

art.

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

"Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent."

23

10 - 11 - 12
2004

#17

Belgique - België

PP 1000 Bruxelles 1

PB 1000 Brussel 1

N° 1/1837

Afgiftekantoor:
1000 Brussel 1
Bureau de dépôt:
1000 Bruxelles 1

Coup d'œil sur le logement de transit à Bruxelles

Een blik op de transitwoningen in Brussel



art.

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

23

Secrétariat | Secretariaat:

Michel Renard,
Michèle Vanrokeghem,
Werner Van Mieghem

tél.: 02/502.84.63

mail: rbdh@skynet.be

website: www.rbdh-bbrow.be

Comité de rédaction |

Redactiecomité:

Isabelle Jennes, Pierre Denis,
Nicolas Bernard, André Lumpuvika,
Werner Van Mieghem.

Ont collaboré à ce numéro:

Gilles Cock, Pierre Denis,
Laurent Gérard, Isabelle Jennes,
Véronique Liebling, Louis Michielsens,
Paul Preud'homme, Bruno Smeets,
Danny Spitaels, Dominique Teheux.

Mise en pages | Lay-out:

max@macao.be

Impression | Druk:

Ciaco

Photos | Foto's:

RBDH/BBRoW

Éditeur responsable |

Verantwoordelijk uitgever:

Werner Van Mieghem,
rue du Grand-Serment 2/1
1000 Bruxelles

Cette publication est éditée avec l'aide
de la Région de Bruxelles-Capitale,
Secrétariat d'Etat au Logement.
Deze publicatie wordt uitgegeven
met de steun van het Brusselse
Hoofdstedelijk Gewest,
Staatssecretaris voor Huisvesting.

Les membres du RBDH/BBRoW
reçoivent Art.23 gratuitement.
Vous pouvez vous abonner à Art. 23
en versant 20 Euro par an
(4 numéros par an) sur notre numéro
de compte 068-2298880-07
avec en communication
"abonnement Art. 23".

De leden van RBDH/BBRoW
ontvangen Art.23 gratis.
U kan zich abonneren op Art. 23
via betaling van 20 Euro per jaar
(4 nummers per jaar) op ons
rekeningnummer 068-2298880-07
en met de mededeling
"abonnement Art. 23".

N° ISSN 1376-9170

Coup d'œil sur le logement de transit à Bruxelles

Een blik op de transitwoningen in Brussel

Sommaire | Inhoud

Logements de transit: une réponse à la crise du logement ?	03	Transitwoningen: een oplossing voor de huisvestingscrisis?
Introduction	04 05	Inleiding
Le sans-abri et le logement de transit en région bruxelloise	06 09	De thuisloze en de transitwoning in het Brusselse Gewest
Les logements de transit des agences immobilières sociales	10 13	De transitwoningen van de sociale verhuurkantoren
Enquête auprès des A.I.S.	14 17	Enquête bij de sociale verhuurkantoren
Les logements d'urgence des C.P.A.S.	18 19	De noodwoningen van het OCMW
L'expérience du C.P.A.S. de Bruxelles	20 21	De ervaringen van het OCMW van Brussel
Le logement de transit et le Fonds du logement	22 23	Transitwoningen en het Brusselse Woningfonds
L'accompagnement social	24 27	De sociale begeleiding
Les autres structures d'accueil à Bruxelles	28 31	De andere opvangstructuren in Brussel
Conclusion	32 33	Conclusies



Logements de transit: une réponse à la crise du logement ?

Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat et ses associations-membres mènent le combat depuis de longues années pour de meilleures conditions de logement. La demande sociale de logement décentes et accessibles n'a jamais été aussi grande qu'aujourd'hui.

Tant dans la déclaration gouvernementale de la Région Bruxelloise que dans le projet de budget pour l'année 2005, nous retrouvons enfin ce que nous réclamons depuis des années: le logement doit être une des priorités de la politique.

Le gouvernement bruxellois a effectivement placé le logement comme une priorité, s'est explicitement engagé à construire 5.000 logements public durant la législature et à prévu les moyens financiers.

De plus, le gouvernement a réussi à obtenir des moyens financiers fédéraux pour des projets de logement via les communes et les Sociétés Immobilières de Service Public.

En tant que groupe de pression, le RBDH ne peut que se réjouir de ces nouvelles tendances.

Mais nous savons aussi que tout ceci ne va apporter qu'une petite partie de réponse à la demande de logements décentes et accessibles financièrement. Cette demande se manifeste en particulier dans les maisons d'accueil qui sont effectivement quotidiennement confrontées à la crise du logement où les personnes hébergées ont toutes les peines du monde à trouver un logement. Ce pourquoi ces maisons d'accueil insistent entre autre sur une augmentation du nombre de logements de transit.

Dans ce numéro, nous examinerons si une augmentation du parc de logement de transit apporterait une réponse effective à la crise bruxelloise du logement et quels sont les différents opérateurs du logement de transit.

Bonne lecture!

Berthe Severain
co-présidente

Transitwoningen: een oplossing voor de huisvestingscrisis?

De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen en haar leden-verenigingen voeren al jarenlang strijd voor betere huisvestingsomstandigheden in het Brusselse Gewest. De sociale vraag naar degelijke en betaalbare woningen is nog nooit zo groot geweest als vandaag.

In de nieuwe regeerverklaring van het Brusselse Gewest en in het ontwerp van budget voor het jaar 2005 vinden we eindelijk terug wat we al jaren vragen: huisvesting moet een van de prioriteiten zijn van het beleid.

De Brusselse regering heeft effectief huisvesting uitgeroepen als een prioriteit, heeft zich uitdrukkelijk geëngageerd om op 5 jaar tijd 5000 bijkomende publieke woningen te bouwen en heeft daarvoor ook de nodige financiële middelen voorzien.

Bovendien is de regering erin geslaagd om ook federale middelen naar huisvestingsprojecten door de gemeenten en de openbare vastgoedmaatschappijen te laten gaan.

Als drukingsgroep zijn we tevreden met deze vernieuwde tendens.

Maar we weten ook dat hiermee slechts een klein deel van de sociale vraag naar een degelijke woning zal kunnen beantwoord worden. Die sociale vraag manifesteert zich uitdrukkelijk bij de onthaalhuizen. Zij worden immers reeksreeks geconfronteerd met de Brusselse huisvestingscrisis: hun bewoners kunnen niet meer doorschuiven naar valabele woningen. Daarom ondermeer hun vraag om meer transitwoningen op te richten.

In dit nummer van Art. 23 willen we nagaan of de oprichting van meer transitwoningen effectief een antwoord kan bieden op de Brusselse huisvestingscrisis en welke organisaties hiermee vandaag al actief bezig zijn.

Veel leesgenot.

Geert De Pauw
co-voorzitter

Introduction

Confrontés à l'augmentation des demandes de logement suite à des accidents dans les parcours de vie de leurs publics, de plus en plus de communes, de C.P.A.S. et de services sociaux sont amenés à demander une augmentation du parc de logements de transit. Mais qu'est-ce qu'un logement de transit? Quels sont les différents acteurs du logement de transit? Quelles sont les conditions d'admission?

Pour définir le logement de transit, Art. 23 a d'abord campé la situation en région bruxelloise, les conditions d'émergence du logement de transit et fait la différence entre le logement d'urgence et le logement de transit ou d'insertion.

Art. 23 présente ensuite les acteurs du logement de transit, à savoir les Agences Immobilières Sociales et le Fonds du logement, les acteurs du logement d'urgence, à savoir les C.P.A.S., et les résultats de l'enquête menée auprès des A.I.S et des C.P.A.S. Vous trouverez également l'interview de deux personnes assurant un accompagnement social de personnes en logement de transit.

Afin de situer le logement de transit par rapport aux structures d'accueil Art. 23 présente finalement un bref aperçu de celles-ci.

Inleiding

De vraag naar een toename van het aantal transitwoningen laat zich de laatste jaren van alle kanten horen. Verenigingen en instellingen worden meer geconfronteerd met de vraag naar een woning door personen die in een noodsituatie zijn terechtgekomen.

Maar wat is nu juist een transitwoning? Wie biedt er transitwoningen aan en voor welk publiek. Op die vragen proberen we in dit nummer van Art. 23 een antwoord te bieden.

Daarom schetsen we u eerst de situatie op het vlak van huisvesting in Brussel, leggen we u uit waarom de transitwoningen werden gecreëerd en leggen we u het verschil uit tussen een transitwoning en een noodwoning.

Nadien geven we u een overzicht van de verschillende organisaties die transit- en noodwoningen aanbieden: de sociale verhuurkantoren, de OCMW's, het Brusselse Woningfonds. We hebben ook een aantal verenigingen gesproken die instaan voor de sociale begeleiding van de bewoners.

Voor de volledigheid krijgt u nog een kort overzicht van de andere onthaalstructuren in Brussel.

Le sans-abri et le logement de transit en région bruxelloise

Les évolutions combinées du marché du logement et du marché de l'emploi conduisent à l'exclusion de plus en plus de Bruxellois du marché locatif privé.

D'une part, des loyers qui flambent et un parc de logements dégradés dans certaines communes sont autant d'embûches sur le parcours de combattant de qui veut louer un logement convenable à un prix abordable.

D'autre part, le bas niveau de qualification de nombreux Bruxellois¹, l'augmentation des exigences en terme de qualifications pour les emplois disponibles et la discrimination à l'embauche ont pour effet d'augmenter le chômage et de diminuer les revenus disponibles des ménages.

Toutes les conditions sont là pour que la demande sociale de logements² ainsi que l'exclusion du logement augmente. En conséquence, de plus en plus de personnes se retrouvent «sans-abri».

Les sans-abri: définition³

Pour la FEANTSA (Fédération Européenne des Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri) et l'Observatoire européen des sans-abri, est sans-abri toute personne qui est incapable d'accéder à et de maintenir un abri personnel adéquat par ses propres moyens et/ou malgré l'aide des services sociaux. En

région bruxelloise, sont recensées 1200 places dans les structures d'accueil existantes (décrites en fin de numéro).

L'émergence du sans-abrisme est due à quatre facteurs:

- les facteurs matériels, financiers et de logement ;
- les facteurs relationnels, comme les violences domestiques et les relations familiales ;
- les facteurs personnels comme la maladie physique ou mentale ;
- les facteurs institutionnels, comme la prison ou les candidats réfugiés.

1. Les facteurs matériels, financiers et de logement

Les logements sont disponibles en nombre suffisant, mais les types de logements disponibles sont inadaptés à la demande et/ou le loyer de ces logements est inaccessible pour les populations à faibles revenus ou victimes du chômage massif et ne disposant pas de revenus de remplacement suffisants.

2. Les facteurs relationnels, comme les violences domestiques et les relations familiales

Le deuxième type de facteurs tient davantage de la rupture des relations sociales ou familiales. Certaines personnes se retrou-

vent sans liens sociaux suite à la perte d'emploi. Les conflits familiaux et conjugaux, les violences conjugales, le décès d'un conjoint peuvent également, dans certains cas conduire au sans-abrisme.

3. Les facteurs personnels comme la maladie physique ou mentale

Les problèmes de santé physique ou de santé mentale⁴ sont aussi à l'origine de certaines situations de sans-abrisme. Les causes souvent citées sont:

- La diminution de la durée de prise en charge par les institutions médicales.
- Le rejet par la famille ou l'impossibilité pour celle-ci d'assumer la prise en charge du malade.
- l'impossibilité d'assumer financièrement les frais médicaux et un loyer.

4. Les facteurs institutionnels, comme la prison ou les candidats réfugiés

Les anciens détenus éprouvent de grandes difficultés à trouver un logement (sélection faite par les propriétaires). Les candidats réfugiés pour lesquels il n'y a pas suffisamment de places dans les centres d'accueil et qui sont en attente de régularisation sont donc amenés à rechercher un logement, sans disposer des ressources financières et morales.



- 1 «Les défis d'une politique de lutte contre la pauvreté à Bruxelles»- Observatoire de la Santé et du social de Bruxelles-Capitale 2002/2003, p. 8.
- 2 C'est-à-dire la demande de logements convenables dont les loyers sont adaptés aux revenus de la population qui éprouve de plus en plus de difficultés à trouver un logement sur le marché privé. Il s'agit de personnes bénéficiant d'une aide sociale et de chômeurs, et il s'agit aussi de personnes disposant d'un travail dont le salaire ne suffit pas à couvrir les charges habituelles de la vie.
- 3 «La problématique des personnes sans-abri en Région de Bruxelles-Capitale», Institut de Sociologie, Groupe d'étude sur l'Ethnicité, le Racisme, les Migrations et l'Exclusion-janvier 2001 (ULB), pages 9-11
- 4 Ibidem, La désinstitutionnalisation des soins en santé mentale, la réduction du nombre d'hospitalisations des patients dans les services psychiatriques ont contribué à mettre à la rue des personnes jusqu'alors à l'abri.
- 5 «Le logement accompagné en Europe»- Aborder l'exclusion sociale au sein de l'Union européenne-Bill Edgar, Joe Doherty et Ami Mina-Coull, pg 103-The policy press 2000, 243 pages

Besoins des sans-abri

Les sans-abri présentent une diversité de besoins selon leur problématique et certaines réponses adaptées à ces besoins existent. Ainsi, des possibilités d'accueil existent pour les jeunes, les femmes avec enfants, les candidats-réfugiés. Toutefois, il n'existe pas de structures spécifiques pour les femmes isolées lorsque celles-ci ne sont pas des victimes de la violence conjugale; il n'existe pas assez de grands logements accessibles financièrement pour les familles nombreuses...

Du sans-abrisme au logement

Pour les personnes en rupture qui se retrouvent sans-abri suite à des événements de la vie, la reconstruction passera pour la plupart par le logement. La trajectoire «classique» va de la perte du logement vers la structure d'accueil et aboutit soit vers un logement de transit soit vers un logement privé. Certaines trajectoires vont directement de la rue au logement de transit.

