, Marie Didier, Carole Dumont, Bruno Gilain, Isabelle Jennes, André Lumpuvika, Jémy Nzeyimana, Xavier Richir, Liliane Stroobant, Els Van Langendonck, Katleen Van Lerberghe, Werner Van Mieghem, Marie Wastchenko.

Lay-out
Élise Debouny

Foto's
Mariette Michaud en Jean-Philippe Saulou uitgezonderd p 15, p 16 : Élise Debouny en p 23, p 26 : Ilham Bensaïd

Druk
J. Dieu-Brichart

Verzending in samenwerking met ETIKET, deelwerking van ATELIER GROOT EILAND. Gespecialiseerd in mailings en verzendwerk.
02 511 72 10

Verantwoordelijk uitgever
Werner Van Mieghem,
Henegouwenkaai 29,
1080 Molenbeek

Deze publicatie wordt uitgegeven met subsidies van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, Integratie via de huisvesting en van de Franse Gemeenschap.

De leden van RBDH/BBRoW ontvangen Art.23 gratis. U kan zich abonneren op Art. 23 via betaling van 20 Euro per jaar op ons rekeningnummer BE740682 2988 8007 en met de mededeling 'Abonnement Art. 23'.

N° ISSN 1376-9170

RBDH
BBRoW
Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

Inhoud

3_
Voorwoord

4_
Inleiding

5_
Dossier
De verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting de ervaringen van een te weinig gekende en erkende sector

6_
Alarmerende vaststellingen over een structurele huisvestingscrisis

8_
De activiteiten van de verenigingen 'Integratie via de Huisvesting'
Enkele voorbeelden uit de praktijk:
12_ Convivence/Samenleven
13_ Habitat et Rénovation
14_ Samenlevingsopbouw Brussel
15_ CAFA
17_ La Rue
18_ De Boei
19_ Hestia van de vereniging "Projet Lama"
21_ Convivial
23_ De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

27_
Onze eisen

30_
Huisvestingsverenigingen en -projecten in Vlaanderen

32_
De organisaties met Sociale Doelstelling (OFS's) in Wallonië

34_
Conclusie

Voorwoord

Een betere erkenning van de sector

De huisvestingssector in Brussel is uitgebreid en bestaat uit instituten en verenigingen die, ieder met hun specifieke taken, proberen om werk te maken van het recht op wonen zoals het is opgenomen in artikel 23 van de Grondwet.

De verenigingen die werken rond huisvesting, zijn te situeren op verschillende actieterreinen. 36 verenigingen zijn door het Brusselse Gewest erkend als 'verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting', maar tal van (andere) verenigingen genieten van andere vormen van erkenning.

Deze verscheidenheid aan verenigingen heeft weliswaar het nadeel dat het verwarring creëert en de zichtbaarheid niet ten goede komt, maar is uiteraard zeer verrijkend. De verenigingen ontmoeten elkaar, werken samen, wisselen ideeën uit wat hen toelaat te evolueren, nieuwe projecten op te zetten en zeer veel terreinkennis op te bouwen.

In dit nummer van Art. 23 zal u de sector van de 'verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting' beter leren kennen: verenigingen die dagelijks ijveren om het recht op wonen voor de kwetsbare bewoners te realiseren.

De verenigingen hebben als gemeenschappelijk doel om personen te ondersteunen bij het zoeken of behouden van een degelijke, betaalbare woning. Op die manier dragen ze bij tot een stabilisering en sociale integratie van de personen en gezinnen. Een essentieel werk dat ook preventieve aspecten heeft.

Uiteraard werkt iedere verenigingen voor haar doelpubliek, op haar terrein en haar specifieke doelen. Sommige helpen bij het verwerven van een woning, andere werken aan de verbetering van de leef- en woonomgeving, doen aan woonopvoeding of thuisbegeleiding, werken aan gemeenschappelijke acties.

Een betere kennis van de sector integratie huisvesting kan trouwens alleen maar bijdragen tot een betere erkenning en ondersteuning van de verenigingen door de overheid. ✖

Thibauld Collignon
Co-voorzitter BBRoW

De Delegatie 'Integratie via de Huisvesting'

Op 9 februari 2010, hebben de erkende verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting, uitgenodigd door het kabinet van de Staatssecretaris voor Huisvesting, Christos Doulkeridis, een delegatie aangeduid die als opdracht kreeg om met het kabinet en met de Directie Huisvesting van de gewestadministratie te onderhandelen over het 'Vademecum Integratie Huisvesting', dat wordt toegepast bij de betaling en controle van de subsidies.

Die delegatie, formeel bestaande uit de volgende verenigingen: ALMK, De Boei, Source, Fébul, BBRoW en het Syndicat des Locataires, heeft meer dan een jaar onderhandeld en slaagde erin belangrijke administratieve wijzigingen en vereenvoudigingen te bekomen over ondermeer de verantwoordingsstukken, de toegelaten uitgaven, maar ook de procedure voor indiening en behandeling van de subsidie-aanvragen. Die wijzigingen werden alle opgenomen in het 'Vademecum Integratie Huisvesting' voor de subsidies 2011 en 2012.

De delegatie wacht nu echter op beslissingen van het kabinet Doulkeridis over andere belangrijke punten: de invoering van een meerjarige subsidiering in overeenstemming met de erkenningsperiode van 3 jaar, de aanvaarding als onkost van de interestkosten van overbruggingskredieten, de aanvaarding als onkost van een provisie voor sociaal passief en tenslotte de investeringskosten.

Tijdens de onderhandelingen heeft de delegatie zich beperkt tot de administratieve aspecten, zonder uitvoerig in te gaan op fundamentele vragen zoals de plaats van de sector 'integratie huisvesting' in de Brusselse huisvestingssector (zijn nut, de taken, de behoeften), het gebrek aan financiering van de sector, de politieke en budgettaire keuzes die de regering maakt op het vlak van wonen.
De delegatie was aanvankelijk niet gemandateerd om hierover te discuteren, maar werd er tijdens de onderhandelingen toch regelmatig mee geconfronteerd. Daarom heeft de delegatie het initiatief genomen om in mei 2011 een nieuwe vergadering van de sector Integratie via de Huisvesting bijeen te roepen en een kritische nota op te stellen waarin ondermeer de vaststellingen, de acties en de eisen van de sector aan bod komen. Die nota werd in juli 2011 aan de Staatssecretaris overgemaakt. Dit nummer van Art. 23 put voor een deel uit de teksten van die nota.

Inleiding

De sector van 'de verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting' bestaat uit 36 verenigingen, waarvan er 20 ook lid zijn van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen.

Zoals u op de volgende pagina's zal kunnen lezen, worden deze verenigingen verbonden door een ondertussen redelijk oud besluit van 1992 waarmee hun erkenning en subsidiëring wordt geregeld.

Vandaag bevindt de sector zich op een scharniermoment: het is tijd om een balans op te maken, na te denken over de gevoerde acties, de sterke en zwakke punten en met één stem te spreken om de verwachtingen van de sector kenbaar te maken.

Met 5 andere verenigingen[1] maakt de BBRoW deel uit van de Delegatie die door de erkende verenigingen werd aangeduid om met het kabinet van de Staatssecretaris voor Huisvesting en de Directie Huisvesting van het BROH (Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting) te onderhandelen over de administratieve aspecten van de betaling van de subsidies.

De laatste maanden heeft deze delegatie, waarin de BBRoW veel energie heeft gestoken, een belangrijk werk verricht: zij is erin geslaagd om gemeenschappelijke standpunten en eisen te formuleren. In juli 2011 heeft ze de Staatssecretaris voor Huisvesting een 'kritische nota' bezorgd met onze vaststellingen, voorstelling van onze acties en onze eisen.

In dit nummer van Art. 23 baseren we ons op die kritische nota om de boodschap van de verenigingen die zich in zetten voor de integratie via de huisvesting beter bekend te maken.

Onze positie is geprivilegieerd: de BBRoW is zelf ook erkend als vereniging die zich inzet voor de integratie via de huisvesting, en onder onze leden zijn tal van erkende verenigingen. Een goeie positie om de sector aan u voor te stellen, maar ook om u een blik te gunnen van binnenuit, dankzij de goede relaties die we hebben met de leden-verenigingen.

In dit nummer van Art. 23 beginnen we met de vaststelling dat de huisvestingscrisis in Brussel structureel is. Vervolgens geven we u eerst een summier overzicht van de huisvestingssector in Brussel en stellen we ons vervolgens de vragen: op welke manier verhouden de diverse actoren zich tot elkaar? Welke specifieke acties ontwikkelen de verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting ? Welke zijn de behoeften op het terrein en hoe is de verenigingen-sector georganiseerd in Vlaanderen en Wallonië?

Om u meer inzicht te geven op die acties op het terrein hebben we ook het woord gegeven aan een tiental organisaties, waaronder de BBRoW: Waarover zijn de sociale werkers tevreden en met welke moeilijden worden ze geconfronteerd? Waarom is hun werk onontbeerlijk?

Maak u klaar om de sector van de verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting te ontdekken, een sector die onvoldoende gekend en erkend is, en die als voornaamste doel heeft om de Brusselaars die alsmaar meer worden geconfronteerd met de huisvestingscrisis te ondersteunen. ✖

1. ALMK, De Boei, Fébul, Source, Syndicat des Locataires.



Dossier

De verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting

DE ERVARINGEN VAN EEN TE WEINIG GEKENDE EN ERKENDE SECTOR

De ‘verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting’ hebben een gezamenlijk doel: zij willen het recht op wonen realiseren voor de kwetsbare Brusselaars. Ieder heeft daarbij zijn missies, praktijken, doelpubliek en werkterrein. Ga mee op ontdekking van een rijke en diverse sector, nog te weinig gekend en erkend voor het belangrijke werk op het terrein!



De verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting /

Alarmerende vaststellingen over een structurele huisvestingscrisis

Werner Van Mieghem

Meer en meer inwoners van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest worden, meer dan ooit, geconfronteerd met een onmogelijke opgave: enerzijds een hoge huurprijs betalen op de privémarkt voor een ongezonde of onaangepaste woning, bovendien hoge energiekosten betalen en anderzijds geen toegang krijgen tot een sociale woning op korte termijn of zelfs niet op middellange termijn.

De toenemende verarming van de Brusselaars[1]

25% van de huurders in het Brusselse gewest hebben een inkomen dat lager is dan 1.000 € per maand; 50% van de huurders hebben een inkomen onder de 1.500 € per maand. Wanneer we die inkomens tegenover de gemiddelde huurprijs in 2010 plaatsen, namelijk 591 euro, weet je dat een groot deel van het gezinsbudget naar huisvesting gaat.

Veel woningen zijn dan ook onbetaalbaar voor de gezinnen met een laag inkomen. De 30% armste Brusselaars hebben slechts toegang tot 1% van de private huurmarkt (wanneer je ervan uitgaat dat slechts 25% van het inkomen naar huisvesting mag gaan).

In België komt de armoederisicogrens in 2008 voor een alleenstaande overeen met een inkomen van € 899 per maand, voor een koppel met twee kinderen op € 1 888 per maand. Brussel is het gewest waar het deel van de bewoners met een inkomen onder de armoederisicogrens het hoogste is: tussen de 12 en 40% (in functie van leeftijd, soort inkomen, gezinsgrootte, …).

De slechte staat van de huurwoningen in Brussel[2]

In Brussel zijn er tal van instrumenten om te strijden tegen ongezonde woningen en de huurders te beschermen (Huisvestingscode, Huisvestingsinspectie, gemeentewet, …), maar op het terrein is de situatie niet bijster goed. Veel huurwoningen zijn in slechte staat, verhuurders aarzelen niet om té hoge huurprijzen te vragen voor krotwoningen. Huurders zijn onvoldoende gewapend om hun rechten te verdedigen.

Het Obervatorium van de Huurprijzen leert ons dat:

– bijna 10% van de verhuurde woningen over geen badkamer beschikken.
– 25% van de huurders vinden dat hun woning slecht geïsoleerd is.
– 18 van de huurders een woning met zeer slechte ramen hebben.
– 11% van de huurders vinden dat hun woning risico vertoond op CO-vergiftiging.

Veel te weinig sociale woningen en een alsmaar stijgende vraag

Het aantal woningen dat door de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt beheerd, bedraagt nauwelijks 40.000 (8% van het hele Brusselse woningenbestand). Niet minder dan 38.500 gezinnen staan op de wachtlijst voor een sociale woning. Met andere woorden bijna evenveel gezinnen als het volledige aantal (bewoonde) sociale woningen zijn op zoek naar een sociale woning. Het aantal kandidaat-gezinnen is op een paar jaar tijd met 10.000 toegenomen, en tegen 2020 voorspelt iedereen een sterke demografische groei.

Teveel leegstaande woningen

In het Brusselse Gewest zouden tussen 15.000 en 30.000 woningen leegstaan. Bij die raming zijn zelfs nog niet eens de leegstaande verdiepingen boven winkels geteld. Van deze woningen zouden er 5000 onmiddellijk kunnen verhuurd worden, zonder renovatiewerken.

Bovendien telt Brussel ook meer dan 1.500.000 m² leegstaande kantoren, waarvan een deel zou kunnen worden omgevormd tot woningen.

Gentrificatie, een proces dat bewoners uit hun wijk jaagt[3]

Het is steeds duidelijker dat het beleid tot herwaardering van de wijken de facto gentrificatie bevordert. Strategieën voor privé-investeringen in woningen of winkels dragen daar trouwens toe bij. Dat wordt voldoende aangetoond door de recente of aan de gang zijnde metamorfoses van de Marollen, van de wijk aan de Dansaertstraat en de Sint-Gorikshallen, van de omgeving van het Voorplein van Sint-Gillis, de bovenstad van Elsene, de SintJanswijk, de Havenwijk enz.

Dat dynamische beleid zorgt voor opmerkelijke resultaten, die zeer vaak voor het voetlicht worden gebracht (bijv. renovatie van oude gebouwen, opening van nieuwe winkels), maar heeft ook een keerzijde: het leidt vaak tot verpaupering van de oorspronkelijke inwoners (bijvoorbeeld omdat het aandeel van de huur in het gezinsbudget toeneemt) of tot verdrijving van bepaalde inwoners uit de 'geherwaardeerde' wijken waardoor de sociale polarisatie op het grondgebied uiteindelijk toeneemt. ✖

1. Sociale barometer, Brussels armoederapport 2010, pg 16 en Observatorium van de Huurprijzen 2010, Marie-Laurence De Keersmaecker
2. Observatorium van de Huurprijzen 2010, Marie-Laurence De Keersmaecker
3. Mathieu Van Criekingen et Jean-Michel Decroly, Het Plan voor de Internationale Ontwikkeling Van Brussel (PIO) Belofte van vastgoedprojecten, maar toenemende ongelijkheden? Brussels Studies, n° 25, 11 mei 2009



De verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting /

De activiteiten van de verenigingen ‘Integratie via de Huisvesting’

We kunnen niet meer spreken van een tijdelijke, acute huisvestingscrisis, maar wel van een structurele crisis die steeds langer duurt en verder uitdeint en ook aanleiding geeft tot meer psychische en fysieke problemen. De verenigingen ‘Integratie via de Huisvesting’ moeten het hoofd bieden aan de gevolgen van deze situaties en aan de huisvestingsproblemen die steeds hardnekkiger en complexer worden. In het vorige artikel beschreven we de context waarin de verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting moeten werken. We zullen nu zien welke taken ze vervullen, wat hun wettelijke basis is en met welke projecten ze zich concreet bezig houden.

Werner Van Mieghem

1. De wettelijke basis

De sector van de verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting wordt geregeld door een besluit uit 1992 'betreffende de toekenning van subsidies'.[1]

Dit besluit bepaalt dat 'de Minister aan de vereniging die hij erkent een subsidie kan toekennen die:

1 als huursubsidie moet worden gebruikt, d.w.z. de financiële tussenkomst van de vereniging in de huur, de waarborg en de huurlasten verschuldigd door personen die met de maatschappij hebben gebroken of die de vereniging wil integreren via de huisvesting of herberging;

2 bijdraagt in de begeleidingskosten, d.w.z. de werkingskosten van de vereniging voortvloeiend uit een project inzake de sociale integratie via de huisvesting of herberging met inbegrip van de bezoldiging van het personeel dat voor dit project wordt ingezet.'

Nadien volgen nog drie hoofdstukken over de procedure van erkenning, uitbetaling van subsidies en controle.

2. De realiteit

Vandaag zijn er 36 verenigingen erkend als 'vereniging die zich inzet voor de integratie via de huisvesting. In het volgende artikel gaan we dieper in op deze sector en vindt u een aantal boeiende getuigenissen, maar we kunnen nu al stellen dat de erkende verenigingen zeer diverse projecten verrichten voor diverse doelpublieken.

Sommige verenigingen beperken hun werking tot een wijk of een gemeente, andere verenigingen werken voor gans het Brusselse Gewest. Een aantal verenigingen richt zich tot alle bewoners, anderen richten zich tot een specifiek publiek. Sommige projecten maken deel uit van grote organisaties die ook andere subsidies ontvangen, andere verenigingen werken uitsluitend met de subsidies integratie huisvesting.

Het gemeenschappelijke punt van al die variatie is dat de verenigingen ernaar streven het recht op wonen effectief te realiseren door iedere persoon in armoede te helpen om over een waardige, degelijke en betaalbare woning te beschikken, goed wetende dat armoede veel facetten heeft en alsmaar meer Brusselaars treft.

De structurele huisvestingscrisis die we in het vorige artikel hebben besproken, heeft uiteraard directe gevolgen op het werk van de verenigingen. Concreet vertaalt zich dat in langere begeleidingen van de personen die op zoek zijn naar een degelijke en betaalbare woning en in steeds meer werk voor de sociale werkers.

Nadat de verenigingen jarenlang hebben geijverd voor de inschrijving van het recht op wonen in de Grondwet, ijvert de sector van de verenigingen 'Integratie via de Huisvesting' nu concreet voor veel meer sociale of betaalbare woningen, een omkadering van de huurprijzen en een huurtoelage voor gezinnen met een laag inkomen. Deze maatregelen vinden we gedeeltelijk terug in het Brusselse regeerakkoord 2009-2014, een akkoord waarin de noodzaak om te strijden tegen de huisvestingscrisis wordt erkend. De concrete uitvoering van de maatregelen laat echter op zich wachten.

De verenigingen die ijveren voor de integratie via de huisvesting spelen een belangrijke rol bij de uitvoering van creatieve oplossingen.

In die context hebben de verenigingen voor integratie via huisvesting een essentiële rol te spelen in de begeleiding van de personen en gezinnen en het uitwerken van creatieve oplossingen.

3. Het gevarieerde en globale aspect van de activiteiten

De activiteiten van de verenigingen 'Integratie via Huisvesting' vallen op door hun variatie en globale aanpak. We hebben hun activiteiten in 5 categorieën opgedeeld.

Belangrijk om weten is dat de meeste verenigingen activiteiten ontwikkelen die we terugvinden in verschillende categorieën.

1_ Ondersteuning bij de toegang tot een degelijke woning.

→ Begeleiding bij het zoeken van een aangepaste woning op de huur- of koopmarkt door het ter beschikking stellen van aankondigingen, telefoon, tips voor het contacteren van verhuurders, . . .;
→ Hulp bij het samenstellen van de huurwaarborg via een eigen huurwaarborgfonds of via een begeleiding naar OCMW of Woningfonds;
→ Begeleiding en opvolging van de huurders in hun woning; Begeleiding van de huurders bij eventuele beroepsprocedures: contact met pro-deo advocaten, klacht bij het vredegerecht, klacht bij de woninginspectie;
→ Adviesverlening en opvolging inzake energie (facturen, tips voor energiebesparing);
→ Voorschot betalen voor de Verhuis-, Installatie- en Huurtoelage;
→ Ontwikkelen van pilootprojecten inzake eigendomsverwerving (collectieve spaargroepen) en huur;
→ Onderhandelingen met eigenaars;
→ Bemiddeling tussen huurder en eigenaar;
→ Huisbezoeken en opvolging van de noodzakelijke onderhouds- of reparatiewerken. →

1. 16 juli 1192, Besluit van de Executieve van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de toekenning van subsidies aan verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting. BS van 18 augustus 1992.

2_ Woonopvoeding en vorming van de bewoners:
→ Woonopvoeding voor de bewoners over onder meer de onderhoudswerken, kleine herstellingen, de rechten en plichten van de huurder, energie;
→ Ontwikkeling van educatieve instrumenten inzake huisvesting (brochures, spelletjes, video's, voorstellingsdocumenten…).

3_ Onderhoud, verbetering en creatie van woningen
→ Info over de kwaliteit van de woning;
→ Hulp bij de procedure van de Huisvestingscode om de kwaliteit van de woning te verbeteren;
→ Technische tussenkomsten en klusjes;
→ Technische analyse van de kwaliteit van de woning;
→ Uitleen van renovatiemateriaal;
→ Uitwerken van modellen voor de bouw van woningen (Community Land Trust);
→ Pilootprojecten voor de kwaliteitsverbetering van woningen (project X).

4_ Verbetering van het levenskader op wijkniveau
→ Actieonderzoeken over de woonbehoeften van de bewoners op buurtniveau;
→ Ondersteuning van groepsdynamieken.

5_ Politieke acties
→ Coördinatie en overleg tussen erkende verenigingen;
→ interpellaties van de politiek verantwoordelijken inzake huisvesting;
→ verzameling en analyse van gegevens over huisvesting;
→ Analyses en voorstellen op gemeentelijk en gewestelijk niveau.

De Directie huisvesting van de gewestadministratie hanteert ook 5 categorieën:

1. Verenigingen die helpen bij het behoud of de verwerving van een degelijke woning
2. Verenigingen die aan sociale dienstverlening doen, o.m. op het vlak van tewerkstelling, onderwijs en huisvesting
3. Verenigingen die hun hulpverlening inzake huisvesting afstemmen op specifieke doelgroepen zoals personen met een handicap, asielzoekers en drugsverslaafden
4. De huurdersunies
5. Koepelverenigingen die lidorganisaties die rond huisvesting werken, groeperen en ondersteunen.

Maar deze indeling is in onze ogen kunstmatig. Zo zijn bijvoorbeeld de huurdersunies volgens de administratie een aparte categorie, terwijl ze ook voor een specifieke doelgroep en dat hun taak er ook in bestaat te helpen bij het behouden of verwerven van een degelijke woning.

4. Meerwaarde van de verenigingen integratie via de Huisvesting

Het is door een globale aanpak van de woonomstandigheden van de kansarme Brusselaars (huur, ongezonde staat van de woning, gezinssituatie, zoektocht naar een woning), door een grondige kennis van de gewestelijke en gemeentelijke steunmaatregelen (VIBH, huisvestingsinspectie, lening voor huurwaarborg, …) en door het aangaan van betrouwbare partnerschappen met verenigingen en instellingen dat de verenigingen 'Integratie via Huisvesting' gepaste antwoorden zoeken en hun meerwaarde bewijzen.

De tussenkomsten vragen van de verenigingen en hun sociale werkers veel geduld, volharding en overtuigingskracht, rekening houdend met de moeilijke socio-economische situatie van de gezinnen. De effectieve realisatie van het recht op wonen betekent niet alleen voor de betrokken personen een vooruitgang. Ook de maatschappij bespaart direct en indirect bijkomende kosten die ze anders voor de sociale begeleiding en opvang van deze personen zou moeten bijdragen.

De verenigingen integratie via de huisvesting beschikken over een gedegen terreinervaring. Zij weten hoe sommige overheidsmaatregelen in de praktijk werken, welke effecten ze hebben of welke moeilijkheden dit creëert voor bewoners. Zij kunnen bij een link maken tussen de concrete behoeften van de bewoners en de initiatieven van administraties en politici. Hun ervaringen en aanbevelingen verdienen in aanmerking te worden genomen bij de politieke beslissingen. ✖



De verenigingen 'Integratie via de Huisvesting' erkend in 2010 en het bedrag van de subsidies

NAAM VAN DE V.Z.W.	SUBSIDIES 2010
Verenigingen die helpen bij het behouden of verwerven van een degelijke woning	
Syndicat des Locataires de Logements Sociaux	212.160,00 €
Convivence/Samenleven	138.320,00 €
Habitat & Rénovation	91.707,00 €
Habiter Bruxelles	82.000,00 €
Samenlevingsopbouw Brussel	51.250,00 €
Comité de la Samaritaine	45.479,00 €
La Source	14.082,00 €
Compagnons Dépanneurs	0,00 €
Verenigingen actief in sociale diensten	
CAFA	75.098,00 €
Solidarités nouvelles Bruxelles	66.361,00 €
Le Cairn	56.160,00 €
La Rue	44.720,00 €
Buurthuis Bonnevie	43.680,00 €
Centre d'Action Sociale Globale de la Région de Bruxelles de la Ligue des Familles	0,00 €
Opération Amitié	0,00 €
Synergie Solidaire	0,00 €
Verenigingen die hun huurhulp afstemmen op een specifiek doelpubliek	
Coordination et Initiatives pour Réfugiés et Etrangers (CIRE)	89.279,00 €
Fami Home	77.054,00 €
Projet Lama	73.070,00 €
Cap Habitat	37.288,00 €
Convivium	36.000,00 €
Centrum Ambulante Diensten – Antenne De Boei	32.656,00 €
La Vague	20.030,00 €
L'autre lieu – Recherche Action sur la Psychiatrie et les Alternatives	13.431,00 €
Seniorencentrum	0,00 €
Lhiving	0,00 €
Huurdersunies	
Union des Locataires Marollienne	103.674,00 €
Union des Locataires d'Anderlecht/Cureghem	96.990,00 €
Union des Locataires de Forest	92.190,00 €
Union des Locataires Quartier Nord	76.606,00 €
Association des Locataires Molenbeek/Koekelberg	55.580,00 €
Fédération des Locataires du Foyer Laekenois	47.424,00 €
Union des Locataires de Saint-Gilles	41.600,00 €
Union des Locataires de Schaerbeek	14.446,00 €
Coördinerende verenigingen actief op het vlak van wonen	
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW)	161.212,00 €
Brusselse Federatie van Huurdersunies	149.302,00 €
TOTAAL SUBSIDIES 2010	**2.138.849,00 €**



CONVIVENCE/SAMENLEVEN: ALS WIJ HET NIET DOEN... WIE DAN WEL?

Om de mensen die wij helpen en de woningen die wij bezoeken beter te leren kennen, nodigen wij u uit een bezoek te brengen aan de volgende website:
→ **www.nickhannes.be/flash.html** en de portfolio genaamd "Poverty video" te raadplegen.

Wat is er te zien? Zeer kwetsbare huurders die in een ongezonde woning verblijven waarvoor zij een huurprijs van 400 euro betalen. Het illustreert onze dagdagelijkse realiteit en onze bestaans- en beweegreden.

Hoe treden wij op tegenover dergelijke situatie? Contact met de huurders leggen, het gebouw bezoeken en de slechte staat ervan vaststellen, een klacht indienen bij de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie en de huurders sociaal begeleiden om hen een ander en behoorlijk en aangepast onderdak te verschaffen en hen te leren met de woning als een goede huisvader om te springen.



Die sociale begeleiding zal uiteraard veel tijd, geduld en beschikbaarheid vergen. De herhuisvesting van het publiek dat wij helpen, blijft immers een cruciaal en netelig probleem.