Devant l'augmentation des ruptures de vies, de plus en plus d'acteurs sont amenés à demander une augmentation du parc de logements de transit, mais qu'est ce qu'un logement de transit?

Logement de transit: définition

Pour le RBDH, le logement de transit doit permettre au locataire de se réinsérer dans la société, prévoir un accompagnement social, être de durée limitée mais suffisante pour permettre cette réinsertion. La personne est au centre de l'action menée. On parlera parfois aussi de logement accompagné⁵.

Le logement occupé à titre précaire pour permettre à l'occupant de retrouver un logement (suite à un incendie, une expulsion...), n'est pas un logement de transit mais un *logement d'urgence*. Le relogement est au centre de l'action menée. La personne n'a pas de besoins spécifiques d'accompagnement et est autonome.

A l'autre extrémité, le logement occupé de manière permanente ou temporaire mais pour une très longue période par un locataire qui a des besoins d'assistance importants est un *logement supervisé*.

Les principaux acteurs du logement de transit tel que définis ci-dessus sont les agences immobilières sociales (A.I.S.), le Fonds du Logement et les A.S.B.L. d'accompagnement social.

Les principaux acteurs du logement d'urgence dit de «transit» par ces acteurs sont les centres publics d'action sociale (C.P.A.S.)

Dans ce numéro...

Dans les pages qui suivent, nous examinons le logement de transit et les A.I.S., le logement de transit et le Fonds du Logement, le logement d'urgence des C.P.A.S., quels sont les publics cibles de ces deux types de logement et quelles sont les collaborations. Nous aborderons aussi les autres structures d'accueil accessibles aux sans-abri, comme l'accueil de courte et de longue durée.

De thuisloze en de transitwoning in het Brusselse Gewest

De duurdere woningmarkt enerzijds en de verminderde tewerkstelling anderzijds leiden in Brussel tot uitsluiting van steeds meer personen op de privéhuurmarkt.

De alsmat stijgende huurprijzen en de slechte staat van de woningen in sommige gemeenten zijn hinderpalen voor iedereen die een degelijke woning wil huren tegen een redelijke prijs. Het lage opleidingsniveau van veel Brusselaars¹, de toenemende eisen die worden gesteld aan werknemers, en soms ook discriminatie, leiden tot een stijging van de werkloosheid en een vermindering van de inkomsten bij de gezinnen.

Alle elementen zijn aanwezig voor een uitsluiting uit de woningmarkt en grote sociale vraag² naar betaalbare woningen. Meer en meer personen worden 'thuisloos'.

Definitie van thuisloze

Voor de FEANTSA³ (Fédération Européenne des Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri) en het Europees Observatorium van thuislozen, is een thuisloze iedere persoon die niet in staat is om toegang te krijgen tot een aangepast persoonlijk onderdak of dit te behouden en dat ondanks de steun van sociale diensten.

De thuisloosheid kan te wijten zijn aan vier factoren:

- materiële en financiële factoren of factoren verbonden aan de woning;
- relatieproblemen, zoals bijvoorbeeld huishoudelijk geweld en gezinsproblemen;
- persoonlijke factoren zoals bijvoorbeeld psychische of mentale problemen;
- institutionele factoren zoals bijvoorbeeld voor ex-gevangenen of kandidaat-vluchtelingen.

1. Materiële en financiële factoren of factoren verbonden aan de woning.
Het absolute aantal woningen is voldoende, maar de woningen zijn niet aangepast aan de vraag en/of de huur van deze woningen is onbetaalbaar voor gezinnen met een laag inkomen.

2. Relatieproblemen, zoals bijvoorbeeld huishoudelijk geweld en gezinsproblemen.
Het tweede type factoren houdt verband met sociale of familiale relaties. Sommige personen verliezen samen met hun werk ook hun sociale contacten. Ook gezinsconflicten, huishoudelijk geweld, het overlijden van de partner kunnen tot thuisloosheid leiden.

3. Persoonlijke factoren zoals bijvoorbeeld psychische of mentale problemen
Ook psychische of mentale problemen kunnen thuisloosheid tot gevolg hebben. Vaak geciteerde oorzaken zijn:
– de verminderde duur van de opname door ziekenhuizen
– de weigering of de onmogelijkheid van de familie om de zieke te verzorgen
– de onmogelijkheid om zowel medische kosten als huur te betalen.

4. institutionele factoren zoals bijvoorbeeld voor ex-gevangenen of kandidaat-vluchtelingen.
Ex-gevangenen ondervinden grote moeilijkheden om een woning te vinden. De kandidaat-vluchtelingen voor wie er geen plaats is in de opvangcentra en die wachten op een regularisatie moeten zelf hun woning zoeken.



- 1 «De uitdaging van het armoedebel­leid in Brussel»-Observatorium voor Ge­zond­heid en Welzijn van het Brusselse Ge­west, 2002/2003, p. 8.
- 2 De vraag naar een degelijke woning waarvan de prijs overeenkomt met het in­komen van die bevolking die al­maar meer problemen onder­vindt om een geschikte woning te vinden op de privémarkt. Het gaat hem daarbij niet alleen om personen met een vervangingsinkomen, maar ook om personen en gezinnen die een loon ontvangen.
- 3 «La problématique des personnes sans-abri en Région de Bruxelles-Capitale», Institut de Sociologie, Groupe d'étude sur l'Ethnicité, le Racisme, les Migrations et l'Exclu­sion-janvier 2001 (ULB), pages 9-11

De behoeften van de thuislozen

De thuislozen zijn geen uniforme groep. Er bestaan verschillende soorten thuislozen die geen woning vinden of geen woning die vol­doende is aangepast aan hun situatie: alleen­staande vrouwen, gezinnen, jongeren, bejaarden, kandidaat-vluchtelingen, illegalen,...).

Zo bestaat er bijvoorbeeld geen specifieke opvangstructuren voor alleenstaande vrouwen indien zij niet het slachtoffer zijn van huis­houdelijk geweld, er zijn onvoldoende betaal­bare grote woningen voor grote gezinnen.

Van thuisloosheid naar een woning

Voor de personen in moeilijkheden die thuis­loos raken, zal de herinschakeling meestal via de huisvesting gebeuren. Het klassieke par­cours gaat dan van een onthaalhuis naar een transitwoning of een private woning.

Omdat al­maar meer personen en gezin­nen in moeilijkheden raken, zijn er ook steeds meer actoren die een verhoging van het aan­tal transitwoningen vragen. Maar wat is dan een transitwoning?

Transitwoning: definitie

Voor de BBRoW, moet een transitwoning aan de bewoner de mogelijkheid geven om zich opnieuw in de maatschappij in te scha­kelen, moet er een sociale begeleiding mee gepaard gaan en dit tijdens een beperkte peri­ode die ruim genoeg is om de herinschake­ling mogelijk te maken. De klemtoon van de begeleiding ligt op de persoon.

Een woning die tijdelijk wordt bewoond zodat de bewoner een andere woning kan vin­den na bijvoorbeeld een brand of ontplof­fing is geen transitwoning, maar wel een noodwoning. Hier ligt de klemtoon louter op de herhuisvesting. De persoon of het gezin hebben geen specifieke behoeften inzake sociale begeleiding en zijn autonoom.

Een woning die permanent of voor een lange periode wordt bewoond door een bewo­ner die zeer grote behoeften heeft op het vlak van begeleiding is een 'begeleide woning'.

De belangrijkste actoren voor transit­woningen zijn de Sociale Verhuurkantoren (SVK's), het Brusselse Woningfonds en de sociale organisaties.

De belangrijkste actoren voor de nood­woningen zijn de OCMW's.

In dit nummer...

Op de volgende bladzijden komt u meer te weten over de transitwoningen van de soci­ale verhuurkantoren, de OCWM's en het Woningfonds, wat hun doelpubliek is en welke vormen van samenwerking bestaan. We bespreken ook kort de andere opvangstruc­turen voor thuislozen

Les logements de transit des agences immobilières sociales

Les agences immobilières sociales (A.I.S.) servent d'intermédiaires entre un propriétaire privé ou public et un locataire. Elles assurent la gestion des logements, garantissent un revenu fixe au propriétaire et offrent un logement financièrement accessible au locataire. L'A.I.S. peut intervenir en cas de différence entre le loyer payé par le locataire et le loyer attendu par le propriétaire. Cette différence de loyer est subsidiée.

La seule définition existante du "logement de transit" est celle donnée par l'arrêté du 19 novembre 1998 organisant les agences immobilières sociales, modifié par l'arrêté du 4 juillet 2002: "logement destiné à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré et dont la durée d'occupation ne peut être supérieure à dix huit mois".

En matière de logement de transit, l'agence immobilière sociale se chargera le plus souvent de la gestion immobilière du bien et confiera l'accompagnement social à une association.

Le logement de transit ne répond pas aux situations d'urgence¹

Contrairement à la définition populaire du logement de transit, c'est-à-dire «le logement que n'importe qui peut obtenir dans l'urgence, par exemple le lendemain d'un sinistre par le feu», celle proposée par l'A.I.S. ne répond ni à un critère d'urgence, ni aux demandes du tout venant. Le logement de transit n'est pas un logement d'urgence. Il s'agit avant tout d'une étape de prise ou de reprise d'autonomie. Il s'agit pour la personne ou la cellule familiale d'expérimenter

sa capacité à vivre ou à revivre avec une autonomie de plus en plus grande. Pour certains, il s'agira de mesurer sa capacité à vivre seul, à gérer son budget, à reconstruire la gestion du temps... Cette dynamique de recherche d'autonomie nécessite un accompagnement social et psychologique.

Inventaire du parc

Sur les dix-sept agences immobilières sociales, les sept suivantes ont un ou plusieurs logements de transit.

A.I.S.	Nombre de logements de transit
A.I.S. Hector Denis	1
A.I.S. St Gilles	6
Baita	6
Habitat et rénovation	5
Iris	4
Logement pour tous	18
Les Trois Pommiers	5
TOTAL	44

Le type de logements est assez diversifié: il s'agit de studios, d'appartements, de maisons communautaires.

Ces chiffres datent de septembre 2003.

Les agences immobilières sociales déclarent chaque année le nombre de logements

qu'elles souhaitent réserver aux logements de transit offerts à des locataires qui sont accompagnés par le ou les services sociaux partenaires, sans toutefois pouvoir dépasser 20% de leur parc immobilier. Elles reçoivent de la Région Bruxelloise un bonus de 450 €² par an par logement de transit géré servant à couvrir les frais de gestion supplémentaires.

Le public

Généralement, les A.I.S. collaborent avec un ou plusieurs services sociaux et c'est cette

collaboration qui va déterminer le «public spécifique» prévu par l'arrêté. Par exemple: les jeunes ayant des problèmes de prostitution et de toxicomanie et qui sont déjà inscrits dans une démarche d'accompagnement social avec un service d'accompagnement.

Les conditions d'accès

Le choix des occupants pour un logement de transit est effectué par l'association partenaire en charge de l'accompagnement social. Le partenariat impliquera des réunions de coordination entre les associations.

L'A.I.S. s'occupera de la gestion locale: une convention d'occupation précaire mensuelle est conclue dans un premier temps (allant dans certains cas vers des conventions pour deux ou trois mois) entre l'occupant et l'A.I.S. Le renouvellement des conventions est l'occasion de rencontrer la personne dans son logement, de lui remettre son décompte de charges mensuel et d'aborder avec elle les questions éventuelles de voisinage, de paiement de la redevance d'hébergement et des charges, d'éducation au logement, etc. La personne signera également une convention d'accompagnement social avec le service dont elle dépend.

La convention d'occupation précaire

Les points ci-dessous se retrouvent dans la convention passée entre l'A.I.S. et le locataire pour l'occupation de logements de transit¹.

- Le logement mis à disposition est destiné à l'usage d'habitation à titre précaire; l'occupant est tenu **d'accepter un accompagnement social** réalisé par un service social avec lequel il a signé une convention. L'occupant ne peut jamais changer cette destination d'occupation à titre précaire et n'est pas autorisé à céder ses droits.
- La convention d'occupation de logement de transit n'est pas soumise aux dispositions du Titre III du livre III du Code civil et **n'est pas un contrat de bail** soumis aux règles particulières relatives à la résidence du preneur introduites dans le Code civil par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.
- La convention ne peut être prorogée que de l'accord exprès de l'association. Elle ne peut pas être prolongée par tacite reconduction et sa durée maximale ne peut excéder dix-huit mois.
- L'association peut mettre fin à tout moment à la convention d'occupation moyennant un préavis de quinze jours. L'occupant peut mettre fin à la convention moyennant un préavis de huit jours.

Les A.I.S. invitent les personnes séjournant en logement de transit à se domicilier à l'adresse de ce logement.

Le bail glissant

C'est un système qui permet après une période de guidance budgétaire et sociale, de glisser d'une convention d'occupation précaire à un bail de courte ou de longue durée.

Dans la pratique des A.I.S., il arrive que les trois intervenants (A.I.S., accompagnement social et locataire) décident ensemble de transformer la convention d'occupation précaire en un bail glissant.

Ceci permet au locataire de maintenir et d'augmenter l'autonomie retrouvée sans devoir quitter son logement.

La redevance d'hébergement

L'arrêté du 4 juillet 2002 détermine un montant **maximum** qui peut être payé par le locataire par type de logement (voir grille ci-dessous). L'arrêté prévoit que ces montants soient indexés annuellement.

Ce loyer peut être adapté par l'A.I.S. en fonction des travaux réalisés, des revenus du locataire, etc (voir Art.23 n° 8⁴ pour plus de détails).

Notons que ces montants maximums sont très rarement demandés.