In ons voorbeeld mag de woning niet meer verhuurd worden en wordt de sluiting ervan opgelegd. Aangezien de andere woningen in het gebouw er even slecht aan toe zijn, blijven wij de situatie op de voet volgen en als de gelegenheid zich voordoet, dienen wij andere klachten in tot de eigenaar reageert. Wij proberen hem ervan te overtuigen om zijn eigendom te renoveren of om het toe te vertrouwen aan "Project X" of aan een S.V.K. dat het gebouw zal herstellen en beheren.

De sociale begeleiding vergt veel tijd, geduld en beschikbaarheid.

Heeft u enig idee hoeveel uren, weken of maanden werk wij in zo'n dossier stoppen? Heel veel, natuurlijk. Maar als wij het niet doen, wie zal die mensen dan helpen? Wie zal die mensonwaardige situatie dan een halt toeroepen?

Die huurders zullen nooit spontaan een klacht bij de Gewestelijke Huisvestingsinspectie indienen of hun rechten voor een Vrederechter opeisen. Hun kansen om zonder hulp een nieuwe behoorlijke woning te vinden zijn zo goed als onbestaande. Als wij hen niet helpen, is het bijzonder waarschijnlijk dat hun situatie steeds erger wordt: ongevallen, gezondheidsproblemen, verblijf in het ziekenhuis, misschien wel in de gevangenis,... en vroeg op laat belanden die mensen op straat. Dat betekent dan nog meer financiële en maatschappelijke kosten voor de samenleving. Naast de ontreddering van die bewoners moet er ook gewezen worden op een huis dat er steeds verder op achteruitgaat, maar dat toch onderdak zal blijven bieden aan alle schipbreukelingen van onze wereld, maar dat niettemin handenvol geld blijft opleveren voor de eigenaar ervan. Want de mensen die u in de film ziet, kijken tegen geen enkele maand huurachterstal aan: het OCMW vereffent de huurprijs van 400 euro rechtstreeks aan de eigenaar... ✖

Marie Wastchenko
Co-directrice

HABITAT ET RÉNOVATION: EEN NOODZAKELIJK INITIATIEF VOOR ALLE STAPPEN IN DE INTEGRATIE VIA HUISVESTING



Uit onze interne statistieken voor 2010 blijkt dat de financiële speculatie in de woningsector dusdanige proporties heeft aangenomen dat zowel sociale huurders met een vervangingsinkomen (leefloon voor 40% van ons publiek en werkloosheidsuitkering voor 20% van ons publiek) als werknemers met een middeninkomen hiervan de gevolgen ondervinden. De overige 20% van het publiek beschikt over diverse inkomensbronnen (zelfstandigen, gepensioneerden, werk + leefloon, werkloosheid + leefloon, werkloosheid + werk).

Steeds meer verhuurders staan wantrouwig tegenover sociale huurders. Tevens blijkt dat er zelfs van werkende personen vaak wordt geëist dat zij over een arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur beschikken of dat hun salaris meer bedraagt dan de sociale uitkeringen. Voor ons publiek betekent de zoektocht naar een woning een aanzienlijke morele investering (te hoge huurprijzen, taalproblemen, weigerachtigheid van sommige eigenaars, discriminaties,…).

In alle stadia van onze tussenkomsten houdt de betrokkene zijn woonproject in handen.

Om aan een woning te geraken, moet je er eerst in slagen een afspraak te maken. Die eerste stap ligt voor ons publiek niet voor de hand. Daarom stellen wij een “ Workshop voor de Collectieve Zoektocht naar een Woning” voor. Hiermee kunnen huurders die moeilijkheden ondervinden om rustig en gestructureerd met een eigenaar te communiceren, omkaderd en gesteund worden. Anderzijds wordt komaf gemaakt met het gevoel van onmacht en eenzaamheid waarmee ons publiek vaak overmand wordt.

Wij merken dat heel wat deelnemers aan die werkgroep hun vertrouwen herwinnen. De deelnemers kunnen onder elkaar ook “interessante tips” uitwisselen over verschillende aspecten van hun zoektocht en het huurwoningenaanbod. De workshop plaatst de deelnemers in een positieve, participatieve en opbouwende aanpak.

Het is onmogelijk om binnen een redelijke termijn aan een openbare woning te geraken en daarom promoot onze dienst de Verhuis, Installatie- en Huurtoelage (VIHT) die een aanzienlijke financiële hulp vormt voor mensen met een bescheiden inkomen. Huurders moeten uiteraard begeleid worden om een woning te kiezen die de toekenning van dergelijke toelage mogelijk maakt.

Probleem is evenwel dat de premie vaak pas zo’n 6 maanden na de intrek in de nieuwe woning wordt doorgestort. Voor ons publiek is dat een problematische situatie. In dat verband hebben wij een samenwerkingsverband opgestart met het OCMW van Elsene dat voorschotten op de VIHT’s kan toekennen.

In 2010 vonden 72 personen die op onze dienst een beroep deden een nieuwe woning in het kader van de VIHT (46 woningen te Elsene en 26 woningen in andere gemeenten).

Door de Brusselse huursituatie moet er steeds meer gezocht worden naar oplossingen om de woningen bewoond te houden. →

Dat gebeurt het vaakst door het herstel van de dialoog tussen huurders en eigenaars. In de gevallen van onterechte opzeg, uitvoeren van huurverbeteringen, onderhandelen over nieuwe huurovereenkomsten, enz… moet er een derde tussenbeide komen. Concreet betekent dit dat er woningen worden bezocht, brieven en overeenkomsten worden opgesteld en dat er wordt bemiddeld, juridische adviezen worden verstrekt, mensen bij het Vredegerecht worden begeleid, enz…

Aan de hand van een persoonlijk contact dat gebaseerd is op de analyse van de vraag, zoeken wij samen met de betrokkenen naar oplossingen voor hun huurproblemen. In alle stadia van onze tussenkomsten houdt de betrokkene het heft van zijn woonproject in handen. Vanuit de individuele of collectieve wooneducatie waarin participatie centraal staat, komt er informatie aan bod waarmee proactieve standpunten mogelijk worden. ✖

Jémy Nzeymana
Coördinatrice van de Table du Logement

SAMENLEVINGSOPBOUW BRUSSEL: HET WOONWINKELCONCEPT

Sedert enkele jaren experimenteert Samenlevingsopbouw Brussel in Kuregem met het concept van een woonwinkel. Ook Buurthuis Bonnevie in Molenbeek heeft reeds alvorens Samenlevingsopbouw in Kuregem een woonwinkel opstartte een dergelijk dienstverleningsaanbod rond huisvesting ontwikkeld.

De woonwinkel in Kuregem wordt tot nu toe gefinancierd in het kader van opeenvolgende wijkcontracten in Kuregem (wijkcontract Raad 2004-2008, wijkcontract Lemmens 2007-2011). Deze tijdelijke en bijgevolg precaire middelen laten niet toe om een gedegen basiswerking op langere termijn uit te bouwen. Om verder dit concept te valoriseren en te laten renderen is er een structurele erkenning nodig binnen het regionale woonbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit concept-model – nu door Samenlevingsopbouw Brussel uitgewerkt in Kuregem en Buurthuis Bonnevie in Molenbeek – kan éénmaal structureel erkend ook als voorbeeld dienen voor andere wijken of gemeenten.

Een woonwinkel is een dienstverlening die tegemoet komt aan verschillende aspecten op het vlak van huisvesting:

– Woonwinkels willen de woonsituatie van maatschappelijk kwetsbare bewoners concreet verbeteren. Via advies, informatie, begeleiding op maat en vorming vinden of behouden maatschappelijk kwetsbare groepen op de huisvestingsmarkt een betaalbare en toegankelijke woning van goede kwaliteit met voldoende woonzekerheid en minimale woonlasten (energiekosten).

– De woonwinkels staan open voor alle maatschappelijk kwetsbare bewoners met vragen over huisvesting, ongeacht of hij huurder, eigenaar of verhuurder is. Ze streven naar een zo laag mogelijke drempel en werken ‘op maat’ van de mensen.

– De sterkte van de woonwinkels ligt bij de specifieke methodiek die ze hanteren. Deze methodiek slaat op het werken op maat van de bewoner (actief luisteren, informeren en begeleiden met veel aandacht voor de zelfredzaamheid van de bewoner en doorverwijzen naar meer gespecialiseerde diensten), het opentrekken van de vraag (de woonwinkel bekijkt elke vraag vanuit alle mogelijke kanten - zowel sociaal, technisch, budgettair, juridisch, als administratief – en dit om de beste oplossingen na te streven) en in het verlengde hiervan het geïnte-

Een structurele erkenning van de woonwinkels binnen het Brusselse woonbeleid is nodig.

CAFA: UITEENLOPENDE PROBLEMEN EN EEN POLYVALENTE SOCIALE BEGELEIDING

greerd werken (combinatie met uiteenlopende andere diensten zoals een klusjesdienst, een uitleendienst, renovatieadvies, actiegroepen recht op wonen, een collectieve spaargroep enz).
– Woonwinkels stellen zich op als een actieve partner in het woonbeleid en werken samen met de bereikte bewoners beleidsbeïnvloedend zodat de expertise van de woonwinkel en de bereikte bewoners kan vertaald worden in het woonbeleid.

Bij het concept van de woonwinkel moet er een onderscheid gemaakt worden tussen generieke activiteiten en flankerende activiteiten die samen een geïntegreerde dienstverlening rond huisvesting vormen. De generieke activiteiten bestaan uit advies, informatie, begeleiding op maat en vorming voor maatschappelijk kwetsbare groepen rond alle mogelijke aspecten van huisvesting.

Voor deze generieke functies vraagt Samenlevingsopbouw Brussel voor de woonwinkel in Kuregem een regionale erkenning en financiering via integratie via huisvesting en dit met de bedoeling een structurele en noodzakelijk vorm van dienstverlening rond huisvesting voor maatschappelijk kwetsbare groepen te kunnen ontwikkelen. De "flankerende" activiteiten zoals een uitleendienst, een klusjesdienst, renovatie-advies, actiegroepen voor het recht op wonen, een collectieve spaargroep,… kunnen dan het eerder projectmatig – naargelang de lokale noodzaak en opportuniteiten – worden gefinancierd vanuit andere overheden of subsidiebronnen. In de woonwinkel in Kuregem worden er vanuit het Wijkcontract Lemmens (2007-2011) momenteel een technisch medewerker (renovatie-advies) en werkingsmiddelen ter beschikking gesteld, evenals een geschikte ruimte voor de woonwinkel (Dr. Demeerssemanstraat 30). ✖

Katleen Van Lerberghe
Stafmedewerkster Samenlevingsopbouw Brussel

Bejaarde zoekt woning

Na 39 jaar in haar woning krijgt een dame van 76 jaar, weduwe zonder kinderen, een vooropzeg van 3 maanden van de nieuwe eigenaar van het gebouw. Haar woning staat vol meubelen en allerhande voorwerpen. Het gaat om een grote woning die zich evenwel in slechte staat bevindt (versleten ramen, verouderde en primitieve elektriciteitsinstallatie, geen warm water noch lavabo om zich te wassen, één enkele convector om de woning te verwarmen).

De betrokkene is autonoom en wil dat zo houden. Zij weigert dan ook om naar een bejaardentehuis te gaan. Met haar overlevingspensioen van 950 euro per maand komt zij in aanmerking om op de kandidaatslijsten van de sociale huisvesting, de gemeente en van de SVK's te worden ingeschreven. De betrokkene brengt een bezoek aan een tiental privéwoningen waarvan de huurprijs per maand tussen de 450 en 600 euro schommelt. Geen enkele hiervan is geschikt (omwille van de verdiepingen, de wijk, te kleine vertrekken of te hoge prijs). Tegelijkertijd sorteert zij haar spullen (zij schenkt kleren en meubels weg, plaatst voorwerpen bij het groot huisvuil, enz…)

Aan de hand van een afwijking krijgt zij een gemeentelijke woning toegewezen en zij dient bij het Woningfonds een leningsaanvraag in voor de huurwaarborg. Voor de verhuis kan zij rekenen op de hulp van een neef. Tot slot dient zij bij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een VIHT-aanvraag in waaraan 11 maanden na de indiening van het dossier gevolg wordt gegeven.

In dit geval heeft CAFA de volgende rol gespeeld:

– informatie over de rechten van de huurder inzake de vooropzeg en de onderhandeling met de eigenaar over een tussen partijen overeengekomen verlenging van de bewoningsduur;
– hulp bij het zoeken naar een woning, hulp bij de administratieve stappen, voorstellen →

aanbod privéwoningen en begeleiding bij het bezoek aan die woningen;
– hulp bij het sorteren van de persoonlijke spullen en navraag bij de familie;
– samenstellen van de dossiers voor de verkrijging van de gewestelijke tegemoetkomingen;
– psychologische hulp gedurende het hele procedé (dat ongeveer een jaar heeft geduurd);
– leren wonen voor een gezonde en zuinige bewoning van de nieuwe woning.

Meer dan 10 jaar in een ongezonde en onaangepaste woning... en nog altijd niets beters!

De heer en mevrouw Y. hebben een leefloon. Zij wonen met hun vier kinderen in een privéwoning van bedenkelijke kwaliteit met twee slaapkamers. Het gezin is al meer dan tien jaar ingeschreven als kandidaat voor een woning van de sociale huisvestingssector, de gemeente en de sociale verhuurkantoren. Gezien de gezinssamenstelling en de leeftijd en het geslacht van de kinderen heeft het gezin in eerste instantie een woning met 3 slaapkamers nodig. Gaandeweg moet hen evenwel een woning met 4 en vervolgens 5 slaapkamers worden toegekend. De kleine woning staat de schoolloopbaan van de kinderen in de weg en geeft aanleiding tot heel wat geruzie in het gezin.



Om aanspraak te maken op een VIHT moet je een gezonde en aan de gezinssituatie aangepaste woning betrekken. Op de privémarkt zou het gezin dus ook een grote woning moeten kunnen vinden. De gewestelijke tegemoetkoming is evenwel beperkt tot 200 euro per maand en dat zou nooit genoeg zijn om het werkelijke huurprijsverschil te overbruggen tussen de huidige en de toekomstige woning.

De toestand van de huidige woning gaat erop achteruit. De verhuurder, een naamloze vennootschap, speculeert en voert niet de minste onderhoudswerken aan het gebouw uit. Vervolgens wordt het pand doorverkocht aan een privéverhuurder die evenmin werken uitvoert. Heel onlangs dreigden alle gezinnen uit het pand te moeten worden gezet omwille van een trap die het dreigde te begeven. Er werden hoogdringende werken uitgevoerd om de ontruiming van het pand te vermijden, maar alle gezinnen hebben een huuropzeg gekregen die op 30 november 2011 afloopt. Dankzij het optreden van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie zullen zij misschien voorkeurrechten genieten voor de toewijzing van een sociale woning. Ondertussen zoekt het gezin actief naar een woning met twee slaapkamers op de privémarkt (zonder financiële tegemoetkoming), maar het zal ongetwijfeld moeilijk zijn om de huurprijs ervan te kunnen betalen.

In dit geval speelde CAFA de volgende rol:
– hulp bij het zoeken naar een woning, begeleiding bij de administratieve stappen en voorstellen aanbod privéwoningen;
– voortdurende onderhandelingen met de verhuurder voor de uitvoering van de werken die verband houden met de veiligheid van de bewoners en vraag voor de tussenkomst van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Dienst;
– psychosociale begeleiding van het gezin tijdens het procedé (ongeveer 11 jaar);
– informatie over de rechten inzake de vooropzeg en hulp bij de indiening van een klacht bij de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie;
– begeleiding bij de zoektocht naar een woning. ✖

Liliane Stroobant,
Coördinatrice van de dienst Huisvesting CAFA



LA RUE: VERSCHEIDENE ACTIEPIJLERS MET HET OOG OP INTEGRATIE VIA HUISVESTING

Presentatie van de vereniging La Rue

La Rue werd in 1977 opgericht door een groep inwoners uit Molenbeek. De VZW is een vereniging voor voortgezette opleiding en geïntegreerde lokale ontwikkeling. La Rue wenst een stimulans te zijn voor de verantwoordelijkheid en de actieve participatie aan het maatschappelijke, economische, culturele en politieke leven in het Oude Molenbeek. De VZW zorgt ook voor uiteenlopende acties en activiteiten: huiswerkschool, creatief atelier, alfabetiseringslessen en culturele activiteiten, diverse permanenties, werking inzake woongelegenheid en sociale samenhang, project voor de vergroening van de omgeving en sensibilisatie voor de natuur,… La Rue is lid van de BBRoW en van het Netwerk Wonen en werkt samen met verschillende verenigingen uit Molenbeek.

Integratie via huisvesting: hoe en waarom?

1. Individuele en collectieve begeleiding

Die begeleiding van personen verloopt via uiteenlopende initiatieven, zoals:

– **De Permanentie huisvesting.** Iedere woensdag open van 16 tot 18 uur in de Kolomstraat 1. Deze permanentie van La Rue is de enige op het grondgebied van de gemeente Molenbeek waar mensen zonder afspraak kunnen langskomen.

– **Lessen over wonen.** Deze aanpak stelt partijen met een huurovereenkomst in staat om beter op de hoogte te zijn van hun rechten en plichten. Er wordt ook aandacht besteed aan veiligheid in de woning, handelingen en gewoonten om ongezonde situaties te voorkomen, het risico van CO-vergiftiging en manieren om energie te besparen. De door La Rue uitgewerkte lessen over wonen, gaan gepaard met een pedagogische aanpak die gebaseerd is op “informatiemodules”. Die modules zijn aangepast aan volwassenen, jongeren en kinderen vanaf 10 jaar.

– **Hulp bij het zoeken naar een woning.** De huisvestingscrisis vloeit voort uit een ontoereikend aanbod aan sociale woningen en een tekort aan behoorlijke en betaalbare huurwoningen op de privémarkt. Als gevolg hiervan duiken onoorbare praktijken op (discriminatie, verhuring van ongezonde woningen,…) en →

dat rechtvaardigt de hulp, de bijstand en de adviezen waarvoor de kandidaat-huurders bij onze vereniging terechtkunnen.

– **Begeleiding om makkelijker VIHT's te bekomen.** Onze vereniging werkt samen met de gemeentelijke huisvestingscel. Zo worden de ongezonde of onaangepaste woningen en de nieuwe gezonde en aangepaste woningen bezocht binnen de termijnen en overeenkomstig de voorwaarden die nodig zijn voor de toewijzing van de VIHT's.

– **Collectieve begeleiding van de bewoners.** Zo begeleiden wij sinds januari 2010 de bewoners van een torengebouw met sociale woningen waar er sprake is van ongezondheidsproblemen en risico van brand. Wij zien er op toe dat de problemen makkelijker aangekaart kunnen worden en de stappen hiervoor rationeler verlopen. In de toekomst wil La Rue werk maken van een solidair spaarsysteem voor gezinnen die eigenaar willen worden.

– **Bemiddeling bij conflicten.**

2. Bijdragen tot verbanden en interpellatie van de overheid

In het kader van haar werkzaamheden voor de integratie via de huisvesting en het Wijkcontract Gieterij-Piron zorgde onze vereniging tussen 2002 en 2005 voor een "Observatorium van de Bewoonbaarheid". Het ging om een onderzoeksinitiatief dat uitmondde in een lijst met aanbevelingen die werd bezorgd aan de gemeentelijke en gewestelijke instanties.

Bovendien zien La Rue en het Buurthuis Bonnevie er al meer dan tien jaar op toe dat de gemeentelijke politieke mandatarissen worden geïnterpelleerd. Ter gelegenheid van de gemeenteverkiezingen stellen wij een memorandum op waarin de balans wordt opgemaakt van hetgeen de verkozen beleidsmakers tijdens de aflopende legislatuur hebben verwezenlijkt. Tegelijkertijd wordt de aandacht van de kandidaten op een aantal vaststellingen en voorstellen gevestigd om zodoende te zorgen voor een doeltreffender lokaal woonbeleid.

La Rue is een sterk merk dankzij haar veldwerk en in dat verband werkt de vereniging samen met de "Gemeentelijke Huisvestingscel". Er wordt ook medewerking verleend aan de overlegkaders waarvoor de gemeente Molenbeek instaat. Wij denken onder andere aan de "Adviesraad voor Huisvesting", het "Coördinatiecomité voor transitwoningen", enz. . .

3. Technische medewerking ter verbetering van de gebouwen

Er wordt samengewerkt met de Raad voor renovatie en integratie via huisvesting van La Rue. In het veld werkt de vereniging samen met de Gemeente Molenbeek. Zij kreeg de opdracht om te strijden tegen:

– de ongezondheid door de sensibilisatie in het kader van Wijkcontract Westoevers;

– leegstaande en ongezonde woningen in het kader van het Wijkcontract Cinema-Belle-Vue.

Hiervoor zal een methodologie op punt moeten worden gesteld om de communicatie en de coördinatie tussen uiteenlopende gemeentelijke actoren en diensten uit te proberen en te testen. ✖

André Lumpuika,
Stafmedewerker

DE BOEI: HUISVESTING ALS INCLUSIE VAN KWETSBARE MENSEN

De Boei werd opgericht in 1992 en erkend in december 1992 in het kader van de verenigingen die ijveren voor integratie via huisvesting. Deze erkenning werd vervolgens telkens opnieuw hernieuwd en loopt op dit ogenblik tot 2011.

In 2003 fusioneerde De Boei met de Werklijn en De Vest tot Centrum Ambulante Diensten. De 3 deelwerkingen hebben hun eigen specifieke werking behouden en er wordt een strikte analytisch uitgesplitste boekhouding gevoerd.

Vanaf de oprichting heeft De Boei zich bezig gehouden met het aanbieden van huisvesting aan personen met een handicap. Er werd eveneens voor geopteerd om dit te doen in patrimonium dat eigendom is van de VZW omdat, op die manier, de afstand tussen huurder en eigenaar zo klein mogelijk is en aldus onmiddellijk kan ingespeeld worden op alle noden van de huurder.

De Boei heeft, van in het begin van zijn werking, resoluut de kaart van de inclusie getrokken, inclusie in de betekenis van "zich niet afgesneden voelen". Inclusie betekent kwaliteitswinst voor kwetsbare mensen. Tegelijkertijd betekent een inclusieve samenleving ook winst voor de samenleving als geheel. Een morele winst omdat het recht doet aan principes als gelijkwaardigheid en diversiteit, maar ook een verrijking omdat we leren omgaan met verschillen en deze juist leren waarderen.

Kwaliteit van bestaan wordt ervaren wanneer tegemoet gekomen wordt aan iemands noden en wanneer iemand de mogelijkheid heeft om een beter bestaan na te streven. Zelfstandig (kunnen) gaan wonen levert een belangrijke bijdrage aan het welbevinden.

Wonen in een huis zoals iedereen, keuzes kunnen maken zoals iedereen, kwaliteit van leven hebben zoals iedereen, niet meer 'de andere' zijn, maar één van de velen.

Na bijna 20 jaar werking kunnen we volgende concluderen:

– Het Verdrag van de Verenigde Naties (2006) inzake de rechten van personen met een handicap dat door België geratificeerd werd (2009) erkent *het gelijke recht van alle personen met een handicap om te wonen in de maatschappij, met dezelfde keuzemogelijkheden als alle ander mensen.*

– Reeds van in het begin van haar werking heeft De Boei er voor gezorgd dat dit inclusie principe toegepast wordt.

– Dit gebeurt door middel van huisvesting in een gewoon huis in de straat. De bewoners krijgen echter wel een bijzondere ondersteuning. Deze woonondersteuning heeft er voor gezorgd dat, tot hier toe, een 80-tal huurders zelfstandig hebben kunnen wonen.

– Zelfstandig wonen betekent het begin van een zelfstandig en geïntegreerd leven. Dit betekent voor deze huurders dat zij deel uitmaken van de maatschappij en niet als een groep apart, geïsoleerd van de anderen, hun leven moeten doorbrengen.

– Dit betekent ook

→ dat zij hierdoor in staat zijn om hun dag zinvol in te vullen

→ dat aan degene die niet werken, een dagbesteding op maat wordt aangeboden,

→ dat aan degene die niet in staat zijn hun huishoudelijk werk te doen, hiervoor hulp wordt aangeboden,



Niet meer 'de andere' zijn, maar 'een van de velen'.

→ dat aan degene die niet in staat zijn om het technisch onderhoud van hun woning naar behoren op te volgen hiervoor een klusjesploeg ter beschikking staat,

→ dat de huurderscoach raad geeft over o.a. energiebesparende maatregelen, sorteren van afval, samenleven met andere huurders in één huis,

→ dat De Boei als huisbaas een sociale rol vervult door rekening te houden met betalingsmoeilijkheden, correcte afrekeningen op te stellen van de nutsvoorzieningen, de huurder vertrouwd te maken met de juridische aspecten van het huurderschap en zo een leerproces te doorlopen.

→ Dat, in de mate van het mogelijke, doorstroming naar reguliere huisvesting wordt bevorderd

– De werking biedt de ondersteuning die de persoon met een handicap nodig heeft om als volwaardige burger te participeren in de maatschappij.

– Het effect dat deze benadering voor gevolg heeft, gaat natuurlijk veel verder dan de persoon met een handicap zelf, het betreft ook zijn netwerk en het netwerk van zijn netwerk.

Niet alleen de persoon met een handicap doet een inspanning om volwaardig deel uit te maken van de maatschappij, de maatschappij moet dus de (financiële) mogelijkheden bieden om deze werking, die de integratie bevordert, mogelijk te maken. ✖

Els Van Langendonck
Coördinator CAD deelwerking De Boei

HESTIA VAN DE VERENIGING "PROJET LAMA": HUISVESTING, PSYCHOSOCIALE BEGELEIDING EN DE OPZET VAN EEN PERSOONLIJK PROJECT

1. Algemene doelstelling

Het Hestia-project is gericht op een publiek van drugverslaafden en/of ex-drugverslaafden. Het streeft naar sociale herintegratie via huisvesting. Het maatschappelijk doel wordt enerzijds nagestreefd door de terbeschikkingstelling van kwaliteitsvolle woningen waarvan de huurprijzen beperkt zijn tot een niveau dat ruimschoots onder de marktprijs ligt en anderzijds door de begeleiding van de betrokken residenten met behulp van een psychosociaal team. Het team en de residenten werken aan de hand van wekelijkse gesprekken die zowel in de kantoren van de instelling als thuis bij de resident plaatsvinden. Het Hestia-project beheert een bestand van 7 appartementen en stelt verblijven voor van maximum één jaar.