Type de logement	Loyer maximum payé par le locataire
Studio	264,64 €
Apt 1 ch	305,36 €
Apt 2 ch	356,25 €
Apt 3 ch	427,50 €
Apt 4 ch	508,93 €
Apt 5 ch et + ou maison 4 ch et +	631,07 €

Enfin, notons par ailleurs, que si le logement de transit est considéré comme un logement salubre et adapté à la composition du ménage, le ménage quittant un logement de transit n'aura pas droit aux A.D.I.L.⁵ car il faut quitter un logement insalubre et inadapté pour profiter de cette aide.

Les problèmes quant à l'offre de logement

Pour les Agences Immobilières Sociales, il n'est pas toujours évident d'offrir un appartement correspondant à la demande.

Par ailleurs, les A.I.S. ne disposent pas d'un parc suffisamment étoffé pour mobiliser une partie de ce parc en le laissant vide afin de pouvoir répondre à une éventuelle demande de logement pour un public dont on ne connaît pas encore la composition du ménage: s'agira-t-il d'une personne isolée, d'un ménage, d'une famille nombreuse, d'une personne handicapée...?

- 1 Extrait du Rapport annuel 2003 de l'A.I.S. Logement pour Tous
- 2 Arrêté du gouvernement de la Région bruxelloise du 4 juillet 2002 - paru au Moniteur le 20 juillet 2002
- 3 La convention publiée au Moniteur Belge le 20.07.2002
- 4 Des exemplaires de ce numéro sont encore disponibles et peuvent être commandés via notre site internet (www.rbdh-bbrow.be) ou par email (rbdh@skynet.be) au prix de 5 euro, frais d'envois inclus.
- 5 L'allocation de déménagement, d'installation et de loyer est octroyée sur base du dernier domicile et est un système d'aide financière accordée à toute personne qui quitte un logement insalubre ou inadapté pour occuper un logement salubre ou adapté.

De transitwoningen van de sociale verhuurkantoren

De sociale verhuurkantoren (SVK) treden op als tussenpersoon tussen een privé-eigenaar of publieke eigenaar en een huurder. Zij staan in voor het beheer van de woningen, garanderen de eigenaar-verhuurder een vast huurinkomen en bieden de huurder een betaalbare woning aan. Het SVK kan eventueel tussenkomen in de huurprijs die de huurder moet betalen. Die tussenkomst wordt door het Gewest gesubsidieerd.

De enige wettelijke definitie van transitwoning vinden we trouwens terug in het besluit van 19 november 1998 tot organisatie van de sociale verhuurkantoren, gewijzigd door het besluit van 4 juli 2002:

“woning bestemd voor een specifiek publiek dat geniet van een sociale begeleiding en die niet langer dan 18 maanden mag bewoond worden”.

Wat de transitwoning betreft beperkt het sociaal verhuurkantoor zich tot het vastgoedbeheer van de woning en wordt de sociale begeleiding verzekerd door een andere sociale vereniging.

De transitwoning van een sociaal verhuurkantoor is geen noodopvang

In tegenstelling tot de populaire definitie van transitwoning, namelijk de woning die om het even wie kan krijgen bij noodsituaties, zijn de transitwoningen die een sociaal verhuurkantoor beheert niet bedoelt voor noodopvang en ook niet voor om het even wie toegankelijk.

De transitwoningen die een sociaal verhuurkantoor aanbiedt zijn dus geen noodwoningen.

Via de transitwoningen wil het sociaal verhuurkantoor werk maken van een vernieuwde autonomie van de huurder. Dit kan betekenen dat een persoon of gezin opnieuw zelfstandig leert leven, zijn budget leert beheren,... Dit vereist een sociale en psychologische begeleiding.

Inventaris van het park

Van de 17 erkende sociale verhuurkantoren zijn er uiteindelijk slechts 7 die een of meer transitwoningen verhuren. Het gaat daarbij om studio's, appartementen en gemeenschapshuizen.

SVK	Aantal transitwoningen
SVK Hector Denis	1
SVK St Gillis	6
Baita	6
Habitat et rénovation	5
Iris	4
Ieder zijn woning	18
Les Trois Pommiers	5
TOTAAL	44

Deze cijfers dateren van september 2003. De sociale verhuurkantoren geven ieder jaar aan hoeveel van hun woningen zij willen bestemmen als transitwoning voor bewo-

ners die worden begeleid door een sociale partnerorganisatie. Zij mogen maximum 20% van hun woningen als transitwoning gebruiken. Voor iedere transitwoning ontvangt het sociale verhuurkantoor een bonussubsidie van 450 Euro per jaar' om de bijkomende beheerskosten te dekken.

Het doelpubliek en de toegangsvoorwaarden

De keuze van de huurders van een transitwoning gebeurt altijd door de sociale vereniging die instaat voor de sociale begeleiding en waarmee de huurder en het sociaal ver-

huurkantoor een overeenkomst hebben getekend.

Met andere woorden, het doelpubliek zal vooral afhangen van de sociale partner-

organisatie waarmee het sociale verhuurkantoor een overeenkomst heeft gesloten: niet begeleide asielzoekers, minderjarigen, ex-gevangenen,...

In eerste instantie wordt er tussen het sociale verhuurkantoor en de huurder een overeenkomst van 1 tot maximum 3 maand afgesloten. De vernieuwing van deze tijdelijke overeenkomst is meteen ook de gelegenheid om de woning te bezoeken, de persoon nogmaals te ontmoeten en mogelijke praktische problemen te bespreken.

De tijdelijke bewoningsovereenkomst

Het sociale verhuurkantoor en de huurder sluiten een overeenkomst af die de volgende punten bevat:

- de woning wordt tijdelijk ter beschikking gesteld; de bewoner moet een sociale begeleiding door het sociaal verhuurkantoor of door een andere sociale dienst waarmee een overeenkomst wordt gesloten, aanvaarden. De bewoner mag de bestemming van het goed niet wijzigen en mag de overeenkomst niet overdragen aan andere personen.
- de overeenkomst van bewoning is niet onderworpen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huur en niet aan de huurwet voor de hoofdverblijfplaatsen.
- De overeenkomst kan enkel worden verlengd mits schriftelijk akkoord van het sociaal verhuurkantoor. De overeenkomst kan niet stilzwijgend worden verlengd en de totale maximale duur mag nooit meer bedragen dan 18 maanden.
- Het sociaal verhuurkantoor kan de overeenkomst op elk moment opzeggen, mits een opzeg van 15 dagen. De bewoner kan dit doen mits een opzeg van 8 dagen.

De sociale verhuurkantoren vragen de bewoners ook om zich op het adres van de woning te domiciliëren.

De glijdende huurovereenkomst

Het komt af en toe voor dat het sociale verhuurkantoor, de huurder en de sociale organisatie de tijdelijke bewoning omzetten in een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

Op die manier kan de huurder zijn autonomie volledig opnemen zonder dat hij zijn woning moet verlaten.

De gebruiksvergoeding

Het besluit van 4 juli 2002 legt de maximumbedragen vast die een sociaal verhuurkantoor kan vragen aan de huurder per type woning. (Zie ook Art. 23 n° 8² voor meer details).

Het bedrag van de gebruiksvergoeding voor een transitwoning mag niet hoger zijn dan dit maximumbedrag. In de praktijk liggen de gevraagde bedragen vaak een stuk lager.

Type woning	Maximumhuur betaald door de huurder
Studio	264,64 €
Apt 1 k	305,36 €
Apt 2 k	356,25 €
Apt 3 k	427,50 €
Apt 4 k	508,93 €
Apt 5 k en + of woning 4 k en +	631,07 €

De huurders van een sociaal verhuurkantoor hebben ook recht op een Verhuis-, Installatie- en Huurtoelage (VIHT). Jammer genoeg zorgt de huidige regelgeving ervoor dat huurders die een transitwoning verlaten hun recht op een VIHT verliezen.

Het aanbod van woningen

Voor de sociale verhuurkantoren is het niet altijd evident om een transitwoning aan te bieden wanneer de vraag zich voordoet.

Zij beschikken immers niet over een voldoende groot woningenpark om een deel ervan te laten leegstaan in afwachting van een eventuele vraag voor een gezin waarvan ze nu nog niet de gezinssamenstelling kennen: zal het om een alleenstaande gaan, een groot gezin, een gehandicapte persoon.

- 1 Besluit van de Brusselse Regering van 4 juli 2002, Belgisch Staatsblad van 20 juli 2002
- 2 Een type-overeenkomst werd gepubliceerd in het Staatsblad van 20 juli 2002
- 3 Er zijn nog exemplaren van dit nummer beschikbaar. U kan ze bestellen via onze website: www.rbdh-bbrow.be of per mail: rbdh@skynet.be tegen 5 Euro, verzendingskosten inbegrepen.

Enquête auprès des A.I.S.

Art. 23 a mené une enquête chez les A.I.S. sur les projets réussis et les problèmes rencontrés. Nous présentons ci-dessous les résultats de l'enquête auprès de quatre A.I.S.

L'expérience de l'A.I.S. «Habitat et Rénovation»¹

Les partenariats

«Habitat et Rénovation» établit des partenariats avec sept services sociaux privés:

- SOS jeune;
- prévention violence conjugale;
- APO (Accueil protestant onthaal) service d'aide aux anciens détenus;
- Promotion santé;
- Free clinic;
- le centre social protestant;
- Sireas (aide aux réfugiés).

«Habitat et Rénovation» offre un accompagnement au logement fort avec une prise en charge des problèmes quotidiens inhérents à la location qui sont traditionnellement à charge du locataire (problèmes d'ampoules, de robinets, de chasse d'eau...)

Le parc locatif

En 2003, «Habitat et Rénovation» gère cinq logements de transit (studios, appartement une chambre).

La redevance d'hébergement et la convention d'occupation

La redevance s'accompagne d'un forfait de 80 € pour les charges. La convention d'occupation précaire peut devenir un bail glissant mais ce sera toujours au cas par cas, après consultation du comité de gestion² et avec l'accord de l'assistant(e) social(e). Le règlement d'ordre intérieur définit des règles strictes comportementales et l'obligation de présence aux rendez-vous de guidance sociale (accompagnement à la gestion budgétaire, à la recherche d'emploi, la visite du domicile) fixés par le service social. Le non-respect de cette dernière contrainte est une cause de rupture de contrat même si la redevance d'hébergement est régulièrement payée.

La finalité du travail

Le travail d'«Habitat et Rénovation» et des associations partenaires est une réussite lorsque la personne trouve un logement. Dans ce cas-là, la convention d'occupation précaire peut être prolongée jusqu'à ce que le bien loué puisse être occupé.

Les difficultés rencontrées

Le problème majeur est le relogement des personnes arrivées au terme du programme. Le public arrive au logement de transit avec une expérience de rupture, de perte, des situations de crise, de souffrances. Que ce soit suite à la perte d'un logement ou suite au départ du foyer conjugal, le logement de transit est perçu comme une bulle où l'on peut se restructurer. De plus, les logements mis à disposition sont des logements en parfait état, offrant un confort de première qualité et le marché du logement, lui, n'offre que peu de bons logements. La durée des transits s'allonge suite à cette pénurie de bons logements.

L'expérience de l'A.I.S. Hector Denis

L'A.I.S. Hector Denis a voulu profiter de logements vides dans un immeuble de 105 appartements situés à Evere, appartenant à la société de logements sociaux Ieder Zijn Huis dont la rénovation complète est programmée pour la fin de l'année 2006.

Une convention établie entre la société de logements sociaux et l'A.I.S. Hector Denis prévoit la gestion de trois appartements au départ avec une possibilité d'extension du nombre de logements. Le nombre de logements pris en gestion est moins lié à la demande qu'à la capacité de l'A.I.S. Hector Denis à gérer correctement ces logements, en collaboration avec les services sociaux garantissant l'accompagnement social.

En cas de circonstances exceptionnelles (catastrophe, incendie d'immeuble...) le nombre de logements mis à disposition peut être temporairement augmenté.

Afin de garantir cet accompagnement social, une convention a été signée avec le C.P.A.S. d'Evere qui réserve son intervention aux habitants de la commune.

Pour toute autre personne non-domiciliée sur le territoire de la commune d'Evere, une convention peut être établie avec un service d'accompagnement social afin de garantir ainsi l'encadrement de la personne hébergée et surtout prévoir une recherche active de logement pour que la sortie du logement de transit puisse se faire dans de bonnes conditions, dans les délais prévus.

Le projet prévoit que les logements sont mis à disposition des personnes résidant dans la commune d'Evere ainsi que les communes avoisinantes uniquement.

La décision d'héberger un locataire est prise sur base d'un rapport social, conjointement par un représentant de l'agence immobilière sociale, d'Ieder Zijn Huis et du C.P.A.S. si la personne doit être suivie par ses services.

L'occupation des logements est prévue pour trois mois, avec la possibilité de prolonger la durée d'occupation de trois mois supplémentaires. Passé ce délai, le ou les locataires doivent quitter le logement.

A ce jour, trois appartements sont déjà occupés, un quatrième le sera dans les prochains jours.

L'expérience de l'A.I.S. «Iris»:

La spécificité d'Iris est qu'elle a pour objectif la réinsertion des personnes. En théorie, tous les logements qu'elle propose sont des logements de réinsertion: la durée maximale d'occupation d'un logement est de 3 ans (Iris respecte la législation de 1991 sur le bail, modifiée en 1997). Mais, en pratique, les logements sont de plus en plus souvent occupés par les mêmes locataires pour une période plus longue: le marché privé du logement est devenu trop cher et, bien qu'Iris conseille à tous ses locataires d'introduire une demande de logement social, certaines personnes préfèrent occuper un logement disséminé dans la ville plutôt qu'un logement social situé dans un grand site de logements sociaux.