2. Specifieke doelstellingen

– de resident (opnieuw) aansluiting doen vinden met de administratieve en juridische vereisten die gepaard gaan met autonoom wonen: het gemeentebestuur contacteren, domiciliëring, zoeken naar terbeschikkingstelling van huurwaarborgen, versturen van briefwisseling,…
– de betrokkene helpen bij het in orde brengen van zijn situatie en zijn administratief statuut: in orde maken van zijn dossiers inzake inkomen, relatie met het OCMW, ziekenfondsen, de RVA, schuldvereffening, naleving van bepaalde gerechtelijke beslissingen,…
– de resident begeleiden bij de uitwerking van een persoonlijk project. Dat project moet in samenwerking met de resident geval per geval worden bekeken en houdt verband met zijn parcours. Dat project kan evengoed de zoektocht naar een job of een opleiding zijn als naar vrijwilligerswerk of een bezigheidscentrum
– het team helpt de resident ook om opnieuw aansluiting te vinden bij de vereisten die gepaard gaan met een autonoom leven buiten het milieu van een instelling (onderhoud van de woning, contact met de buurt, dagelijkse levenshygiëne, boodschappen en relaties met de winkeliers en met de omgeving rond de wijk,…)
– samen met de resident zoeken naar een volledig autonome woning die aansluit op de transitwoning van het project. Dat streefdoel is prioritair opdat de voordelen van het verblijf bij Hestia bestendigd kunnen worden.
– Het volledige project (woning, psychosociale begeleiding en uitwerking van een persoonlijk project) komt erop neer dat de betrokkene na afloop in staat is alleen te wonen en daarbij in zijn behoeften kan voorzien en zijn wensen kan voldoen.

Getuigenis van een resident, meegedeeld door een maatschappelijk werker

"Alex onderstreept twee elementen die voor hem van doorslaggevend belang waren tijdens zijn verblijf in de overgangsappartementen van Hestia: het belang van de stabiliteit waarvoor de woning zorgt (een thuis hebben om te slapen, uit te rusten en het dagelijks leven aan te kunnen) en het belang van de begeleiding (je hart kunnen uitstorten, kunnen praten over moeilijkheden en angsten, gewaardeerd worden). Alex voelt zich niet meer uitgesloten…".

CONVIVIAL: SOCIALE INTEGRATIE VIA HUISVESTING VOOR VLUCHTELINGEN

3. Grootste moeilijkheden van Hestia

De grootste moeilijkheid is het zoeken naar een autonome woning op lange termijn, die aansluit op het door het project georganiseerde verblijf van één jaar. Tot voor kort kon er worden samengewerkt met de Sociale Verhuurkantoren, maar thans zijn de wachtlijsten zodanig lang geworden dat de overgang niet echt meer kan worden overwogen. De enige haalbare oplossing lijkt erop neer te komen dat Hestia prioritaire overeenkomsten sluit met de sociale huisvestingsinstanties. Met Le Foyer Saint-Gillois werd er een overeenkomst gesloten waarmee per jaar één woning kan worden verkregen. Het komt er nu op aan om andere partners te vinden zodat er voor alle residenten een duurzame woning kan worden gevonden. Het blijft immers de bedoeling dat alle residenten aan het einde van hun verblijf bij Hestia volledig zelfstandig kunnen gaan wonen.

Hestia beheert een bestand van 7 appartementen en het aantal kandidaturen overstijgt ruimschoots de mogelijkheden die het project kan aanreiken. Eén van de grootste moeilijkheden is dus het gebrek aan middelen om aan de vraag te voldoen. Hestia is immers verplicht om kandidatuuraanvragen regelmatig te stoppen om de wachttijd binnen de perken te houden. In die omstandigheden zou Hestia zijn huurwoningenbestand en de werktijd van het begeleidingsteam moeten kunnen uitbreiden. ✖

Xavier Richir,
Therapeut

De mensen die wij bij hun zoektocht naar en hun intrek in een woning begeleiden, worden vaak geconfronteerd met problemen die verband houden met hun statuut. Het gaat met name om erkende vluchtelingen en asielzoekers in België. Dat is het doelpubliek van Convivial. Het gaat om een kwetsbaar publiek dat geen thuis heeft bij aankomst op het Belgisch grondgebied en dat pas op een sociale tegemoetkoming aanspraak kan maken nadat een woning werd gevonden. Die mensen hebben weinig materiële bezittingen, hebben over het algemeen geen of zeer weinig contacten en/of kennissen (vrienden, familieleden) ter plaatse en weten niets over de werking van de instellingen noch over de Belgische (laat staan Brusselse) levensstijl. Vaak hebben zij evenmin kennis van de nationale talen. Voor vluchtelingen is de zoektocht naar een woning bijgevolg een ingewikkelde opdracht, vooral als voornoemde obstakels regelmatig opduiken.

Wij hebben het over:

– **Sociale en raciale discriminatie:** heel wat eigenaars hebben angst of weigeren hun woning aan buitenlanders (en zeker "vluchtelingen") te verhuren omwille van de talrijke vooroordelen (vuiligheid, lawaai, schrik voor schade of onbetaalde huur,. . .). De meeste huurders maken zich ook schuldig aan sociale discriminatie en dat is even erg. Zo weigeren zij hun woning te verhuren aan iemand die een beroep doet op het OCMW en ook hier duiken de clichés weer op (vrees voor onbetaalde huur, schade,. . .). Soms is die houding het gevolg van een nare ervaring uit het verleden. Door die herhaalde weigeringen geraken de vluchtelingen snel ontmoedigd in hun zoektocht naar een woning.

– **Het gebrek aan financiële middelen:** dat is één van de grootste problemen waarmee onze rechthebbenden geconfronteerd worden. Als vluchtelingen de deur van het opvangcentrum achter zich dicht horen vallen, beschikken zij →

over geen eigen middelen. Als zij een sociale tegemoetkoming willen genieten, moeten zij eerst een woning (en bijgevolg een contactadres) vinden. Maar dan heb je wel eerst geld nodig om de huurwaarborg en/of een eerste maand huur te kunnen betalen. Zonder hulp van buitenaf is het virtueel onmogelijk om zich als vluchteling ergens te vestigen, tenzij de eigenaar bereid is om te wachten (en ondertussen geen huur ontvangt) tot de schrapping bij het OCMW heeft plaatsgevonden. Die moeilijkheid wordt nog groter omdat sommige eigenaars een contante betaling van de huurwaarborg eisen, hetgeen het OCMW weigert.

– **De administratieve rompslomp:** gemeenten en OCMW's van grote steden (in het bijzonder in Brussel) worden geconfronteerd met een aanzienlijke stijging van aanvragen tot inschrijving en sociale tegemoetkomingen vanwege ons doelpubliek. Bovendien worden de OCMW's met een algemene stijging van hun publiek geconfronteerd. Ondanks onze begeleiding is het hierdoor soms bijzonder moeilijk om een dossier binnen een redelijke termijn in te dienen en te voltooien. De procedure voor de verkrijging van het leefloon en/of van de huurwaarborg duurt vaak langer dan de 30 wettelijke dagen. De gevolgen van dergelijke traagheid zijn moeilijk houdbaar: mensen zonder eten, meubels en sociale hulp gedurende een maand of meer, onvermogen om de huur en de huurwaarborg tijdens de eerste maand te vereffenen en dus risico van uithuiszetting of zelfs onvermogen om een huurovereenkomst te sluiten, enz…

Het is essentieel om de integratie via de huisvesting globaal en multidimensioneel aan te pakken.

– **De asielprocedure en de opvangcrisis:** door de stijging van de asielaanvragen gedurende de afgelopen jaren moeten de opvangcentra zo snel mogelijk plaats vrijmaken. Vandaar dat als een vluchteling zijn statuut verkrijgt, hij twee maanden de tijd heeft om een woning te vinden. Als hij hierin niet slaagt, dreigt hij op straat terecht te komen. De stress die met de naleving van die termijn gepaard gaat, maakt een "serene" zoektocht naar een woning ingewikkeld. Hierdoor worden sommigen verplicht om genoegen te nemen met een te dure, onaangepaste en zelfs ongezonde woning.

– **De ontdekking van een nieuw sociaal milieu:** heel wat vluchtelingen zijn fysisch en moreel uitgeput door hun asielparcours en geven er de voorkeur aan zich in hun woning terug te trekken. Zij kennen hun wijk en de mogelijkheden ervan amper en ondervinden hierdoor moeilijkheden om zich met hun nieuwe sociale omgeving vertrouwd te maken en zich er te integreren.

Gezien die talrijke moeilijkheden lijkt het ons als instantie voor vluchtelingenintegratie essentieel om de integratie via huisvesting globaal en multidimensioneel aan te pakken om aan de specifieke kwetsbaarheid van vluchtelingen tegemoet te komen. Vandaar dat onze werking niet alleen een element bevat dat ons doelpubliek helpt om actief naar een woning op zoek te gaan en dat voortdurend contact opneemt met de eigenaars (telefoongesprekken, bezoeken aan woningen), maar ook instaat voor een begeleiding bij de voltooiing van de huurovereenkomst (fysieke begeleiding van de vluchtelingen), de samenstelling van de huurwaarborg (systeem van leningen en onderhandeling met de OCMW's), een rol als facilitator-bemiddelaar ten opzichte van de eigenaars (zowel om de traagheid bij de aanvang van de betalingen of de samenstelling van de huurwaarborg voor dat OCMW-publiek te beheren en om een positief beheer op een duurzame manier mogelijk te maken van eventuele conflicten, ongezondheidsproblemen, risico van uithuiszetting,…), een opleiding inzake rechten en plichten van huurders en met betrekking tot het goede beheer van de woning, een begeleiding in het veld bij de besturen (gemeenten, OCMW's, ziekenfondsen,…) ter vergemakkelijking van sociale stappen, huisbezoeken en individuele wijkbezoeken, alsook voor de ontwikkeling van specifieke oplossingen zoals transitwoningen om zodoende tegemoet te komen aan bepaalde urgentiesituaties en extreme kwetsbaarheid die specifiek is voor ons publiek (voorbeeld als vluchteling erkende personen en uitzetting uit hun opvangcentrum zonder andere huisvestingsoplossing) of duurzame relaties opbouwt met eigenaars die bereid zijn om hun woning aan een gewezen OCMW-publiek te verhuren en begrip hebben voor de termijnen die hiermee gepaard gaan (huislabel van "sympathieke eigenaars")..

Vervolgens is die meervoudige activiteit van integratie via de huisvesting een centrale pijler van een ruimere werking en opdracht van de vereniging die ijvert voor integratie (in alle aspecten op korte en lange termijn hiervan) van vluchtelingen en asielaanvragers en met inachtneming van actieve medeverantwoordelijkheid. Zodoende staat Convivial de rechthebbenden bij in al hun integratiestappen in de ruime zin van het woord, dit zowel vóór, tijdens als na de installatie in een woning. De hulp die inzake huisvesting wordt geboden, gaat gepaard met een gratis terbeschikkingstelling van basisgoederen (kleren, meubels, huishoudtoestellen), opleidingen (Frans, informatica, actieve zoektocht naar werk,…) en een persoonlijke begeleiding richting sociaalprofessionele integratie en collectieve activiteiten om de relaties te herstellen. ✖

Bruno Gilain
Directeur

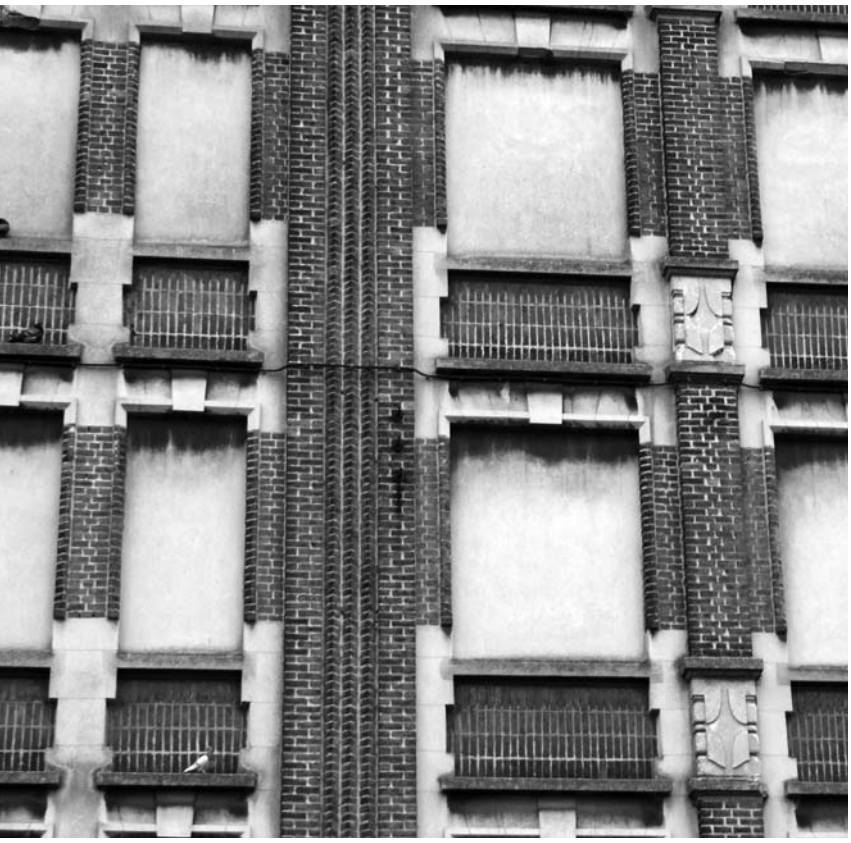
DE BRUSSELSE BOND VOOR HET RECHT OP WONEN
EEN BOND VAN 50 VERENIGINGEN DIE HAAR STEM LATEN HOREN BIJ DE POLITICI

In de voorstelling van een aantal organisaties erkend als vereniging die ijvert voor de integratie voor de huisvesting, is ook de BBRoW op haar plaats. De BBRoW wordt door de Directie huisvesting van de Gewestadministratie terecht beschouwd als een coördinerende vereniging.

1. De rol en activiteiten van de BBRoW

De vzw Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW) is een tweetalige groepering samengesteld uit een 50-tal verenigingen die elk op hun terrein werk maken van de realisatie van het Recht op Wonen en ijveren voor degelijke en betaalbare woningen. Onze leden-verenigingen verzorgen eerstelijns sociaal werk op plaatselijk of gewestelijk niveau voor een divers doelpubliek via een breed palet van diensten (hulp bij het zoeken naar een betaalbare woning, juridisch advies, bestrijding van ongezonde woningen). →





De BBRoW werkt aan de huisvestings-problemen waarmee onze leden-verenigingen worden geconfronteerd. Dat doen we op verschillende manieren:

→ Uitwisseling van ervaringen
De BBRoW is een plek van uitwisseling en dialoog over huisvesting in Brussel. Als bond zoeken we concrete oplossingen voor de wooncrisis samen met de verenigingen en de overheid.

→ Reflectie en drukking
De BBroW richt met haar leden regelmatig werkgroepen op waarin dieper wordt ingegaan op specifieke problemen en voorstellen worden geformuleerd ter bestrijding van de huisvestingscrisis. De voorstellen van de werkgroepen worden gebruikt om druk uit te oefenen op het beleid en worden bekend gemaakt via persberichten of gezamenlijke acties op het terrein.

→ Vorming van sociale werkers
De BBroW organiseert regelmatig vormingen die zijn bestemd voor de sociale werkers van onze leden-verenigingen en van andere verenigingen of instellingen. Jaarlijks ontvangen we tussen de 300 en 400 personen op onze vormingen.

→ Advies en aanbevelingen
De BBRoW is lid van de Adviesraad voor Huisvesting en van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie, de officiële adviesraden voor huisvesting en stedelijke ontwikkeling van het Brusselse Gewest.

Om onze standpunten en activiteiten beter bekend te maken, heeft de BBRoW een aantal bijzondere communicatie-middelen ontwikkelt:

→ Het tijdchrift Art.23
Art. 23 is de titel van ons driemaandelijks thematisch tijdschrift. Ieder nummer bevat een themadossier waarin we deskundige en kritische informatie geven en een tweede deel waarin de activiteiten van onze leden worden voorgesteld.

→ De woonbarometer
Met onze woonbarometer evalueren we de acties van de Brusselse regering ten opichte van haar beloften in het regeerakkoord 2009-2014 en de eisen van de BBRoW en haar leden. Iedere zes maand geven we een nieuw cijfer aan de woonbarometer.

→ Onze website www.bbrow.be
Op onze website vindt u tal van documentatie en informatie over huisvesting in Brussel, zowel voor verenigingen, burgers als onderzoekers. We zien op onze website maandelijks tussen de 4.000 en 5.000 bezoekers.

2. Onze voornaamste eisen en dossiers

De prioritaire thema's voor de komende jaren werden vastgelegd samen met onze leden-verenigingen. Tussen 2009 en 2012 wil de BBRow werken rond de drie volgende thema's: een verdubbeling van het aantal openbare woningen van sociale aard, een omkadering van de huurprijzen met een huurtoelage en de strijd tegen leegstand.

Om dit alles iets meer concreet te maken, vindt u hieronder een korte voorstelling van een aantal dossiers waarrond de BBRoW momenteel actief is.

→ Het doel van 15% openbare woningen met sociaal karakter in alle Brusselse gemeenten tegen 2020.
De Brusselse regering heeft zich geëngageerd om tegen 2020 in de 19 Brusselse gemeenten

een norm vast te leggen van 15% kwaliteitsvolle openbare woningen en met sociale karakter.

De BBRoW wil hierrond werken met ondermeer de vraag om de 15%-norm veel preciezer te definiëren, door na te denken over gewestelijke steunmaatregelen die de gemeenten moeten aanzetten om mee te werken aan deze norm, maar ook door in een bepaalde gemeente (Elsene) na te gaan hoe de 15% zou kunnen bereikt worden.

→ De toewijzing van gemeentewoningen
Voor dit dossier willen we de uitvoering van de ordonnantie 'toewijzing van gemeentewoningen' door de gemeenten en OCMW's op de voet volgen, met de bedoeling om meer gemeentewoningen te socialiseren.

Dit houdt ondermeer in: een vergelijking van de verschillende gemeentelijke reglementen opstellen, een uniforme definiëring van de woningtypes vragen, voorstellen voor betere reglementen en een betere ordonnantie formuleren.

→ De uitbreiding van de VIHT :
Het Brusselse regeerakkoord 2009-2014 voorziet een uitbreiding van het huidige systeem van Verhuis-, Installatie- en Huurtoelage (VIHT) voor personen die een onthaalhuis of transitwoning verlaten. Volgens de BBRoW is dit een ambitieuze maatregelen, maar toch onvoldoende om aan de behoeften te beantwoorden. De VIHT zou moeten worden verbonden aan de persoon en het feit dat hij thuisloos is en niet aan de verplichte passage via een instelling. Hierover hebben we concrete voorstellen overgemaakt aan de Staatssecretaris voor Huisvesting.

Naar aanleiding van dit dossier pleit de BBRoW opnieuw voor een harmonisering van de verschillende huurtoelagen in een algemene huurtoelage. Een werk van lange adem.

→ De strijd tegen leegstaande woningen
In de strijd tegen de leegstand willen we werk maken van twee belangrijke elementen voor een toepassing van het openbaar beheerrecht: een betere definitie van leegstand en de oprichting van een specifieke gewestelijke instelling die het openbaar beheerrecht effectief toepast.

De BBRoW werd in mei 2011 bovendien door de Brusselse regering in het kader van de ordonnantie 'bestraffing leegstand' erkend om bij de gemeenten en bij de rechtbank van 1e aanleg klacht in te dienen tegen de eigenaars van leegstaande woningen. De komende maanden willen we nagaan in welke mate we dit nieuwe instrument effectief kunnen toepassen.

→ Energiearmoede
Voor dit dossier hebben we ondermeer een uitgebreide analyse gemaakt van de ordonnantie 'Energieprestatie gebouwen' en hebben we met een werkgroep de mogelijke perverse effecten van deze ordonnantie op de betaalbaarheid van de woning onderzocht. De komende maanden willen we dit blijven opvolgen.

De invloed van de BBRoW en haar leden-verenigingen op de politieke agenda is de laatste jaren sterk toegenomen.

3. De verdiensten van de BBRoW

Een van de grootste verdiensten van de BBRoW is ongetwijfeld dat zij er effectief in slaagt om een 50-tal verenigingen die werken rond huisvesting bij elkaar te brengen, over hun ervaringen te laten uitwisselen, van elkaar te laten leren en samen projecten te laten uitwerken.

Concreet heeft zich dat vertaald in een aantal dossiers waar de BBRoW, met inbreng van haar leden-verenigingen, de laatste jaren effectief vooruitgang heeft geboekt: het vastleggen van de criteria voor de inspectie van ongezonde woningen; de aanpassing van de verhuis-, installatie- en huurtoelage; duidelijker administratieve regels voor de verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting; een gewestelijke regelgeving voor de toewijzing van gemeentewoningen.

Bovendien is de invloed van de BBRoW en haar leden-verenigingen op de politieke agenda de laatste jaren sterk toegenomen. Een aantal grote manifestaties die we in 2001 en 2002 hebben georganiseerd voor het recht op wonen, hebben volgens ons mee bijdragen tot de aanvaarding van het Plan voor de Huisvesting en de nodige budgettaire middelen om meer publieke woningen te bouwen. Het laatste Brusselse regeerakkoord 2009-2014 heeft de voornaamste eisen van de BBRoW grotendeels overgenomen. Onze woonbarometer en de analyses uit ons tijdschrift Art. 23 worden in het parlement aangehaald en door het kabinet huisvesting met argusogen nageplozen. ✖



De ploeg van de BBRoW

Werner Van Mieghem
"Sinds 1999 werk ik als coördinator voor de BBRoW. Begonnen met een ploeg van 2 personen en een 15-tal leden, laat ik momenteel een ploeg van 5 personen en een 50-tal verenigingen samen draaien. Dat houdt onder meer in dat ik me met organisatorische aspecten bezighoudt: de financiële gezondheid van de vzw, planning en organisatie van de teamvergaderingen, de maandelijkse algemene vergaderingen en de raden van bestuur, personeelsbeheer, vertalingen naar het Nederlands.

Op inhoudelijk vlak poog ik de andere personen van de ploeg met mijn ervaring bij te staan, neem ik deel aan diverse werkgroepen, schrijf ik mee aan ons tijdschrift Art. 23 en vertegenwoordig ik de BBRoW bij de officiële adviesorganen van het Brusselse gewest.

En als kers op de taart sta ik in voor de contacten met de Brusselse ministers en Nederlandstalige parlementsleden."

Marie Didier
"Als juriste werk ik sinds mei 2007 voor de BBRoW. Mijn rol bestaat erin om samen met de collega's wetsvoorstellen en het woonbeleid te analyseren en vervolgens concrete voorstellen ter verbetering te formuleren die in de lijn liggen van de eisen van de BBRoW. De dossiers waarmee ik momenteel bezig ben zijn de instrumenten tegen leegstand (privé en openbaar), de energieprestatie van gebouwen, de toewijzingsreglementen van de gemeentewoningen en het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling."

Carole Dumont
"Als sociaal assistente en licentiate in sociaal werk, ben ik al een paar jaar actief in Brussel, ondermeer als sociaal werkster op het terrein, nadien als projetbeheerder op het vlak van huisvesting, gezondheid en jeugd.

Bij de BBRoW werk ik vooral aan de projecten waarbij het secretariaat en de leden-verenigingen samen acties voeren. We werken aan gezamenlijke projecten die moeten bijdragen tot de realisatie van het recht op wonen."

Laurence Evrard
"Ik ben in januari 2008 begonnen als administratief bediende bij de BBRoW. Momenteel houd ik me bezig met het secretariaat van de BBRoW: boekhouding, abonnementen voor ons tijdschrift, post, klassement, adressenbeheer. De vormingen van de BBRoW probeer ik ook in goede banen te leiden."

Ilham Bensaïd
"Na een sociaal-culturele vorming aan de ULB en enkele jaren actief te zijn geweest in de culturele sector, ben ik eind 2009 begonnen bij de BBRoW als communicatie-verantwoordelijke.

Mijn taken zijn gevarieerd: ik houd me bezig met de media-contacten, de uitwerking en opvolging van communicatiemiddelen, de inhoud van de website, opstellen en verbeteren van werkdocumenten, vertalingen naar het Frans, …"



De verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting /

ONZE EISEN

De verenigingen 'Integratie via Huisvesting' zijn van oordeel dat ze het verwaarloosde kind zijn van de huisvestingssector en dat de meerwaarde van de sector wordt onderschat. Hun potentieel aan activiteiten zou beter aan bod moeten komen in een reglementair en budgettair kader waarin hun diversiteit, hun specificiteit en hun terreinervaring worden erkend.[1]

Werner Van Mieghem

1. Nood aan een actueler besluit voor de erkenning en subsidiëring van de verenigingen.
Op dit ogenblik worden de verenigingen erkend en gesubsidieerd door de Staatssecretaris voor Huisvesting. In principe zouden hiervoor de regels moeten worden gevolgd van het besluit van 16 juli 1992.[2] Dit besluit, dat ondertussen bijna 20 jaar oud is, moet worden geactualiseerd en aangepast aan de praktijk.

Zo kan volgens het besluit een vereniging enkel worden erkend (en gesubsidieerd) wanneer ze al huisvestingsactiviteiten in het verleden heeft gerealiseerd. Startende verenigingen met innovatieve, originele projecten zouden in principe dus niet erkend of gesubsidieerd kunnen worden. In de praktijk gebeurt dit gelukkig wel.

Het besluit van 1992 is ook ruim en vaag geformuleerd. Dat heeft het voordeel dat de verenigingen veel soepelheid hebben bij het soort projecten dat ze willen realiseren en dat ook de Staatssecretaris over veel mogelijkheden beschikt bij de erkenning en subsidiering van verenigingen. Een aantal verenigingen zijn met die situatie tevreden, maar de meeste verenigingen stellen zich vragen bij die 'soepelheid' die als groot nadeel heeft dat ze leidt tot de vraag waarom sommige verenigingen wel erkend worden en andere niet of ook nog waarom sommige verenigingen meer subsidies krijgen dan andere.

Het besluit voor de erkenning en subsidiering van de verenigingen moet worden geactualiseerd, waarbij duidelijke criteria en regels moeten worden opgenomen in verband met de missies, de subsidiering, de controle en de eventuele sancties. Uiteraard met het nodige respect voor de rijkdom en de diversiteit van de initiatieven en projecten die de verenigingen nu al vervullen. →

1. Een kritische nota, opgesteld door de verenigingen werd in juli 2011 aan de Staatssecretaris voor Huisvesting bezorgd. Dit artikel baseert zich grotendeels op die nota.
2. 16 juli 1992, Besluit van de Executieve van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de toekenning van subsidies aan verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting., B.S. 14 augustus 1992



2. De verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting moeten worden opgenomen in de Brusselse huisvestingscode

De Brusselse huisvestingscode, in werking getreden in 2004, bevat een hoofdstuk dat is gewijd aan de 'Instellingen bevoegd inzake huisvesting'.[3] Die instellingen zijn:

- De 33 OVM's (Openbare vastgoedmaatschappijen)
- De BGHM (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij)
- Het Brusselse Woningfonds
- De sociale verhuurkantoren
- De Adviesraad voor Huisvesting
- De instellingen voor sociaal krediet
- De GOMB (Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest)
- Het Observatiecentrum voor de Huisvesting
- Het Informatiecentrum voor de Huisvesting

In een ander hoofdstuk van de Brusselse huisvestingscode worden dan weer nog andere belangrijke actoren opgenomen. Zo vinden we de gemeenten of de gewestelijke huisvestingsinspectie (die toekijkt op de kwaliteit van de huurwoningen) terug in het hoofdstuk over de 'instrumenten van het woonbeleid'. [4]

De verenigingen roepen de Brusselse regering op om nog meer te werken aan de ondersteuning van de sector.