Pour réaliser sa mission, Iris travaille en partenariat avec une vingtaine de services sociaux membres qui assurent l'accompagnement social de personnes en situation de précarité.

Concernant les logements de transit tels que définis dans l'ordonnance portant création des A.I.S., Iris en gère 3 (2 studios et un appartement 1 chambre), de même qu'une maison communautaire.

Les trois premiers logements sont réservés à un public de jeunes en difficulté qui bénéficient d'un accompagnement social individuel assuré par l'A.S.B.L. CAW Mozaïek Araña.

Quant à la maison communautaire, elle est gérée pour le compte de l'A.S.B.L. De Schutting qui assure l'accompagnement social de sans-abri.

Ce projet d'habitation communautaire permet à un maximum de quatre personnes isolées de cohabiter sans faire partie d'un seul ménage. Le but d'un tel projet est de créer une alternative d'une part à l'isolement, mal vécu par certains, et d'autre part à l'hébergement en maison d'accueil, limité dans le temps.

L'expérience de l'A.I.S. «Logement pour tous, Ieder Zijn woning»:

La gestion de logements de transit représente une part importante de l'activité de Logement pour Tous. Celle-ci s'articule autour de différentes collaborations avec des services sociaux. Chaque collaboration présente des modalités particulières et un public cible différent.

En 2003, dix-huit logements ont été consacrés au logement de transit. L'offre est variée mais touche principalement des isolés. Des formules de logement en cohabitation existent également. Le choix des personnes qui vont occuper un logement de transit est fait par le service social avec lequel Logement pour Tous collabore. Ainsi donc en 2003:

- Dans le cadre de sa collaboration avec la maison d'accueil «Source» et l'asbl Fami-Home, 8 logements et une chambre dans un appartement communautaire ont été consacrés au logement de transit au profit des personnes venant de la maison d'accueil;
- Dans le cadre de sa collaboration avec l'asbl «Mentor-Escale, 4 studios ont été consacrés au logement de transit au profit de jeunes candidats réfugiés mineurs;
- Dans le cadre de sa collaboration avec «Transhumance» (projet social des fraternités du Bon Pasteur), 3 logements ont été consacrés au profit de famille ou de femmes seules;
- Dans le cadre de sa collaboration avec les A.S.B.L. «Source», «Les Sentiers de la Varape» et «Fami-Home», 4 chambres dans un appartement communautaire de 6 chambres ont été consacrées au logement de transit en faveur de jeunes mineurs et de personnes venant de la maison d'accueil «Source»;
- Enfin, dans le cadre de sa collaboration avec «Diogène», «Pierre d'Angle», «Source» et «Fami-Home» une maison de 4 chambres à coucher a été consacrée à l'accueil de sans-abri pouvant ainsi quitter la rue sans passer par les structures d'accueil habituelles.

Les conventions d'hébergement sont généralement établies pour une durée d'un mois et sont renouvelables. Un décompte des charges est établi mensuellement. La garantie locative est fixée à trois mois de redevance et peut être constituée progressivement. L'accompagnement social «individuel» est assuré par le service social qui envoie la personne. Dans le cas des logements en cohabitation, un accompagnement communautaire est assuré par «Fami-Home». Logement pour Tous est particulièrement attentif à l'éducation au logement des personnes hébergées.

Hormis pour les collaborations avec Mentor et Transhumance, la finalité du transit n'est pas la sortie du logement. Le logement de transit étant conçu comme le lieu d'une reprise d'autonomie, les personnes hébergées peuvent «glisser» vers un bail classique et s'installer pour une période plus longue dans le logement.

Les difficultés rencontrées sont variables suivant les collaborations et les publics. La difficulté majeure réside toutefois, là où il n'y a pas de possibilité de glissement, dans la recherche d'un nouveau logement et cela principalement à cause d'une offre insuffisante de logements de qualité au loyer abordable, c'est-à-dire au loyer compatible avec des ressources rarement supérieures au revenu d'insertion. Pour le reste, elles tournent généralement autour de la relation d'accompagnement social dans le cadre du processus d'autonomisation des personnes hébergées, des problèmes liés au non-paiement de la redevance d'hébergement et, dans les logements en cohabitation, autour des problèmes liés au partage des espaces et équipements communautaires. Il n'est donc pas exclu qu'il faille mettre fin à une convention d'hébergement. Cela se fait toujours en concertation avec le service social et la personne concernée.

1 Compte-rendu d'interview du 21 avril 2004 avec Philippe Peeters et Laurent Gérard

2 le comité de gestion est composé d'un représentant de chaque association partenaire et un représentant d'Habitat et Rénovation

Enquête bij de sociale verhuurkantoren

Art. 23 heeft de sociale verhuurkantoren bevraagd naar de geslaagde projecten en de voornaamste moeilijkheden. We presenteren u hieronder de ervaringen van 4 sociale verhuurkantoren en hun partnerorganisaties.

De ervaringen van het SVK 'Habitat et Rénovation'

De partnerorganisaties

Habitat et Rénovation heeft partnerschappen afgesloten met 7 private sociale verenigingen:

- SOS jeune;
- prévention violence conjugale;
- APO (Accueil protestant onthaal) service d'aide aux anciens détenus;
- Promotion santé;
- Free clinic;
- le centre social protestant;
- Sireas (aide aux réfugiés).

Habitat et Rénovation zorgt voor een ruime woonbegeleiding en neemt ook de kleine huurherstellingen op zich die normaal gezien tot de plichten van de huurder behoren: vervangingen van lampen, kranen,...

Het woningpark

In 2003 beheerde Habitat et Rénovation 5 transitwoningen.

De preciaire gebruiksovereenkomst kan worden omgezet in een huurovereenkomst, maar dit wordt voor iedere huurder afzonderlijk beslist na raadpleging van het beheercomité en mits akkoord van de sociaal assistent. Het intern reglement legt strikte gedragsregels op en de verplichting om aanwezig te zijn op de afspraken voor de sociale begeleiding. Indien dit laatste niet gebeurt, dan wordt de overeenkomst beëindigd, zelfs wanneer de gebruiksvergoeding regelmatig werd betaald.

De doelstelling

Het werk van Habitat et Rénovation en de partnerorganisaties is geslaagd wanneer de persoon een woning vindt. In die omstandigheden kan de preciaire gebruiksovereenkomst worden verlengd tot dat de gevonden woning ook effectief kan worden bewoond.

De moeilijkheden

Het grootste probleem is de herhuisvesting van de personen die op het einde van het begeleidingsprogramma komen. De gezinnen zijn in de transitwoning terechtgekomen na een periode van verlies, crisis, destabilisatie. En dan wordt de transitwoning ervaren als een plaats van tot rust komen. Bovendien zijn de aangeboden woningen in uitstekende staat, wat van de meeste woningen op de privémarkt niet kan worden gezegd. De duur van de transit wordt dan ook alsmáar langer, juist omdat geschikte en betaalbare woningen op de privémarkt ontbreken.

De ervaringen van SVK «Hector Denis»

Het SVK Hector Denis maakt gebruik van de leegstaande woningen in een gebouw met 105 appartementen dat eigendom is van de Openbare Vastgoedmaatschappij Ieder zijn Huis en dat tegen eind 2006 volledig gerenoveerd moet worden.

Er is een overeenkomst afgesloten tussen de OVM en het sociaal verhuurkantoor Hector Denis voor het beheer van minstens 3 appartementen. Dit aantal woningen is niet zozeer afhankelijk van de vraag naar transitwoningen als wel van de mogelijkheden om te kunnen voorzien in een sociale begeleiding en goed beheer van de woningen.

Bij uitzonderlijke omstandigheden (brand of andere rampen) kan het aantal woningen dat ter beschikking wordt gesteld van Hector Denis tijdelijk worden verhoogd.

Voor de sociale begeleiding werd er een overeenkomst gesloten met het OCMW van Evere.

Het project is bestemd voor inwoners van de gemeente Evere en de omliggende gemeenten en heeft niet de ambitie om alle vragen naar noodwoningen op te lossen.

De beslissing om een huurder te huisvesten in de noodwoning wordt door een vertegenwoordiger van Hector Denis, Ieder zijn Huis en het OCMW genomen op basis van een sociaal verslag.

Het gebruik van de woning wordt beperkt tot 3 maanden. Dit kan een maal worden verlengd. Nadien moet de huurder de woning verlaten.

Momenteel zijn de 3 appartementen bewoond, een vierde appartement wordt binnenkort in gebruik genomen.

De ervaringen van SVK «Iris»

Het bijzondere van het sociaal verhuurkantoor Iris is dat haar doelstelling volledig ligt op de herinschakeling van de personen. In theorie zijn alle woningen die Iris aanbiedt herinschakelingswoningen: de maximale gebruiksduur van de woningen bedraagt 3 jaar. In de praktijk worden de woningen door de huurders echter alsmáar langer bewoond: de privéhuurmarkt is te duur geworden.

Om haar doel te bereiken, werkt Iris in partnerschap met een twintigtal sociale organisaties die instaan voor de sociale begeleiding.

Wat betreft het aantal transitwoningen, zoals bepaald in de ordonnantie over de SVK's, beheert Iris er 3 (2 studios en 1 appartement van 1 kamer), en een gemeenschapshuis.

De eerste drie woningen zijn bestemd voor jongeren in moeilijkheden door worden begeleidt door de vzw CAW Mozaïek Araña.

Het gemeenschapshuis wordt beheerd voor de vzw De Schutting die instaat voor de begeleiding van daklozen.

Dit gemeenschapshuis geeft aan maximum 4 alleenstaanden de mogelijkheid om samen te wonen. De bedoeling van dit project is om een alternatief te bieden voor het alleenzijn waarmee sommigen slecht kunnen omgaan en voor de tijdelijke opvang in een opvangtehuis.

De ervaringen van SVK «Ieder Zijn woning»

Het beheer van de transitwoningen maakt een belangrijke deel van het werk uit voor dit SVK. Er werden partnerschappen afgesloten met verschillende organisaties.

In 2003 werd 18 woningen gebruikt als transitwoning. De keuze van de bewoners gebeurt door de partnerorganisatie. De verdeling van de 18 transitwoningen onder de partnerorganisaties ziet er als volgt uit:

- Voor het onthaalhuis Source en de vzw Famihome: 8 woningen en 1 kamer in een gemeenschapsappartement voor personen die het onthaalhuis verlaten
- Voor de vzw Mentor-Escale: 4 studio's voor minderjarige kandidaat-vluchtelingen
- Voor het sociaal projet 'Transhumance': 3 woningen voor gezinnen of alleenstaande vrouwen
- Voor de vzw's Source, Les Sentiers de la Varape en Fami-Home: 4 kamers in een gemeenschapsappartement met 6 kamers voor minderjarigen en personen die het onthaalhuis Source verlaten
- Voor de vzw's Diogenes, Pierre d'Angle, Source en Fami-Home: een woning met 4 slaapkamers voor thuislozen.

De bewoningsovereenkomsten worden meestal afgesloten voor een periode van 1 maand en zijn hernieuwbaar. Een afrekening van kosten en lasten gebeurt ook maandelijks. De huurwaarborg bedraagt 3 maand en kan in verschillende schijven worden betaald. De individuele sociale begeleiding gebeurt door de partnerorganisatie. Voor het gemeenschapshuis wordt een begeleiding verzorgd door Fami-Home. Ieder zijn Woning heeft bijzondere aandacht voor de woon-educatie van de bewoners.

Uitgezonderd de overeenkomsten met Mentor en Transhumance, is de bedoeling van de transitwoning niet om de woning te verlaten. De transitwoning is een plaats waar de bewoner opnieuw zijn autonomie kan opnemen, de bewoners kunnen op termijn een vast huurcontract krijgen voor hun transitwoning.

De voornaamste moeilijkheid waarmee Ieder zijn Woning wordt geconfronteerd, doet zich voor wanneer de bewoner niet kan doorschuiven naar een lange termijnhuurcontract en dus op zoek moet naar een nieuwe woning op de markt. De hoge huurprijzen en de slechte kwaliteit van de woningen maken deze zoektocht heel moeilijk.

Andere problemen hebben te maken met de sociale begeleiding, met achterstallige betalingen en bij de gemeenschapswoning met het gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes.

- 1 Het gebeurt af en toe dat de overeenkomst met de bewoner wordt stopgezet. Dit gebeurt wel in overleg met de bewoner zelf en de sociale partnerorganisatie.
- 2 Op basis van een onderhoud met Philippe Peeters en Laurent Gérard op 21 april 2004
- 3 Het beheercomité is samengesteld uit een vertegenwoordiger van iedere partnerorganisatie en een vertegenwoordiger van Habitat et Rénovation.

Les logements d'urgence des C.P.A.S.

Compte tenu de la spécificité du contexte bruxellois, et plus particulièrement de l'ampleur de la problématique du logement dans la région bruxelloise, certains C.P.A.S. ont doté leur parc immobilier de logements du logement dit «de transit». Il s'agit, dans ce contexte, de mettre à la disposition d'une personne, d'un couple ou d'une famille un logement le plus adapté possible pour une période relativement courte de 3 à 6 mois. L'accompagnement social est avant tout orienté vers la sortie du logement dit «de transit», c'est-à-dire la recherche d'un nouveau logement.

Les C.P.A.S. ne disposent pas de logements de transit au sens de la définition donnée en début de ce numéro. Le logement est occupé à titre précaire pour permettre à l'occupant de retrouver un logement (suite à un incendie, une expulsion...). Il s'agit d'un *logement d'urgence*. Le relogement est au centre de l'action menée. La personne n'a pas de besoins spécifiques d'accompagnement et est autonome.

La loi du 12 janvier 1993, dite loi Onkelinx, contient un programme d'urgence pour une société plus solidaire qui prévoit notamment l'obligation du président du C.P.A.S. d'octroyer une aide sociale urgente à une personne devenue sans-abri et l'obligation d'octroyer un logement à toute personne qui se retrouve soudainement dans la rue (par exemple suite à un incendie).

Le parc des logements d'urgence

Le nombre de logement d'urgence à Bruxelles peut être estimé à une petite quarantaine de logements¹. Ces logements soit sont propriétés du C.P.A.S., soit appartiennent à des propriétaires privés avec lesquels le C.P.A.S. a convenu un bail de longue durée, soit sont issus du parc de logements sociaux. Nous ne disposons pas du détail par type de logements (taille, nombre de chambres, etc.)

A qui s'adressent ces logements?

On peut déduire de l'enquête menée auprès des C.P.A.S. que la personne doit être confrontée à un problème aigu en matière de logement et ne pas disposer des moyens pour remédier elle-même à cette situation. Il peut donc s'agir de personnes à la veille d'une expulsion ou devant quitter un logement insalubre ou tout simplement à la rue.

Afin de permettre au «transit» de conserver son caractère temporaire et de garantir une certaine mobilité, les logements s'adressent à une population qui manifeste assez clairement sa volonté de «s'en sortir» ou qui se trouve déjà sur une trajectoire de «démarginalisation». L'accompagnement social des logements étant peu important, il est indispensable que les personnes accueillies soient autonomes.

Les problématiques lourdes (toxicomanie, alcoolisme...) nécessitant un accompagnement important ne sont donc pas acceptées.

La convention de mise à disposition temporaire

La convention de mise à disposition temporaire est propre à chaque C.P.A.S. Les points ci-dessous se retrouvent dans la convention passée entre le C.P.A.S. de Bruxelles et le locataire pour l'occupation du logement dit «de transit»:

- Le logement est mis temporairement à disposition du locataire.
- La convention n'est pas un contrat de bail.
- Le locataire accepte de se soumettre à la guidance budgétaire organisée par le C.P.A.S.
- Le locataire s'engage à mettre tout en oeuvre pour retrouver un logement, à informer l'équipe de gestion pour les recherches logements des démarches de la recherche de logement et à participer aux rencontres prévues pour la recherche d'un logement.
- Chacune des parties peut mettre fin à la convention moyennant un préavis d'une semaine.
- Le logement de transit ne peut être déclaré résidence principale.

Par ailleurs, dans le memorandum régional et communautaire des centres publics d'action sociale² de février 2004, se retrouvent les demandes suivantes concernant les logements d'urgence:

- une augmentation significative de l'offre de logements sociaux et assimilés (A.I.S., régies foncières, logements de «transit»...),
- des moyens financiers et logistiques pour les C.P.A.S. pour créer du logement de «transit» sous forme de subsides à l'acquisition ou à la rénovation,
- que la notion de «bail de transit³» obtienne une valeur juridique spécifique,
- que le passage par un logement de transit n'entraîne plus la perte des droits aux A.D.I.L.⁴.

1 Voir «Logements de transit – Filet et tremplin – Evaluation et perspectives pour le logement de transit dans la Région de Bruxelles-Capitale», page 59, Fondation Roi Baudouin, 1994, 82 pages

2 Disponible sur le site de l'association de la ville et des communes de la Région de Bruxelles-Capitale, section C.P.A.S., www.avcb.be, point 5 logement; page 9

3 Convention d'occupation du logement à titre précaire

4 L'allocation de déménagement, d'installation et de loyer est octroyée sur base du dernier domicile, le logement de transit n'est pas un domicile et ce n'est que si la personne retrouve un domicile dans les 6 mois après le départ de son ancien domicile qu'elle conserve ses droits aux A.D.I.L. Or il s'avère que la durée entre le départ et le fait de retrouver un nouveau logement prend plus de 6 mois

De noodwoningen van het OCMW

Sommige OCMW's hebben in hun woningpark ook een aantal woningen die zij transitwoningen noemen. Zij stellen een aangepaste en betaalbare woning ter beschikking van een persoon of een gezin voor een korte duur: 3 tot 6 maanden. De sociale begeleiding van de huurders is erop gericht om een andere geschikte woning te vinden op de private of sociale huurmarkt.

De OCMW's beschikken dus niet over transitwoningen zoals we dit in het begin van deze publicatie hebben gedefinieerd. De meeste gezinnen zijn vrij autonoom.

De woning wordt tijdelijk gebruikt door de huurder, zodat hij een andere woning kan zoeken (na een brand, ontploffing, onbewoonbaarverklaring,...). Met andere woorden de tijdelijke woningen die het OCMW ter beschikking stelt, moeten we eigenlijk noodwoningen noemen.

Er bestaat trouwens een wettelijke verplichting voor de OCMW's om noodwoningen te voorzien: de wet van 12 januari 1993 (de zogenaamde wet-Onkelinx) legt aan het OCMW de verplichting op om dringende sociale steun te verlenen aan thuislozen en om onderdak te bezorgen aan iedere persoon die plots thuisloos wordt (bijvoorbeeld na een brand).

Het woningpark

Het aantal noodwoningen beheerd door de Brusselse OCMW's ramen we op een 40-tal woningen. De woningen zijn eigendom van het OCMW, of behoren toe aan een privé-eigenaar waarmee het OCMW een overeenkomst heeft gesloten, of zijn sociale woningen.

We hebben geen precieze cijfers kunnen vinden over de grootte van de woningen.

Voor wie zijn de woningen bestemd?

Uit de enquête die we bij sommige OCMW's hebben gevoerd wordt duidelijk dat de woningen zijn bestemd voor personen die met een urgent woonprobleem zitten en die niet voldoende middelen hebben om zelf een oplossing te vinden. Het kan hem dus gaan om gezinnen waarvan de woning is ontploft, in brand gevlogen, maar ook om gezinnen die een ongezonde of onveilige woning moeten verlaten of personen of gezinnen die op straat zijn terechtgekomen.

Om een zekere 'doorstroom' in de woningen te verzekeren, richten de OCMW's zich vooral op personen of gezinnen die bereid zijn om naar oplossingen te zoeken. De sociale begeleiding is immers vrij beperkt en de gezinnen moeten dus vrij autonoom zijn.

Gezinnen of personen met zware problemen (drugs- of alcoholverslaagden) die nood hebben aan een intensieve begeleiding worden niet aanvaard.

De bewoningsovereenkomst

Ieder OCMW heeft haar eigen bewoningsovereenkomst. In de overeenkomst die het OCMW van Brussel hanteert komen de volgende punten aan bod:

- de woning wordt tijdelijk ter beschikking gesteld
- de overeenkomst is geen hoofdhurovereenkomst.
- De huurder aanvaardt een budgetbegeleiding door het OCMW
- De huurder engageert zich om alles in het werk te stellen om een andere woning te vinden, om de sociale dienst te informeren over zijn initiatieven om een woning te vinden.
- Zowel het OCMW als de huurder kunnen de overeenkomst opzeggen op 1 week tijd.
- De woning kan niet worden aangegeven als hoofdverblijfplaats.

In het gemeenschappelijk memorandum dat de OCMW's in 2004 hebben opgesteld naar aanleiding van de gewestverkiezingen² vinden we tenslotte hierover de volgende eisen terug:

- Een significante toename van het aanbod aan sociale en gelijkgestelde woningen (sociaal verhuurkantoor, grondregie, transitwoningen, inschakelingswoningen,...)
- Financiële en logistieke middelen voor de OCMW's om transitwoningen te creëren, in de vorm van subsidies voor aankoop of renovatie
- Het begrip transit-hurovereenkomst moet een specifieke juridische waarde verkrijgen en het gebruik van een transitwoning moet geneutraliseerd worden op het vlak van de VIHT, zodat de op die manier geholpen persoon al zijn rechten op de VIHT behoudt.

¹ Volledig document op de website van de Vereniging van de Stad en Gemeenten van het Brusselse Gewest: www.vsgb.be

² Op dit moment verliezen de huurders die een transitwoning verlaten – gezien de huidige regelgeving – hun recht op een Verhuis-Installatie en Huurtoelage.

L'expérience du C.P.A.S. de Bruxelles¹

Le loyer

Conscient des conséquences néfastes de la spéculation immobilière et du problème de logement des personnes les plus pauvres, le C.P.A.S. de Bruxelles a mis en place le projet «La Chanterelle» au début de l'année 1991, en collaboration avec la Fondation Roi Baudouin. A cette époque, le C.P.A.S. met à disposition trois immeubles situés aux n° 9-11-13 de la rue de la Chanterelle à Laeken et s'engage à réclamer aux locataires des loyers compatibles avec leur situation. La Fondation Roi Baudouin s'engage à prendre en charge une partie des frais de rénovation des trois immeubles et les frais de personnel tout au long de la convention. La collaboration prend fin en 1994 et le C.P.A.S. de Bruxelles continue l'aventure seul et développe son parc de logements d'urgence (dits logements de «transit.»).

Les loyers varient en fonction de la composition des ménages et sont définis par jour. Une épargne est aussi organisée pour constituer la garantie locative, couvrir des frais d'aménagement du nouveau logement...

Situation du locataire	Loyer quotidien	Loyer mensuel	Epargne	Total mensuel
un isolé	8,00 €	248,00 €	72,00 €	320,00 €
un ménage	9,00 €	278,00 €	96,00 €	374,00 €
une famille	11,05 €	356,00 €	123,50 €	479,50 €

Le parc locatif

Aujourd'hui, le parc de logement d'urgence est composé de 26 logements meublés: treize studios destinés aux isolés, deux appartements à une chambre, neuf appartements à deux chambres et deux maisons à trois chambres.

La durée d'hébergement

L'accueil en logement d'urgence (dit logement de «transit») est limité à trois mois pour un isolé et un couple à six mois pour une famille. Ces périodes peuvent être prolongées en fonction de l'investissement dans la recherche de logement et les difficultés liées au marché locatif pour trouver un logement adapté.

L'accompagnement

Pour le service logement du C.P.A.S., l'accompagnement consiste à encadrer, à aider les candidats locataires à déterminer un projet réaliste. Le candidat sera invité régulièrement aux tables du logement où il trouve à sa disposition des journaux reprenant des petites annonces immobilières, un téléphone, il reçoit des conseils pratiques pour obtenir un rendez-vous avec le propriétaire. Le candidat est également amené à faire, avec les assistant(e)s sociaux(le)s, une évaluation après la visite de biens à louer afin de pouvoir déterminer les éléments qui auraient contribué au refus du propriétaire et de préparer dès lors, de manière plus opportune, les prochaines visites. Si un candidat est absent de la table logement, il est appelé à redéfinir son projet avec l'équipe. Les candidats doivent faire preuve de leur implication dans le projet de recherche de logement et doivent être actifs. En cas de cas d'absences répétitives non-justifiées aux tables du logement ou aux rendez-vous fixés par l'équipe, il sera mis fin à la convention.

Durant la période d'hébergement, il y a des visites une fois par semaine, mais le Service Logement insiste sur l'autonomie indispensable (paiement de la redevance d'hébergement en temps et heure, nettoyage...).

Le projet X

Le C.P.A.S. de Bruxelles-Ville a démarré le projet X², dont le but est la mise en conformité pour décembre 2007, de deux cent logements insalubres du quartier Van Artevelde-Notre Dame au Rouge suivant les normes du nouveau Code du logement bruxellois³.

Dans la mesure du possible, les locataires seront maintenus en place avec maintien de leur loyer actuel pendant l'exécution des travaux. Sinon, des opérations tiroirs⁴ seront menées et les personnes pourront occuper les quelques logements «de transit» qui seront créés.

Les locataires seront relogés ailleurs de manière définitive uniquement en cas d'impossibilité de mise en conformité du logement.

1 Extraits d'interview avec Monsieur Michielsens Louis Michielsens, Conseiller adjoint ff, auprès de la direction du Département Action Sociale et Monsieur Smeets, Coordinateur du Service Logement du 30/04/04 et extraits de «Logements de transit – Filet et tremplin – Evaluation et perspectives pour le logement de transit dans la Région de Bruxelles-Capitale», pages 19 à 56 Fondation Roi Baudouin, 1994, 82 pages.

2 Pour plus de détails, voir AlterEchos, n° 165-166, 7 juin 2004.

3 Voir Art 23 n°13 – octobre-novembre-décembre 2003-52 pages: «Le Code Bruxellois du logement, partie 1 ou la lutte contre les logements insalubres»

4 Placer les locataires dans un logement provisoire pendant la rénovation de leur logement

De ervaringen van het OCMW van Brussel¹

De eerste ervaringen van het OCMW van Brussel met transit-en noodwoningen dateert van 1991, wanneer zij het project 'De Lokvogel' opgezet in samenwerking met de Koning Boudewijn Stichting.

Het OCMW stelde dan 3 gebouwen ter beschikking in de Lokvogelstraat in Laken en engageerde zich om aan de huurders een aangepaste en betaalbare huurprijs te vragen. De Koning Boudewijn Stichting engageerde zich om een deel van de renovatiekosten te betalen en de personeelskosten voor het project. Aan de samenwerking kwam in 1994 een einde en het OCMW ging alleen verder met de ontwikkeling van een aantal noodwoningen.

Het woningpark

Vandaag beschikt het OCMW over 26 gemeubelde noodwoningen (13 studio's voor alleenstaanden, 2 appartementen met 1 slaapkamer, 9 appartementen met 2 slaapkamers en 2 woningen met 3 slaapkamers).

De termijnen

De opvang in de noodwoningen is beperkt tot 3 maand voor een alleenstaande, 6 maand voor een gezin. Indien de huurder blijkt geeft van doorgedreven inspanningen kan die duur eventueel worden verlengd.