De sector van de verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting zijn echter niet opgenomen in de Brusselse huisvestingscode. Dit is niet juist. De verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting moeten opgenomen worden in de Brusselse huisvestingscode, net zoals de andere instellingen 'bevoegd inzake huisvesting'. Verschillende argumenten pleiten hiervoor:

→ In de eerste plaats is het belangrijk om de verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting te erkennen in de Brusselse huisvestingcode omwille van de pure symbolische waarde. De verenigingen zijn enorm actief op het terrein, maar bovenop de moeilijkheden die ze ondervinden om duurzame oplossingen te vinden, zijn ze onvoldoende erkend voor hun dynamisme, hun inzet en hun efficiëntie in de dagelijkse strijd voor het recht op wonen voor de meest kwetsbare gezinnen. Het werk van tientallen sociale werkers erkennen kan ook via een sterke symbolische daad gebeuren die niet moeilijk is om te realiseren.

→ Vervolgens zien we dat alle actoren die hierboven zijn opgesomd, instellingen en verenigingen, permanente interactie hebben. De verenigingen doen regelmatig beroep op de Gewestelijke Inspectiedienst om ongezonde woningen aan te pakken, sterke projecten worden samen opgezet tussen verenigingen en het Brusselse Woningfonds om alternatieve woningen te creëren, vormingen die de verenigingen organiseren trekken ook personeel van de gemeenten of het Gewest aan, het Informatiecentrum voor de Huisvesting verwijst door naar de verenigingen, tijdelijke gebruiksovereenkomsten worden afgesloten tussen openbare vastgoedmaatschappijen en verenigingen,... We kunnen nog tientallen voorbeelden geven van dergelijk interactie. Hiermee tonen we aan dat de verschillende actoren van de huisvestingssector complementair zijn.

→ Een ander, praktisch argument ligt op wetgevend vlak. De regelgeving over de verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting bevindt zich in een besluit. Maar een besluit kan, op initiatief van de betrokken minister, vrij eenvoudig worden gewijzigd door de regering. Dat maakt de situatie van de verenigingen enigszins onstabiel. Dat zou veel minder het geval zijn mochten de verenigingen als sector worden erkend in de Huisvestingscode, want een ordonnantie kan pas worden gewijzigd na akkoord van het Brusselse parlement.

→ Tenslotte zou de opname van de sector in de Huisvestingscode een garantie betekenen voor het voortbestaan van de sector en op die manier bijdragen tot meer onafhankelijkheid ten opzichte van de overheid. De verenigingen zouden hun manoeuvreerruimte nog kunnen vergroten en nog meer hun rol spelen van waakhond en signaalgever van de effecten van het Brusselse woonbeleid.

3. Subsidies in functie van de reële behoeften van de verenigingen en een voldoende globaal budget voor de sector.

De druk op de verenigingen om voor en samen met de personen en gezinnen met een laag inkomen een duurzame huisvestingsoplossing te vinden is de laatste jaren enorm toegenomen. Van een fundamentele verhoging van de subsidie voor de sector die het moet mogelijk maken om met meer personeel die druk te verlichten is echter onvoldoende sprake.

Tussen 2004 en 2011 is het budget voor 'Integratie via de Huisvesting' in de gewestbegroting gestegen van 1.682.000 euro (1.9% van het volledige budget huisvesting) naar 2.400.000 euro (1,5% van het budget huisvesting). Over een periode van 8 jaar komt dit neer op een jaarlijkse stijging van gemiddeld 5.2%, wat nauwelijks meer is dan de indexstijging en bijkomende anciënniteit.

Bovendien moet het budget worden verdeeld over meer verenigingen: het aantal erkende verenigingen is toegenomen van 27 verenigingen in 2004 naar 36 in 2010.

Voor de volledigheid moeten we wel nog melden dat een aantal verenigingen in 2011 20 personeelsleden onder het GECO-statuut[5] zullen kunnen aanwerven voor zogenaamde 'solidaire woonprojecten' (groepswonen,



intergenerationneel wonen, collectief en tijdelijk gebruik van leegstaande gebouwen, spaargroepen, vernieuwende formules voor solidair wonen) en dat de Staatssecretaris voor Huisvesting bovenop de Actiris-tegemoetkoming een budget van 194.000 euro heeft voorzien voor deze solidaire woonprojecten. Dit is een uitstekend initiatief, dat al was beloofd door de vorige Staatssecretaris maar nooit werd gerealiseerd.

Maar dit verandert onvoldoende de globale onderfinanciering van de sector. Daarom vragen de verenigingen 'integratie via de huisvesting' een fundamentele verhoging van het budget, in functie van de behoeften van de verenigingen.

Voor de subsidies 2012 moeten de verenigingen voor de eerste keer hun subsidie-aanvraag indienen tegen 15 juli 2011. Op die manier zal de Staatssecretaris voor de eerste keer de budgettaire regeringsonderhandelingen kunnen aangaan met een actueel en volledig zicht op de subsidiebehoeften van de sector. De verenigingen rekenen erop dat hij op die manier meer budgettaire middelen uit de brand zal kunnen slepen.

4 Betrokkenheid en opvolging bij de evaluatie van de verenigingen.

Ieder jaar moeten de verenigingen integratie via de huisvesting, net zoals trouwens andere gesubsidieerde sectoren, een jaarverslag van de activiteiten bezorgen aan de Directie huisvesting. Dit document moet toelaten om na te gaan of de toegekende subsidies goed werden gebruikt.

De verenigingen 'integratie via de huisvesting' zijn in het verleden op basis van die jaarverslagen ook al twee keer geëvalueerd door externe adviseurs. Vreemd genoeg werden die evaluaties nooit bezorgd aan de verenigingen of doorgesproken met de verenigingen, zodat ze geen enkel idee hebben welke punten eventueel kunnen verbeteren,…

En ook dit jaar wil de Staatssecretaris voor Huisvesting de verenigingen en hun projecten laten evalueren door een extern studiebureau. De verenigingen hebben geen enkel probleem met het feit dat dit gebeurt, maar vragen wel dat zij van in het begin worden betrokken worden bij de geplande evaluatie die moet leiden tot voorstellen ter verbetering en dat zij deze keer wel kunnen overleggen met de externe adviseurs

De verenigingen roepen de Brusselse regering, en in het bijzonder Staatssecretaris voor Huisvesting, Christos Doulkeridis, op om nog meer te werken aan de ondersteuning van de sector. Moeilijk kan dat niet zijn, want op zijn website zegt Christos Doulkeridis in mei 2011: "*Je soutiens pleinement le secteur de l'insertion par le logement et me réjouis de la diversité des solutions, souvent innovantes, qu'il développe. C'est pourquoi j'aimerais renforcer la structuration du secteur et ainsi l'affirmer davantage comme partenaire de la Région pour, ensemble, aider les Bruxellois à faire face à la crise du logement.*" ✖

3. 17 juli 2003, Ordonnantie houdende de Brusselse huisvestingscode, titel IV, "De instellingen bevoegd inzake huisvesting"
4. 17 juli 2003, Ordonnantie houdende de Brusselse huisvestingscode, titel III, "De instrumenten van het woonbeleid".
5. het GECO-statuut= GEsubsidieerde COntractueel. Dit statuut is een regionaal tewerkstellingsinitiatief van ACTIRIS, met financiële tegemoetkoming voor de werkgever.

De verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting /

Huisvestings-verenigingen en -projecten in Vlaanderen

In Vlaanderen bestaat er geen tegenhanger van de diverse Brusselse sector van verenigingen die 'zich inzetten voor de integratie via de huisvesting'. In de Vlaamse huisvestingscode worden als verenigingen enkel de huurdersbonden, de sociale verhuurkantoren en hun koepelorganisatie, het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, vermeld. Daarnaast zijn er nog tal van opbouwwerk- en welzijnsprojecten die de aandacht leggen op huisvesting.

Werner Van Mieghem



Het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB)

In Vlaanderen is er een groot overlegplatform voor woon-initiatieven: het Vlaams Overleg Bewonersbelangen. Deze vzw, opgericht als privé-initiatief in 1993, telt nu meer dan 100 leden, waaronder zowel de huurdersbonden, de sociale verhuurkantoren, de woonwinkels, maar ook het opbouwwerk en een aantal welzijnsorganisaties. Opvallend is dat zelfs de Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten lid is van het VOB.

Het uitgangspunt van het VOB en haar aangesloten leden is het recht op wonen: het recht op een woning van goede kwaliteit, die betaalbaar is, met woonzekerheid en gelegen in een goede woonomgeving. Van de aangesloten leden wordt verwacht dat ze het recht op wonen onderschrijven en emancipatorisch met en voor kansarme en kwetsbare bewoners werken.

Formeel is het VOB is in de Vlaamse Huisvestingscode tot nu toe erkend als enig overleg- en ondersteuningscentrum voor de huurdersbonden en de sociale verhuurkantoren, met de klassieke taken: informatieverstrekking, vorming en ondersteuning van de leden, methodiek- en werkontwikkeling, organisatie van overlegmomenten, studiewerk, vertegenwoordiging van de wooninitiatieven in advies- en overlegorganen, uitbouw van contacten en samenwerking met andere sociale woonorganisaties, belangenbehartiging.[1]

De Vlaamse begroting 2011 voorziet voor die taken voor het VOB 372.000 euro.

Maar in het Vlaamse regeerakkoord 2009-2014 werd bepaald dat de sociale verhuurkantoren niet langer in de ondersteuningsstructuur van het VOB zou opgenomen worden. Bedoeling is dat tegen begin 2012 de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (opvolger van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij) de nieuwe ondersteuningsstructuur wordt van de erkende sociale verhuurkantoren.

Het VOB zou dan enkel nog de ondersteuningsstructuur zijn van de erkende huurdersbonden. Momenteel wordt er wel ook onderhandelt over een formele vorm van samenwerking tussen het VOB en VIVAS, de Vereniging Inwoners Van Sociale woningen. Die organisatie is een samenwerkingsverband van georganiseerde lokale bewonersgroepen en actieve bewoners in de sociale huisvesting.

→ Meer info: **www.vob-vzw.be**

De huurdersbonden

In Vlaanderen bestaan er 5 erkende provinciale huurdersbonden en 5 regionale steunpunten waar voornamelijk private, maar ook sociale huurders, in ruil voor een bescheiden jaarlijks lidgeld (tussen de 12 en 15 euro), terecht kunnen voor juridisch advies of belangenverdediging.

In 2010 telden de Vlaamse huurdersbonden samen 21.664 leden, waarvan 1/3, omwille van financiële moeilijkheden gratis lid kon worden. Van alle leden deden in 2010 er niet minder dan 18.500 een beroep op het advies van een huurdersbond (doorgaans tijdens de permanentie of op afspraak, of via telefoon, fax en e-mail).

De Vlaamse begroting 2011 voorziet voor de huurdersbonden 1,6 miljoen euro in het begrotingsdomein huisvesting.

→ Meer info over de Vlaamse huurdersbonden vindt u op **www.vob-vzw.be**

1. Besluit van de Vlaamse Regering houdende de erkennings- en subsidiëringsvoorwaarden voor de samenwerkings- en overlegstructuur voor de erkende huurdiensten (10 februari 2006 gewijzigd via het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008 (BS 21.03.2008) en het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2009 (BS 19.02.2010)





De sociale verhuurkantoren

Net zoals in Brussel bestaat de missie van de Vlaamse sociale verhuurkantoren erin om private woningen in beheer te nemen en tegen een lagere prijs te verhuren aan personen en gezinnen met een laag inkomen. In 2010 beheerden de 50 erkende Vlaamse sociale verhuurkantoren samen 5.295 woningen, wat neerkomt op een gemiddelde van 106 woningen in beheer per sociaal verhuurkantoor.

Om de vanuit de Vlaamse overheid vooropgestelde 6.000 extra woningen tegen 2020 te halen, zou het woningaanbod van de sociale verhuurkantoren jaarlijks gemiddeld met 7,5% moeten stijgen. De voorbije jaren heeft de sector al een deel van deze verwachte prestatie geleverd, maar de sector van de sociale verhuurkantoren schuift het element huurderbegeleiding daarbij als prioritair naar voren. Zonder een degelijke huurderbegeleiding, zeggen de svk's, zullen accidenten en kosten toenemen, krijgen we ontevreden klanten (huurders en eigenaars) en zal woninggroei sowieso worden gehypothekeerd.

De woonwinkels

Daarnaast zijn er in Vlaanderen een twintigtal initiatieven die werken volgens het woonwinkelconcept. In een woonwinkel kunnen alle inwoners terecht voor informatie, begeleiding en advies over woonmogelijkheden, woonpremies van de overheid, renovaties en bouwaanvragen. De meeste woonwinkels functioneren als dienst van een openbaar bestuur (gemeente of OCMW). Slechts een minderheid van de woonwinkels zijn particuliere initiatieven opgestart vanuit een lokaal of bovenlokaal samenwerkingsverband.

Opbouwwerk en welzijnsprojecten

Tenslotte besteedt het Opbouwwerk in Vlaanderen, net als talrijke welzijns- en armoedeorganisaties, in belangrijke mate aandacht aan het thema huisvesting, met projecten die ondermeer gericht zijn op de ondersteuning van privé-huurders met een laag inkomen, de bestrijding van leegstand, het tegengaan van energiearmoede, de bewonersparticipatie van sociale huurders, …

Voor die organisaties voorziet de Vlaamse begroting in de begrotingen stedenbeleid en welzijnsbeleid in 2011 zo'n 12,5 miljoen euro.

→ Een gedetailleerd overzicht van de opbouwwerkprojecten rond huisvesting vindt u op de website van Samenlevingsopbouw Vlaanderen:
www.samenlevingsopbouw.be

✖

De verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting /

De organisaties met Sociale Doelstelling (OFS's[1]) in Wallonië

Ilham Bensaïd

Als je nagaat hoe de sector van de Waalse verenigingen die ijveren voor het recht op huisvesting georganiseerd is, merk je overeenkomsten en verschillen met de Brusselse gang van zaken. Het is het nuttige vergelijking die toelaat om de goede praktijken te leren kennen die misschien kunnen gebruikt worden om het Brusselse systeem te verbeteren.