De begeleiding

Voor de dienst huisvesting van het OCMW bestaat de begeleiding erin om samen met de huurders werk te maken van een realistisch project. De huurder wordt regelmatig uitgenodigd op een 'huisvestingstafel' waar hij kranten vindt met aankondigingen, een telefoontoestel, en praktische tips om een afspraak te kunnen maken met een verhuurder. De huurder maakt ook samen met de sociaal assistent een evaluatie van zijn bezoeken.

Indien de huurder herhaaldelijk afwezig blijft van de huisvestingstafel zal aan de gebruiksovereenkomst een einde worden gesteld.

De woning wordt een keer per week bezocht, maar de dienst Huisvesting dringt toch aan op de nodige autonomie van de bewoner: tijdige betaling van de gebruiksvergoeding, onderhoud van de woning,...

De huurprijs

De huurprijs wordt bepaald in functie van de grootte van het gezin. Naast de huurprijs, die per dag wordt berekend, wordt er ook een spaarinspanning gevraagd van de huurder om zo de huurwaarborg voor een nieuwe woning te kunnen betalen.

	<i>daghuur</i>	<i>maandhuur</i>	<i>spaar-geld</i>	<i>Totaal per maand</i>
alleenstaande	8,00 €	248,00 €	72,00 €	320,00 €
gezin	9,00 €	278,00 €	96,00 €	374,00 €
gezin met kinderen	11,05 €	356,00 €	123,50 €	479,50 €

Project X

Het OCMW van Brussel heeft in de Van Artevelde wijk ook het zogenaamde project X² opgestart. Bedoeling is om tegen eind 2007 zo'n 200 ongezonde en onveilige privéwoningen te laten op te knappen en in orde te brengen volgens de criteria van de Brusselse Huisvestingscode³.

Daarbij wordt geprobeerd om de werken te laten uitvoeren zonder dat de huurders de woningen moeten verlaten. Indien dit toch niet anders kan zal een doorschuifstelsel⁴ worden opgestart, waarvoor een aantal noodwoningen in de wijk zullen worden gecreëerd. Enkel wanneer de woning niet meer kan worden opgeknapt of bij overbevolking, zoekt het OCMW naar een andere woning.

1 Interview op 30 april 2004 met Bruno Smeets en Louis Michiels en passages uit de publicatie: «Logements de transit –Filet et tremplin – Evaluation et perspectives pour le logement de transit dans la Région de Bruxelles-Capitale», KoningBoudewijn Stichting, 1994, 82 p.

2 Voor meer informatie, zie Alter Echos, n° 165-166, 7 juni 2004.

3 Zie Art. 23 n° 13 – oktober-november-december 2003 – 52 p : 'De Brusselse Huisvestingscode, deel I of de strijd tegen ongezonde woningen.

4 De huurders worden tijdens de renovatiewerken tijdelijke in een andere woning gehuisvest.



Le logement de transit et le Fonds du logement^I

Logements de transit

Si la création de logements de transit ne fait pas partie de ses missions, le Fonds du Logement a néanmoins pris différentes initiatives pour répondre à des besoins spécifiques qui s'y apparentent:

Logements transitoires

En collaboration avec le service logement de l'A.S.B.L. C.I.R.E², le Fonds du Logement met à disposition de candidats réfugiés politiques dont la demande a été reconnue recevable, deux logements pour une période maximale de deux ans. Cette période est mise à profit pour régulariser la situation (obtention du droit de résidence permanent, régularisation des droits sociaux, recherche d'un travail, parfois lié à une formation) et d'affiner le projet de logement futur en garantissant à de grands ménages un hébergement transitoire adapté. Le C.I.R.E. assiste les candidats réfugiés dans les multiples démarches administratives conduisant à la régularisation.

Les ménages paient au Fonds du Logement un montant mensuel établi sur base d'une grille spécifique mise au point en concertation avec le CIRE. Celle-ci leur permet de bénéficier d'un système d'épargne collective en vue de constituer l'éventuel acompte indispensable à l'achat d'une maison ainsi que de constituer la garantie locative.

Pour ce public, la principale difficulté est de trouver un logement adapté à la taille du ménage.

En accord avec des A.S.B.L. traitant des problématiques différentes (personnes victimes de la prostitution ou du SIDA, mères célibataires,...) le Fonds du Logement met à disposition des logements pour une durée déterminée. L'A.S.B.L. est cosignataire du bail, elle se porte garant quant aux engagements du locataire et se charge de l'accompagnement social. A terme et après évaluation, la personne peut continuer à occuper le logement sous le régime du bail à durée indéterminée. Elle apparaît dès lors comme seule signataire du bail et doit en assumer toutes les obligations.

Logements supervisés

Dans le quartier du Rempart des Moines, à la rue du Houblon, le Fonds du logement construit des logements dont une partie sera affectée à la location à des personnes trisomiques en partenariat avec l'a.s.b.l. «Le huitième jour» et comprendra des locaux communautaires, des chambres privatives et un espace pour le personnel encadrant. L'assistance aux locataires sera assurée par une association spécialisée.

¹ Coordination et Initiatives pour Réfugiés et Etrangers.

² Texte sur base d'un entretien avec Dany Spitaels.



Transitwoningen en het Brusselse Woningfonds

Transitwoningen

Hoewel de oprichting van transitwoningen niet tot de doelstelling van het Brussels Woningfonds behoort, heeft het verschillende initiatieven genomen om te voorzien in woningen voor een specifiek publiek.

Noodwoningen

In samenwerking met de vzw C.I.R.E.¹ stelt het Brusselse Woningfonds 2 eengezinswoningen ter beschikking voor een duur van maximum 2 jaar aan ontvankelijk verklaarde kandidaat-vluchtelingen.

Die periode moet toelaten aan de vluchtelingen om een permanente verblijfsvergunning te bekomen.

De vzw Ciré staat de kandidaat-vluchtelingen bij in hun kennismaking met België en de administratieve procedure die leidt tot hun regularisatie.

De gezinnen betalen aan het Woningfonds een huur en proberen ondertussen te sparen om hun huurwaarborg voor de nieuwe woning te kunnen betalen of eventueel om een woning te kunnen aankopen.

Voor dit doelpubliek is de voornaamste moeilijkheid om een woning te vinden die groot genoeg is.

In samenwerking met verschillende vzw's die voor een specifiek publiek werken (slachtoffers van mensenhandel, gehandicapte personen, alleenstaande moeders) stelt het Woningfonds woningen ter beschikking voor een beperkte duur. De vzw tekent de tijdelijke overeenkomst, stelt zich garant voor de betaling van de huur en zorgt voor de sociale begeleiding van de huurder. Na verloop van tijd en een evaluatie is het mogelijk dat de huurder de woning voor onbepaalde duur mag bewonen en de huurovereenkomst overneemt.

Begeleid wonen

In de Papenvestwijk bouwt het Woningfonds momenteel een gebouw voor gehandicapte personen met kamers maar ook een gemeenschappelijke ruimte en lokalen voor de sociale begeleiding. Dit gebeurt in samenwerking met de vzw 'Le Huitième Jour'.

¹ Coordination et Initiatives pour Réfugiés et Etrangers.

L'accompagnement social

Dans l'équation logement de transit, il y a la personne, le gestionnaire du logement de transit et l'association chargée de l'accompagnement social. Après avoir rencontré les gestionnaires des logements (A.I.S. et C.P.A.S), Art. 23 s'est penché sur les accompagnateurs sociaux.

I. L'accompagnement social que ce soit dans le logement ou en logement de transit

Art 23 a rencontré Paul Preud'homme, coordinateur de l'A.S.B.L. Fami-home.

Présentation de Fami-home:

Fami-Home est un service d'habitat accompagné qui permet d'assurer la guidance psychosociale, budgétaire ou administrative, au domicile de personnes isolées, couples ou familles qui en font la demande et qui ont besoin de cette guidance pour vivre de façon autonome, jusqu'à ce qu'ils puissent retrouver leur autonomie (Ordonnance CCC, Moniteur Belge du 27/11/2002).

Fami-Home est une association ayant pour objet social d'aider les personnes les plus démunies, plus particulièrement pour celles issues du secteur sans-abri mais aussi pour toute personne fragilisée en logement.

La demande peut être introduite tant par la personne elle-même que par un intervenant social, lorsqu'elle quitte une institution (ou la rue) pour entrer en logement ou éprouve des difficultés à s'y maintenir et à l'investir.

Fami-Home aide à répondre adéquatement et durablement à leurs difficultés et à mener une existence épanouissante et conforme à la dignité humaine.

Les trois axes de travail définis par Fami-Home sont:

1) La prévention

Prévenir toute rupture en partant de la personne et de ses expériences pour identifier avec elle les conduites pouvant amener à une rupture ou à une fragilisation, entraînant éventuellement à terme la perte du logement.

2) Le soutien et l'accompagnement

Aide dans le quotidien à travers de multiples axes, visant à se maintenir et à évoluer dans un cadre de vie (solitude, investissement d'un réseau social, contraintes administratives et budgétaires, gestion du temps, gestion occupationnelle, besoins élémentaires,...). La proximité travaillée dans le quotidien renforce le lien pour et avec la personne et fonde les bases de l'accompagnement.

3) La médiation

Fami-Home, dans un rôle de tiers, s'appuie sur le lien établi avec la personne pour offrir un travail de médiation et d'intersection aux réseaux sociaux, relationnels, administratifs et citoyens dans un sens large (par exemple, avec un propriétaire, un C.P.A.S., des voisins,...).

Pour Paul Preud'Homme¹, une partie du travail consiste à aider les personnes à rester dans leur logement le plus longtemps possible: il s'agira par exemple d'aides en cas de surendettement.

Un autre axe consiste à faire de l'accompagnement des personnes en logement de transit.

La personne est au centre du dispositif et devra avoir un projet qui lui est propre et qu'elle souhaite mettre en place. L'accompagnement visera à faire prendre conscience à la personne de ses difficultés, des raisons de ces difficultés, à lui permettre d'identifier des objectifs à atteindre et ces objectifs peuvent porter sur des aspects relationnels, sur les démarches.

L'accompagnement prendra fin lorsque la personne accompagnée ne se présentera plus aux rendez-vous fixés ou lorsqu'elle en exprime la volonté.

En ce qui concerne le logement de transit, le principal problème du logement de transit est la sortie de celui-ci: il y a un manque évident de logements accessibles aux populations fragilisées.

Pour cet accompagnateur, le travail auprès des personnes ne doit pas se centrer uniquement sur le fait de trouver un logement mais bien sur l'ensemble des problématiques rencontrées par la personne. Ce n'est que ce travail global qui permettra toutes les chances de réinsertion.»



2. L'accompagnateur social dans le cadre d'un service logement au C.P.A.S. de Bruxelles:

Entretien² avec Monsieur Dominique Teheux.

«Les personnes candidates sont des personnes aidées par le C.P.A.S. de 1000 Bruxelles et les candidats sont faites par l'assistant social de référence (A.S. de secteur) qui envoie un rapport détaillé de la situation préoccupante (perte de logement, insalubrité, autre...).

La candidature:

Lorsqu'un logement se libère, les candidatures correspondantes à la situation de logement sont triées et sélectionnées par le Service logement. Une candidature est sélectionnée et proposée sur base d'un rapport social au C.S.S.S. (Comité Spécial du Service Social) qui se réunit une fois par semaine.

L'accompagnement:

L'équipe du service logement du C.P.A.S. s'est étoffée et nous pouvons maintenant assurer un meilleur suivi.

De manière contractuelle, un séjour en logement d'urgence (dit de «transit») implique que la personne vienne régulièrement à la Table du logement afin d'effectuer avec notre aide une recherche de logement. Ce sera toujours la même personne qui sera «réfèrent» pour le locataire. Ces contacts permettront d'établir un lien privilégié et verront se construire une relation de confiance. Nous visons à améliorer la méthode de recherche des locataires (outils, méthodologie, soutien) afin de la rendre plus efficace.

Les difficultés rencontrées:

- La recherche est très difficile vu le prix des loyers sur le marché locatif.
- Les réticences des propriétaires sont très fortes pour le public du C.P.A.S.
- Il s'agit d'un public avec «bagages», «valises» de situations antérieures difficiles, souvent avec des difficultés de présentation, ou des expériences locatives négatives. Dans beaucoup de situation, une éducation au logement doit être entamée.
- Les demandes augmentent suite aux situations de plus en plus fréquentes de surendettement, de perte du travail ou des allocations de chômage, la forte augmentation du loyer, et l'augmentation de situation de logements insalubres.
- Durant le séjour en logement de transit, un travail d'éducation au logement doit être mis en place pour éviter les dérapages et dégâts locatifs importants.

L'accompagnement s'arrête lors de la sortie du logement d'urgence (dit de «transit»), le service essaie de plus en plus d'investir la période d'installation dans le nouveau logement.

1 Entretien du 17 septembre 2004.

2 Entretien du 15 septembre 2004.

De sociale begeleiding

Bij het concept van de transitwoningen zijn 3 partijen belangrijk: er is de beheerder van de transitwoning, de bewoner zelf en als derde de vereniging die instaat voor de sociale begeleiding. Na ons onderhoud met de beheerders namelijk de sociale verhuurkantoren en de OCMW's, hebben we ook een gesprek gehad met twee personen die zich bezighouden met de sociale begeleiding.

I. Paul Preud'homme, coördinator van de vzw Fami-Home¹

Fami-Home is een dienst voor begeleid wonen die instaat voor de psychologische, budgettaire en administratieve begeleiding ten huize van alleenstaanden, koppels of gezinnen die hierom vragen en die de begeleiding nodig hebben om hun autonomie te kunnen verwerven.

Fami-Home heeft als maatschappelijk doel om de kansarmen bij te staan in en het bijzonder de thuislozen en iedere persoon die moeilijkheden ondervindt op het vlak van wonen.