1. Het Woningfonds coördineert de Organisaties met Sociale Doelstelling

1.1. Context en belang

Er dient meteen te worden aangestipt dat het Waalse en het Brusselse Woningfonds voor ongeveer dezelfde opdrachten instaan wat bijstand aan huurders en potentiële kopers betreft (goedkope leningen, goedkope verhuring van woningen,…).

Naast voornoemde opdrachten staat het "Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie" (het Waalse Woningfonds) in voor het advies, het toezicht, de coördinatie en de financiering van de "Organisaties met Sociale Doelstelling"[2], die bestaan uit:

- de sociale verhuurkantoren (AIS's[3])
- de verenigingen ter bevordering van de huisvesting (APL's[4])
- de buurtregies[5] (RDQ's[6])

In 2010 waren er in totaal 77 verenigingen (die allemaal de vorm van een vzw aannamen) erkend als "Organisatie met Sociale Doelstelling". Hiermee ging een financiering gepaard van 7.692.637 euro. In 2011 ging het om 81 verenigingen.[7]

Het Waalse Woningfonds is belast met een delicate opdracht. Het Fonds werd door de overheid gemachtigd om de verenigingen die in de huisvestingssector actief zijn, te begeleiden, te coördineren, te controleren en te financieren.

"*Voor de verenigingen kwam het erop neer tot een samenwerking te komen met een instelling die belast was met hun coördinatie en controle, bij die instelling steun te vinden om hun netwerking uit te bouwen, om hun specifieke kenmerken en kwaliteitscriteria te waarderen zonder hun onafhankelijkheid te verliezen.*"[8]

Die overwegingen hebben geleid tot de oprichting van het permanente forum ELIS.

1.2. ELIS (Ensemble pour le Logement et l'Insertion Sociale)

ELIS is een forum dat het Waalse Woningfonds in staat stelt om de Organisaties met Sociale Doelstelling te coördineren dankzij materieoverschrijdende ontmoetingen en contacten. Alle verenigingen zijn er vertegenwoordigd dankzij een Algemene Vergadering en commissie- en werkgroepvergaderingen. De behandelde problematiek worden na ruggespraak met de verenigingssector gekozen. Daarnaast werd ook Elisnet opgericht. Het gaat om een internetforum waar informatie, modeldocumenten, omzendbrieven en vergaderverslagen terug te vinden zijn. In 2010 werkten de in de ELIS-commissies gegroepeerde verenigingen mee aan de uitwerking van een handvest getiteld "Charte d'éthique et de déontologie des organismes à finalité sociale"[9]. De tekst somt een aantal fundamentele waarden en regels inzake goed gedrag op, die moeten instaan voor de kwaliteit van de diensten die de verenigingen inzake huisvesting verlenen.

In Wallonië worden de OFS's beschouwd als volwaardige partners die bijdragen tot de realisatie van woningen van sociale aard en vernieuwende projecten.

2. De Waalse Sociale Verhuurkantoren (AIS)

De Waalse sociale verhuurkantoren (AIS's) hebben ongeveer dezelfde opdrachten als de Brusselse sociale verhuurkantoren (SVK's): zij brengen gezonde privéwoningen (opnieuw) op de verhuurmarkt ten behoeve van gezinnen met een laag inkomen. In 2010 waren er in Wallonië 26 sociale verhuurkantoren die samen zo'n 3.089 woningen beheerden.

Thans bestrijken de Waalse agentschappen ongeveer drie vierde van Wallonië. Na de regeerperiode is het de bedoeling dat het hele Waalse grondgebied door het systeem wordt bediend, met 5.000 woningen als streefcijfer.

De Waalse AIS's hebben zich verenigd om hun belangen beter te verdedigen. De vereniging heet UWAIS (Union wallonne des agences immobilières sociales).

De APL's zijn het arme broertje van de sector.

3. De Verenigingen ter bevordering van de huisvesting (APL's)

De opdrachten van de Waalse verenigingen ter bevordering van de huisvesting (APL's) lijken sterk op deze van hun Brusselse evenknieën die gekend zijn onder de naam "verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting".

De opdrachten van de Waalse APL's kunnen in drie aanvullende werkpijlers onderverdeeld worden:

– sociale integratie via de terbeschikkingstelling van een behoorlijke woning (alle APL's beschikten in 2010 samen over 218 woningen);
– sociale, administratieve, technische en juridische begeleiding inzake huisvesting;
– ontwikkeling van vernieuwende projecten/experimenten.

In 2010 waren er 20 APL's erkend en daarvan kregen er 13 een subsidie.

Volgens David Praile van Solidarités Nouvelles zijn de relaties tussen het Waalse Woningfonds en de APL's goed en evenwichtig. Het lijkt er evenwel op dat de sector van de verenigingen de behoefte begint te voelen om een gesprekspartner aan te duiden die alle APL's zou vertegenwoordigen en verdedigen.

Zo'n gesprekspartner bestond reeds vroeger onder de naam RAPeL (Réseau des Associations de Promotion du Logement). De vereniging was actief in de jaren 2000, maar werd vervolgens op stand-by geplaatst. Het ziet er naar uit dat hierin binnenkort verandering zal komen.

3.1. RAPeL: Réseau des Associations de Promotion du Logement

In 2003, zegge de periode waarin het besluit van de Waalse Regering inzake de organisaties met sociale doelstelling werd besproken, aangenomen en vervolgens toegepast, ontstond RAPeL, een netwerk van huisvestingsverenigingen die in één enkele feitelijke vereniging werden vertegenwoordigd. Op dat moment wou de sector van de verenigingen niet alleen beschouwd worden als een gesprekspartner in het Waalse huisvestingsbeleid, maar ook erkenning en financiering bekomen die sinds 1997 op papier waren gepland, maar nooit waren gerealiseerd. RAPeL toonde zich drie jaar na elkaar zeer actief, maar door de aangenomen erkennings- en financieringsprocedures en de oprichting van het ELIS-forum als contactpunt, verloor het netwerk stilaan zijn nut voor de verenigingen die het gaandeweg terzijde lieten. Zodoende kwam het netwerk in een sluimerpositie terecht.

Volgens David Praile wordt RAPeL momenteel gereactiveerd en het is de bedoeling dat het netwerk in 2012 zijn wedergeboorte beleeft als vereniging in de vorm van een vzw waarin de APL's worden samengebracht om hun belangen te verdedigen (aan de hand van een betere financiering), hen aan te moedigen, te vertegenwoordigen en opleidingen aan te bieden.

Hoewel de belanghebbende dit betreurt, is het niet de bedoeling dat RAPeL zich in eerste instantie inzet voor militante verbintenissen ten voordele van het recht op wonen, maar zou het netwerk opkomen voor de belangen van de APL's in het kader van een sectorale logica.

3.2. De moeilijkheden van de APL's

In tegenstelling tot de Brusselse verenigingen zijn de APL's in de Waalse Huisvestingscode erkend als instrumenten van het gewestelijke huisvestingsbeleid. Hiermee blijven zij evenwel niet gespaard van een aantal moeilijkheden.

Zo is het frappant dat het Waalse regeerakkoord 2009-2014 heel veel aandacht besteedt aan de Waalse SVK's, maar amper verwijst naar de APL's.

Annie Dubreucq, verantwoordelijke van de dienst van de OFS's bij het Waalse Woningfonds bevestigt het volgende "Het klopt dat de APL's het arme broertje zijn van de sector. Dat blijkt vooral uit de financiering ervan. Het zijn bijvoorbeeld de enige instellingen die bij de erkenning niet automatisch gefinancierd worden. Nochtans wordt de rol en het dynamisme ervan niet in vraag gesteld. Ze worden soms een beetje vergeten."

Bovendien is de APL-sector bijzonder gediversifieerd. Dat zorgt uiteraard voor de rijkdom ervan, maar dit maakt de criteria voor de erkenning natuurlijk een stuk moeilijker.

De problemen waarmee de Waalse verenigingen worden geconfronteerd lijken dus sterk op de problemen van hun Brusselse collega's, aangezien ook zij klagen over onderfinanciering en het gebrek aan erkenning vanwege de beleidswereld. ✖

1. Organismes à Finalité Sociale.
2. Overeenkomstig de door het besluit van de Waalse Regering van 23 september 2004 bepaalde voorwaarden.
3. Agences immobilières sociales.
4. Associations de promotion du logement.
5. De RDQ's renoveren wijken dankzij ongeschoolde arbeidskrachten die een beroep kunnen doen op begeleiding bij sociaalprofessionele integratie. Er bestaan er 31 in het Waalse Gewest. Aangezien het instrument vooral verband houdt met sociaalprofessionele integratie en met het buurtleven, wordt hierover in dit artikel niet verder uitgewijd.
6. Régies de quartiers.
7. Jaarverslag van het Waalse Woningfonds 2010
8. Les Echos du Logement, Anne Quévit, « Le secteur associatif, vecteur d'une démocratie renforcée », juni 2008.
9. Handvest voor ethiek en deontologie van de Organisaties met Sociale Doelstelling.

Conclusie

Het statuut van de verenigingen die ijveren voor de integratie via de huisvesting moet worden verbeterd

De 36 verenigingen die door de Brusselse regering zijn erkend als 'Verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting' nemen een belangrijke, unieke plaats in het Brusselse huisvestingslandschap. Veel van de verenigingen zijn al tientallen jaren actief in de begeleiding van personen en gezinnen in hun zoektocht naar of het behoud van een degelijke, aangepaste en betaalbare woning, en zijn redelijk bekend bij de Brusselaars en de overheid.

Werner Van Mieghem

Alle verenigingen zijn ontstaan vanuit een drang om oplossingen te vinden voor huisvestingsproblemen die opduiken of niet opgelost raken. Hun rol van waakhond en signaalgever van de effecten van het woonbeleid en hun energie om dingen te willen veranderen hebben ze in de eerste plaats te danken aan de personen die ze dagelijks ontmoeten en proberen te helpen. Personen die zich soms ook engageren in de vereniging als lid of als vrijwilliger. Dat blijkt ook uit de 'getuigenissen' van de verenigingen die u in deze publicatie kan lezen.

Maar desondanks is de sector 'Integratie via de Huisvesting' in zijn geheel onvoldoende gekend en gevaloriseerd. Concrete voorbeelden van die onvoldoende valorisering is het feit dat verenigingen niet eens zijn opgenomen in de Brusselse huisvestingcode als een van de Brusselse huisvestingsactoren, of het feit dat zelfs de erkende verenigingen ieder jaar opnieuw bij de regering een subsidie-aanvraag moeten indienen en geen enkele zekerheid hebben dat hun jarenlange werking zal kunnen worden verdergezet of het feit dat de evaluatie van de sector die de komende maanden zou doorgaan, niet eens op voorhand wordt besproken en voorbereid met de verenigingen zelf.

Het gebrek aan bekendheid en de onvoldoende valorisering van de sector 'Integratie via de Huisvesting' is deels te wijten aan de verscheidenheid van de sector. We hebben gezien dat de erkende vereningen werken met en voor diverse doelpublieken en de meest diverse acties ontwikkelen. Maar dit maakt juist de rijkdom van de sector uit, mag zeker niet verloren gaan en moet eerder worden uitgespeeld als een troef.

Een andere reden voor het gebrek aan bekendheid en de onvoldoende valorisering ligt eigenlijk bij de verenigingen zelf. Veel van de erkende verenigingen zien de sector 'Integratie via de Huisvesting' immers in de eerste plaats als een subsidiekanaal en niet als een gemeenschappelijk platform. Tot voor kort was het ofwel de BBRoW, die onder haar leden 20 van de 36 erkende verenigingen 'integratie via de huisvesting' telt, ofwel een vereniging zelf op eigen initiatief die onderhandelden of hun voorstellen voor de sector aan het kabinet en de administratie overmaakten. Slechts begin 2010, op initiatief van het kabinet van de Staatssecretaris voor Huisvesting dan nog, werd door de erkende verenigingen eindelijk een Delegatie aangeduid die namens de verenigingen met het kabinet en de administratie huisvesting maandenlang heeft onderhandeld over een aantal 'administratieve' regels en erin geslaagd is om belangrijke administratieve wijzigingen en vereenvoudigingen te bekomen over ondermeer de verantwoordingsstukken, de toegelaten uitgaven, maar ook de procedure voor indiening en behandeling van de subsidie-aanvragen.

Maar de hierboven opgesomde concrete voorbeelden tonen aan dat er nog heel wat belangrijke stappen moeten gezet worden. Wanneer we willen dat de verenigingen 'Integratie via de Huisvesting' hun rol van waakhond, hun kritische aard, hun energie tot vernieuwing en hun rol als begeleider van de personen in moeilijkheden kunnen blijven uitspelen, dan moet er werk worden gemaakt van duidelijke erkenningsvoorwaarden, een meerjarige en voldoende financiering, een controle en evaluatie die leiden tot voorstellen ter verbetering.

Die elementen zouden moeten worden opgenomen in een geactualiseerd erkennings- en subsidiebesluit, maar ook in een charter, naar het voorbeeld van Wallonië, waarin de politiek expliciet de belangrijke rol van de verenigingen integratie huisvesting erkent, maar waarin de verenigingen ook zich engageren om belangrijke waarden te respecteren.

Tenslotte zou een formele erkenning van de sector 'Integratie via de Huisvesting' in de Brusselse huisvestingscode hen op gelijke voet plaatsen met de andere huisvestingsactoren.

Het is in de eerste plaats aan de verenigingen 'Integratie Huisvesting' zelf om als sector hun unieke plaats in het Brusselse huisvestingslandschap op te eisen. De BBRoW wil hieraan zeker haar steen(tje) bijdragen. ✖