De vraag voor begeleiding kan worden gesteld door de persoon zelf of door een sociale organisatie.

De drie assen waarop Fami-Home werkt zijn:

- 1 preventie om te vermijden dat een persoon zijn woning verliest.
- 2 begeleiding
- 3 bemiddeling tussen de persoon en bijvoorbeeld de verhuurder, het OCMW, de burelen,...

Voor Paul Preud'homme, bestaat een deel van zijn werk erin om de personen zolang mogelijk in hun eigen woning te laten wonen: dat houdt ondermeer in dat zij steun geven bij een te grote schuldenlast.

Fami-Home staat ook in voor de sociale begeleiding bij transitwoningen. Hierbij staat de persoon centraal en werkt men op basis van de eigen behoeften en projecten die de persoon wil realiseren. De begeleiding is erop gericht om de persoon te laten bewust worden van zijn moeilijkheden en problemen, van de oorzaken ervan en om dan samen mogelijke oplossingen te zoeken. De sociale begeleiding neemt een einde wanneer de persoon niet meer op de afspraken komt of hierom verzoekt.

Voor Paul Preud'homme ligt het voornaamste probleem bij de transitwoningen in het vinden van een nieuwe woning: er zijn onvoldoende geschikte en betaalbare woningen voor een kansarm publiek.



2. Dominique Teheux, sociaal assistent bij de dienst transithuisvesting van het Brusselse OCMW²

De personen die door ons begeleid worden, zijn personen en gezinnen die een of andere steun genieten van het OCMW van Brussel. De aanvraag voor een begeleiding gebeurt door de persoonlijke sociaal assistent van de personen en gezinnen die ons een gedetailleerd verslag bezorg over de situatie.

Wanneer er een woning vrijkomt, dan maken we met de dienst huisvesting een keuze onder de kandidaten en dit op basis van een sociaal verslag van het Bijzonder Comité van de Sociale Dienst die een keer per week bij elkaar komt.

De ploeg van de dienst transitwoningen is uitgebreid waardoor we nu een betere begeleiding kunnen verzorgen.

De bewoners engageren zich om regelmatig naar de 'Huisvestingstafel' te komen om samen naar een geschikte woning te zoeken. Het is trouwens altijd dezelfde referentie-persoon die in contact treedt met de bewoner. Die contacten laten toe om een vertrouwensrelatie op te bouwen. De dienst wil haar werkmethoden nog verbeteren zodat de zoektocht naar een woning efficiënter kan verlopen.

De moeilijkheden die de dienst ondervindt, zijn de volgende:

- de zoektocht naar een geschikte woning is zeer moeilijk, gezien de hoogte van de huurprijzen op de privémarkt.
- De meeste eigenaar-verhuurder staan zeer weigerachtig tegenover huurders geholpen door het OCMW.
- De personen hebben meestal een moeilijke periode achter de rug met negatieve ervaringen. In veel gevallen moet er ook gewerkt worden aan een opvoeding op het vlak van wonen.
- De vraag naar begeleiding en opvang neemt toe als gevolg van meer schuldenlast, verlies van werk of van de werkloosheidsuitkering, de stijging van de huurprijzen en de slechte staat van de woningen.

De sociale begeleiding stopt wanneer de bewoner de transitwoning verlaat, maar toch probeert de dienst ook om meer tijd te investeren in de installatie in de nieuwe woning.

¹ Onderhoud op 17 september 2004.

² Onderhoud op 15 september 2004.

Les autres structures d'accueil à Bruxelles

Outre le parcours qui mène au logement de transit, d'autres structures d'accueil existent:

Hébergement d'urgence de courte durée:

- Le centre d'accueil d'urgence «Ariane» ouvert 24 heures sur 24 est un hébergement d'urgence, de courte durée (maximum 3 x 7 jours), avant réorientation vers les services spécialisés, de toute personne isolée, en couple, avec ou sans enfants.
- Le Centre d'Action Sociale d'Urgence «CASU» est un centre d'accueil d'urgence pour personnes en détresse sociale, offre un hébergement de nuit, un service social, une permanence téléphonique 24 heures sur 24 (numéro gratuit) et une orientation vers les services sociaux et les tissus associatifs existants.
- L'accueil de nuit: l'Asile de nuit «Pierre d'angle» accueille inconditionnellement, anonymement et gratuitement toute personne sans-abri, qui est ouvert tous les jours de 20h à 8h. Il a une capacité de 48 lits. La priorité est donnée aux nouvelles personnes et la sélection se fait sur tirage au sort.

Hébergement d'urgence plus long

– Les maisons d'accueil

Les maisons d'accueil ont pour mission l'accueil, l'hébergement et l'aide psychosociale adaptée aux bénéficiaires afin de promouvoir leur autonomie, leur bien-être physique et leur réinsertion dans la société, la réinsertion sociale se définissant ici comme étant «le processus visant à permettre aux bénéficiaires de se réapproprier leurs droits, entre autres, leurs droits au travail, au logement, à la sécurité sociale, afin qu'ils retrouvent leur autonomie. Ce travail se fait en lien avec l'hébergement»².

Souvent les maisons d'accueil s'adressent à des publics spécifiques: les hommes seuls, les femmes avec ou sans enfants, les jeunes ou encore: les victimes de la traite des êtres humains et les personnes victimes de toxicomanie...

L'augmentation constante des besoins

La disparition de la solidarité familiale, l'inadéquation du système de sécurité sociale, l'augmentation des familles monoparentales, la déresponsabilisation des citoyens vis-à-vis des besoins de solidarité conduisent à l'augmentation permanente des besoins. Aucune de ces structures ne peut faire face à cette demande sans cesse croissante d'hébergement. Les structures d'accueil sont saturées, les durées d'hébergements s'allongent, les refus se multiplient.

Parmi ces maisons d'accueil, Art. 23 s'est penché sur «Source»³

Fondée en 1959, cette maison d'accueil héberge les personnes sans-abri (les adultes isolés, les couples, les adultes isolés accompagnés d'enfants et de familles complètes), la majorité du public étant composée d'hommes seuls. Un restaurant social «La Rencontre» accueille les personnes du quartier et des personnes sans-abri, mêlant tous les publics. Une permanence sociale est ouverte à tous et à toute personne sans-abri jusqu'à 22 h 00.

Le règlement de la maison d'accueil et du restaurant social interdit l'alcool et les drogues.

En 2003, 184 personnes ont été accueillies, pour 215 en 2002 mais le nombre de nuitées, lui, augmente, passant de 9956 nuits en 2002 à 11 000 nuits en 2003, symptôme de l'allongement de la durée de séjour. L'occupation moyenne, elle aussi, est en augmentation, avec trois personnes de plus par jour par rapport à 2002 mais dix de plus qu'il y a dix ans, l'augmentation s'expliquant par la difficulté d'accéder au logement. La durée moyenne des séjours s'allonge également.

On arrive chez Source via un appel téléphonique, La permanence sociale ou un passage au restaurant social. la pratique d'accueil vise à permettre au demandeur d'accéder à l'hébergement dès qu'une place est disponible⁴. Quand une personne téléphone et qu'il y a une place de libre, l'accueil est prévu le jour même. Il n'y a pas d'exigences particulières au moment de l'accueil et l'idée que la personne puisse avant toute autre chose se reposer et se «déposer» est privilégiée. Les jours après l'accueil permettront de faire le tour de la situation et d'évaluer avec chacun les démarches à effectuer et les demandes formulées.

Plus de 68% des personnes qui arrivent chez Source se trouvaient en institution (hôpitaux, prison,...) la veille de leur arrivée. Les personnes ainsi vont de structures en structures, multipliant les situations de rupture.

La majorité des personnes hébergées sont des allocataires sociaux et dans ce cas, le paiement des frais d'hébergement laisse à la personne peu de possibilités d'épargne financière. Par ailleurs, l'hébergement est assez coûteux (2/3 des revenus) et ne permet pas d'épargner pour constituer une garantie locative. Cette réalité contribue, entre autres, à la difficulté de quitter la structure. C'est également cette réalité qui dissuade certaines personnes de franchir la porte de la maison d'accueil.

L'hébergement est transitoire et son objet est la préparation de «l'après hébergement». Le public, toutefois, a parfois besoin d'un temps plus long pour se reconstruire, se réinsérer, et l'équilibre est difficile et délicat à maintenir entre le temps nécessaire à aboutir à un processus de réinsertion et les périodes parfois trop longues de séjours institutionnels qui amènent une perte de repères et de gestion des contraintes d'une vie normale.

Une option possible en quittant la maison d'accueil est d'aller en logement de transit. Source met à disposition différents types de logements de transit, dont des logements de transit à bail glissant et des logements de transit en cohabitation pour 3 ou 4 personnes. Ce passage de la maison d'accueil au logement de transit est rendu possible grâce au partenariat avec l'A.S.B.L. Fami-Home, qui assure l'accompagnement des personnes, et l'Agence Immobilière Sociale Logement pour Tous, qui assure la gestion locative de ces appartements.

Chez certaines personnes hébergées en maison d'accueil, on peut observer une sorte de dépendance à la structuration du temps imposée par l'hébergement et à l'accompagnement social qui entravent ou réduisent la marge de manœuvre de ces personnes. La vie en institution est facteur de rupture avec les repères d'espace, de temps, d'activité. Par ailleurs, la vie en institution ne conviendrait pas à certaines personnes de par ses exigences (respect des procédures...). Parmi les personnes hébergées en maison d'accueil, certaines sont prêtes à investir un logement classique mais pas seules. C'est sur base de cette constatation que Fami-Home a lancé un projet de logement en cohabitation et accompagné, en collaboration avec Diogènes, Pierre d'Angle, Source et Logement pour Tous, destiné non seulement pour le public de la maison d'accueil mais aussi pour des personnes issues de la rue.

– Les logements supervisés

Il s'agit pour la plupart de logements permettant un encadrement renforcé autour de la problématique de la personne.

Par exemple les logements communautaires de l'A.S.B.L. Zorgwonen où des personnes atteintes du sida reçoivent un support matériel (aménagement de l'appartement, courses, la lessive,...), un support médical (contacts avec le personnel soignant, assistance à la participation aux séances de thérapie,...), une assistance psychosociale (entretiens, orientations,...), où le personnel est fort présent (visites à domicile régulières, permanence,...) et où des activités en groupe sont organisées (goûter, dîner, visites, vacances,...). L'encadrement mis en place permettra à la personne d'intégrer un logement hors institution où elle pourra se construire une vie.

Un autre exemple sont les logements supervisés construits par le Fonds du logement à l'initiative de l'A.S.B.L. «Le huitième jour», qui sont des logements destinés à des personnes trisomiques (voir Le logement de transit et le Fonds du logement).

Parmi les autres problématiques, l'on retrouve des personnes handicapées, des personnes sourdes...

- 1 Voir pour plus de détails le dépliant: «Sans-abri? des adresses», édition 2003-2004-Editeur Pomme Z, disponible à la Commission Communautaire Commune, avenue Louise 183 à 1050 Ixelles, tél: 02/502 60 01
- 2 Arrêté du 20 juillet 2000, 2000/279 du collège de la commission communautaire française.
- 3 Extraits d'interview du 07/04/04 et du rapport annuel 2003 de Source.
- 4 Chaque maison d'accueil a des pratiques différentes concernant l'accueil: chez l'une, on exigera un réquisitoire du C.P.A.S. pour accepter l'hébergement, chez l'autre, on fera passer plusieurs entretiens...

De andere opvangstructuren in Brussel¹

Noodopvang van korte duur

Onthaalcentrum 'Ariane' staat in voor noodopvang voor korte duur (maximum 3 x 7 dagen) van alleenstaanden en gezinnen met of zonder kinderen en dat 24 uur op 24.

De CASU (Centre d'Action Sociale d'Urgence) is een noodopvangdienst die instaat voor nachtopvang en beschikt over een sociale dienst, telefonische permanentie (24 uur) en doorverwijst naar sociale diensten en verenigingen.

Het nachtasiel 'Pierre d'angle' zorgt voor een anonieme en gratis opvang voor thuislozen en dat dagelijks tussen 20u en 8u. Er zijn 48 bedden. Prioriteit wordt gegeven aan 'nieuwkomers' en de selectie gebeurt door loting.

Opvang van langere duur

De onthaalhuizen

De onthaalhuizen hebben als voornaamste doel het onthaal, de huisvesting en aangepaste psychosociale hulp van de bewoners zodat zij hun autonomie kunnen terugwinnen en zo zich opnieuw in de maatschappij kunnen inschakelen. Die inschakeling veronderstelt dat de personen opnieuw hun sociaal-economische rechten verwerven, ondermeer het recht op werk, op huisvesting, op sociale zekerheid. Dit alles gebeurt via de opvang in het onthaalhuis².

De meeste onthaalhuizen richten zich op een specifiek publiek: alleenstaande mannen, vrouwen met of zonder kinderen, slachtoffers van mensenhandel, drugsverslaafden,...

Een praktijkvoorbeeld: het onthaalhuis Source³

Onthaalhuis Source, opgericht in 1959, vangt thuislozen zowel alleenstaanden, koppels als gezinnen op. In de praktijk zijn de meeste bewoners alleenstaande mannen.

Een sociaal restaurant «La Rencontre» staat open voor de bewoners van de wijk en voor de thuislozen. De sociale permanentie is toegankelijk voor iedere thuisloze tot 22 uur.

In 2003 werden 184 personen opgevangen, tegenover 215 in 2002. Het aantal overnachtingen is wel gestegen van 9956 overnachtingen in 2002 naar 11000 in 2003. Deze langere verblijfsduur heeft als oorzaak een gebrek aan degelijke, betaalbare woningen op de privémarkt.

De daklozen komen bij Source terecht na een telefoontje, via de sociale permanentie of het sociaal restaurant en worden gehuisvest zodra er een plaats beschikbaar is⁴. Wanneer een persoon telefoneert en er nog plaats vrij is, dan kan hij meteen langskomen. Er zijn geen speciale vereisten bij het onthaal, het basisidee is dat de persoon een plaats vindt waar hij tot rust kan komen. De dagen na het onthaal laten wel toe om na te gaan in welke situatie de persoon zich bevindt en welke stappen kunnen worden gezet.

Meer dan 62% van de personen die bij Source terechtkomen, bevonden zich de dag voordien nog in een instelling (ziekenhuis, gevangenis,...).

De meerderheid van de personen zijn steuntrekkers. Na betaling van de opvangkosten is er nauwelijks nog mogelijkheid om iets te sparen. De opvang is vrij duur (2/3 van het inkomen) en laat ook niet toe om te sparen voor een huurwaarborg. Hierdoor wordt het moeilijk om het onthaalhuis te kunnen verlaten. Dit is ook een drempel voor sommige personen om beroep te doen op een onthaalhuis.

De opvang is steeds tijdelijk en heeft als doel om de persoon voor te bereiden op een alternatief na de opvang. Maar dikwijls heeft de persoon meer tijd nodig om zich te 'herpakken', zeker na een periode van verblijf in instellingen.

Een mogelijke optie is dan om naar een transitwoning te gaan. Source stelt verschillende types transitwoning ter beschikking: studio's, gemeenschapswoning,... Dit is mogelijk door samenwerking met de vzw Fami-Home die instaat voor de begeleiding en met het sociale verhuurkantoor 'Ieder zijn Woning' die instaat voor het beheer van de appartementen.

Bij sommige bewoners van het onthaalhuis, zien we dat zij afhankelijk zijn van de gestructureerde manier van leven opgelegd in het onthaalhuis. Die personen zijn bereid om een nieuwe woning te zoeken, maar dan niet om alleen te wonen. Voor hen heeft Fami-Home een project opgestart van gemeenschapshuis met begeleiding. Dit project loopt in samenwerking met Diogenes, Pierre d'Angle, Source en Ieder zijn Woning.

Toenemende behoeftes

De uiteenvalling van de familiestructuren, de toename van eenoudergezinnen, de verstrenging van de sociale zekerheid, een verminderde solidariteit tussen de burgers zijn allemaal elementen die leiden tot een verhoogde vraag naar sociale begeleiding. Geen enkele van de hierboven genoemde structuren beschikt over de mogelijkheden op op deze toenemende vraag een voldoende antwoord te bieden. De onthaalstructuren zijn volzet, de verblijfsduur wordt alsmaar langer, het aantal personen dat wordt geweigerd neemt toe.

Het begeleid wonen

Begeleide woningen zijn woningen waarbij de bewoner een intensieve sociale begeleiding geniet.

Bijvoorbeeld de woningen van de vzw Zorgwonen waar aidslijders zowel materiele steun ontvangen (inrichting van het appartement, aankopen, was,...), medisch gevolgd worden (verpleging, therapiën,...), psychosociale hulp krijgen (gesprekken,...). De beroepskrachten zijn herhaaldelijk aanwezig (thuisbezoeken, permanenties,...) en er worden groepsactiviteiten georganiseerd. Al deze acties moeten het mogelijk maken dat de persoon een leven kan opbouwen buiten een verpleeginstelling om.

Een ander voorbeeld zijn de woningen gebouwd door het Brusselse Woningfonds op initiatief van de vzw «le huitième jour». Hier gaat het om woningen die zijn bestemd voor personen die lijden aan het syndroom van Down (beter bekend als mongolisme).

- 1 Voor meer details zie ook de brochure: «Sans-abri? des adresses», editie 2003-2004-Editeur Pomme Z,
- 2 Besluit van 20 juillet 2000, 2000/279 van het college van de Franse Gemeenschapscommissie
- 3 Interview op 7 april 2004 en op basis van het jaarverslag 2003 van Source
- 4 Ieder onthaalhuis heeft zijn eigen manier van onthaal: de een vraagt een aanbeveling van het OCMW, de andere voert een grondig intakegesprek.

Conclusion

A la suite de cette première approche du logement de transit, nous pouvons faire les constats suivants:

1. L'examen des pratiques désignées par le même vocable «logement de transit» montre que celles-ci sont différentes selon les opérateurs. Nous avons ainsi constaté que ces pratiques recouvraient soit du logement d'urgence, soit du logement d'insertion ou «accompagné¹».
- Le logement occupé à titre précaire pour permettre à l'occupant de retrouver un logement (suite à un incendie, une expulsion...) pourrait être qualifié de «logement d'urgence».
- Le relogement est au centre de l'action menée. Ce qui amène au logement de transit est d'abord l'absence de logement mais il est clair que derrière cette situation peut se cacher une problématique sociale qui nécessitera un accompagnement social adapté.
- Le logement de transit qui permet au locataire de se réinsérer dans la société prévoit un accompagnement social et est de durée limitée mais suffisante pour permettre cette réinsertion, pourrait être qualifié de «logement de transit ou d'insertion». La personne est au centre de l'action et est amenée au logement de transit comme lieu où la reprise d'autonomie sera possible.
2. Le seul cadre légal du logement de transit en Région de bruxelles-Capitale figure dans l'arrêté d'application des agences immobilières sociales. La durée d'hébergement est fixée sur une période de 18 mois et la finalité de l'accompagnement vise à la reconstruction de la personne afin de maximiser ses chances de réinsertion. Par ailleurs, les A.I.S. disposent de moyens financiers particuliers pour la gestion de ces logements.
3. Le travail de gestion locative et d'accompagnement social que ce soit en logement d'urgence ou en logement de transit nécessite d'avoir des moyens humains et financiers importants.
4. En logement de transit ou logement d'urgence, il s'agit d'hébergement par nature transitoire. Il est illogique que le droit aux allocations déménagement installation loyer (A.D.I.L.) se perde de par l'hébergement en logement de transit ou logement d'urgence. Nous demandons que ce droit soit conservé.
5. Les besoins en accompagnement social augmentent que ce soit suite aux ruptures familiales, à l'exclusion du travail ou au vieillissement de la population...
6. Tant pour les A.I.S. que pour les C.P.A.S., les durées de séjour en «logement de transit» et «logement d'urgence» ont tendance à s'allonger. Il s'agit là d'autant de signes de l'ampleur de la crise du logement dont sont particulièrement victime les publics fragilisés.
- Il faut donc plus que jamais renforcer et intensifier l'accompagnement social préventif pour maintenir les personnes le plus longtemps possible dans leur logement. Par ailleurs il faut augmenter le plus rapidement possible l'offre sociale de logements (via le logement social, le Fonds du Logement, les A.I.S., etc...).

1 «Le logement accompagné en Europe»-aborder l'exclusion sociale au sein de l'Union européenne-Bill Edgar, Joe Doherty et Ami Mina-Coull, pg 103-The policy press 2000, 243 pages

Conclusies

Uit dit nummer van Art. 23, kunnen we verschillende besluiten trekken.

1. Onder de term ‘transitwoning’ gaan verschillende soorten van woningen en operatoren schuil. Langs de ene kant treffen we ‘noodwoningen’ aan, lang de andere kant ‘inschakelingswoningen’.

– De tijdelijke bewoning die aan de bewoner moet toelaten om een andere woning te vinden na een brand of een ontploffing bijvoorbeeld is geen transitwoning maar een *noodwoning*.
De herhuisvesting van de bewoner is de kern van de ondernomen actie. De persoon zelf heeft geen bijzondere begeleiding nodig en is autonoom.

– Een transitwoning geeft aan de bewoner de mogelijkheid om zich opnieuw in de maatschappij in te schakelen, vereist een sociale begeleiding en dat gedurende een beperkte periode die echter lang genoeg is om de inschakeling mogelijk te maken. De persoon is de kern van de actie. We spreken hier ook soms van begeleid wonen

1. De enige wettelijke definitie van de transitwoning vinden we terug in het besluit over de sociale verhuurkantoren. De bewoning is mogelijk voor maximum 18 maanden en het doel van de sociale begeleiding is een ondersteuning van de bewoner zodat hij zijn capaciteiten tot herinschakelijk volop kan ontwikkelen. De sociale verhuurkantoren beschikken daarvoor over specifieke middelen.

3. Het beheer van de woning (ook de technische aspecten) en de sociale begeleiding van de bewoner zowel in transitwoningen als in noodwoningen vraag nog meer middelen dat nu het geval is.

4. Zowel de transitwoningen als de noodwoningen zijn tijdelijke woonplaatsen. Het is dan ook niet logisch dat de personen hun recht op een verhuis-, installatie- en huurtoelage verliezen wanneer zij via een transit- of noodwoning hun woonsituatie willen verbeteren.

5. De behoeftes aan sociale begeleiding nemen alsmaar toe door het uiteenvallen van de gezinnen, toenemende werkloosheid, de veroudering van de bevolking,...

6. Zowel bij de sociale verhuurkantoren als bij de OCMW's wordt de verblijfsduur in een transitwoning of een noodwoning alsmaar langer en dat omdat er onvoldoende aangepaste woningen op de markt zijn voor hun publiek. Er moet dan ook nog meer aandacht en middelen gaan naar preventieve acties die ertoe bijdragen dat personen zolang mogelijk in hun woning kunnen blijven wonen. Bovendien is er nog meer nood aan aangepaste en betaalbare woningen via de sociale huisvesting, het Woningfonds, de sociale verhuurkantoren,...
- 1 «Le logement accompagné en Europe» – aborder l'exclusion sociale au sein de l'Union européenne – Bill Edgar, Joe Doherty et Ami Mina-Coull, pg 103-The policy press 2000, 243 pages
- art. 23
- 10 11 12 13 14
- pag. 33
- Conclusies

Handwriting practice area with 20 sets of three horizontal lines (top, middle, bottom) for letter formation.

**art. 23 #01**

La production de logements
à Bruxelles

De productie van woningen
in Brussel

**art. 23 #02**

Vous avez dit
(in)salubrité...

(On)gezonde woning –
betaalbare woning.

**art. 23 #03**

De l'immeuble insalubre
au logement social

Van ongezonde woning
naar sociale woning

**art. 23 #04**

Mémoire d'habitat
Droit à l'Habitat

Memorandum
Recht op Wonen

**art. 23 #05**

Achat ou rénovation:
accessible pour les faibles revenus?

Aankoop en renovatie van de gezinswoning:
ook voor personen met een beperkt inkomen?

**art. 23 #06**

Logements insalubres:
... et en pratique?

Ongezonde woningen:
... en in de praktijk?

**art. 23 #07**

Impôts
et taxes du logement

Belastingen
en taksen op de woning

**art. 23 #08**

Agences Immobilières Sociales:
Quand le privé devient
un partenaire social...

Sociale Verhuurkantoren:
Wanneer de privé-markt
een sociale partner wordt...

**art. 23 #09**

Deux mois pour un toit:
Campagne pour le droit au logement

Twee maand onderdak:
Campagne voor het recht op wonen

**art. 23 #10**

Le droit au logement en Belgique:
d'un point de vue bruxellois

Het recht op wonen in België:
vanuit Brussel bekeken

**art. 23 #11**

L'allocation loyer

De huurtoelage

**art. 23 #12**

Les projets de cohésion sociale

De sociale cohesieprojecten

**art. 23 #13**

Le Code Bruxellois du Logement, (1^{re} partie)
ou la lutte contre les logements insalubres

De Brusselse Huisvestingscode, (1^{ste} deel)
of de strijd tegen ongezonde woningen

**art. 23 #14**

Le Code Bruxellois du Logement, (1^{re} partie)
Le droit de gestion publique

De Brusselse Huisvestingscode, (1^{ste} deel)
Het openbaar beheersrecht

**art. 23 #15**

La politique du logement à Bruxelles:
promesses, dépenses, réalisations

Het woonbeleid in Brussel:
beloftes, uitgaven, realisaties

**art. 23 #16**

Mémoire d'habitat
Droit au logement

Memorandum
Recht op Wonen

Membres | Leden

RBDH | BBRoW

- ☐ A.I.S. IRIS SVK
- ☐ AISSJ (A.I.S. St-Josse)
- ☐ A.I.S. Logement pour Tous/Ieder zijn Woning SVK
- ☐ A.I.S. Quartiers/Wijken SVK
- ☐ A.I.S. ASIS
- ☐ ALMK
- ☐ Archipel-Puerto
- ☐ ATD Quart Monde
- ☐ BAITA SVK
- ☐ Bij Ons - Chez Nous
- ☐ BRAL
- ☐ Buurtwerk Molenbeek Centrum
- ☐ CAFA
- ☐ CIRE
- ☐ Comité de la Samaritaine
- ☐ Convivence/Samenleven
- ☐ Convivial
- ☐ Coordination Gaz-Elec-Eau
- ☐ Diogenes
- ☐ Entraide des Marolles
- ☐ Espace Sociale Télé-Service
- ☐ FARES
- ☐ FEBUL
- ☐ Habiter Bruxelles
- ☐ Habitat et Participation
- ☐ Habitat et Rénovation
- ☐ Imavo
- ☐ Inter-Centre d'Action Sociale Globale
- ☐ Inter-Environnement Bruxelles
- ☐ La Rue
- ☐ La Vague
- ☐ Ligue des droits de l'Homme
- ☐ Ligue des Familles
- ☐ Rénovassistance
- ☐ RisoBrussel
- ☐ RisoBrussel Chicagowijk
- ☐ Talita
- ☐ ULAC
- ☐ UL de Forest
- ☐ UL Schaerbeek
- ☐ UL Quartier Nord
- ☐ Wijkontwikkeling Kuregem
- ☐ Wijkpartneriaat Brabantwijk
- ☐ Zorgwonen



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