



Inleiding

De BBRoW bestaat door en voor haar leden-verenigingen

De BBRoW telt vierenveertig leden-verenigingen die ieder met een specifiek publiek werken en eigen acties ontwikkelen en met bijzondere problemen worden geconfronteerd. Naast de directe hulp die ze aan hun bewoners proberen te bieden, proberen ze ook meer algemene oplossingen te zoeken.

Met alle leden-verenigingen, via de Algemene Vergadering, de Raad van Bestuur of de verschillende werkgroepen, wil BBRoW werk te maken van die oplossingen door samen na te denken over concrete ideeën en voorstellen en door druk uit te oefenen op de overheid om onze voorstellen ernstig te nemen en om te zetten in beleidsdaden. We willen daarbij iedereen danken die op een of andere manier samen met ons heeft gewerkt rond het recht op wonen voor gezinnen met beperkte inkomens.

In dit jaarverslag 2011 kan u lezen op welke manier we actie hebben gevoerd en wat de resultaten van die acties zijn.

Het jaarverslag werd goedgekeurd door de AV van maart 2012.

We hopen dat uw verwachtingen werden ingevuld en staan tot uw beschikking voor vragen of suggesties.

Inhoud

1. De algemene vergadering
2. De werkgroepen van de BBRoW
 - 2.1 De werkgroep ervaringsuitwisseling
 - 2.2 De werkgroep VIHT (Verhuis-, Installatie- en huurtoelage)
 - 2.3 De werkgroep 'Energieprestatie gebouwen'
 - 2.4 Deelname aan de Delegatie 'Integratie via de huisvesting'
 - 2.5 De werkgroep Gemeenteraadsverkiezingen 2012
3. Vorming van onze leden en de actoren van de huisvestingssector
4. De woonbarometer
5. Art. 23, ons driemaandelijks thematisch tijdschrift
6. Communicatiemiddelen
 - wijziging website BBRoW
 - perconferenties
 - maandelijkse nieuwsbrief
 - formation en mediatraining
7. De Adviesraad voor huisvesting
8. Onze persberichten
9. Publieke tussenkomsten BBRoW
10. De leden-verenigingen in 2011
11. De raad van bestuur
12. Het personeel

Dank

1. Algemene vergadering

De sleutelactiviteit van de RBDH/BBRoW blijft de maandelijkse **algemene vergadering** van de leden-verenigingen. Tijdens die algemene vergadering doen de leden-verenigingen voorstellen, beslissen zij welke standpunten de BBRoW zal innemen en welke acties er zullen worden gevoerd.

In 2011 stonden de volgende punten op de agenda van de algemene vergadering :

- januari :
 - o Voorstelling van de nieuwe website van de BBRoW
 - o Voorstelling van de nieuwe woonbarometer en verdeling van Art. 23 met de woonbarometer
- februari :
 - o Voorstelling van vooruitgang van de verschillende werkgroepen van de BBRoW
 - o De actualisering van het project Habitoools
- maart (statutaire AV) :
 - o Goedkeuring van het jaarverslag 2010
 - o Goedkeuring van de rekeningen 2010 en van de begroting 2011
 - o Kwijting aan de bestuurders en verkiezing van een nieuwe RvB
- april :
 - o Debat over de huurovereenkomst van bepaalde duur in de sociale huisvesting
 - o Discussie over discriminatie inzake huisvesting
- mei :
 - o Discussie over het thema 'Informatie en Participatie' in het kader van de actualisering van ons memorandum
 - o Uitwisseling over de acties voor de gemeenteraadsverkiezingen van oktober 2012
- juni :
 - o Voorstelling van nieuwe leden : Transit asbl en A.I.S. de Forest
 - o Voorstelling van de actuele projecten en uitdagen van enkele koepelorganisaties, lid van de BBRoW
- september :
 - o Art.23 # 43 – Energie-armoede : voorstelling van de conclusies, debat
 - o Woonbarometer : voorstelling van de conclusies en debat
- November
 - o Voorstelling van het dossier 'De toewijzingsreglementen voor de woningen van gemeenten en OCMW's'.
 - o Activiteitenprogramma BBRoW tot september 2012
 - o De gevolgen van het federale regeerakkoord voor wonen
 - o Het gewestbudget wonen 2012
- December
 - o Voorstelling van de grote lijnen van de hervorming van de Brusselse huisvestingscode
 - o De aangekondigde evaluatie van de sector 'Integratie via de Huisvesting'.

2. De werkgroepen van de RBDH/BBRoW

Een groot deel van het voorbereidende werk van onze algemene vergadering vindt ook plaats in de werkgroepen van de RBDH/BBRoW.

2.1. De werkgroep ervaringsuitwisseling

De werkgroep ervaringsuitwisselingen werd opgericht in 2005. Momenteel nemen de volgende verenigingen regelmatig deel : Foyers d'accueil, , Caw Archipel-Groot Eiland, Caw Mozaïek, Habitat et rénovation, Buurthuis Bonnevie, Diogènes, Samenlevingsopbouw Brussel en de BBroW. De laatste twee organisaties staan in voor de organisatie van de werkgroep.

De groep komt om de twee maand bij elkaar en biedt aan sociale werkers de gelegenheid om over afgesproken onderwerpen ervaringen te delen. Het is ook een plek waar gezamenlijke eisen tot stand kunnen komen.

In 2011 heeft de groep vooral gewerkt rond twee thema's :

- De instrumenten voor wooneducatie die de verenigingen hebben ontwikkeld
- De steunmaatregelen voor wonen van de Brusselse OCMW's.

Ook andere thema's zijn aan bod gekomen, waaronder de collectieve bemiddeling en de toewijzing van gemeentewoningen, een thema waar de groep in het verleden al rond gewerkt had.

De instrumenten voor wooneducatie die de verenigingen hebben ontwikkeld

De leden van de groep hebben hun instrumenten aan elkaar voorgesteld. Die instrumenten zijn divers en hebben als doel om aan wooneducatie te doen of te helpen bij de zoektocht naar een woning. De sociale werkers hebben verschillende instrumenten ontwikkeld : huisvestingspermanenties, lijsten van woningen, collectieve ateliers voor het zoeken van een woning, vormingssessies, Informatieve dossiers, brochures, affiches.

Bovendien hebben Sandrine Rose van Convivence/Samenleven en Leen Appeltans van Caw Archipel –De Schutting ieder hun werking rond wooneducatie voorgesteld.

- De maandagen van Convivence/Samenleven : thematische vormingssessies over het gebruik van een woning.
- Individuele begeleiding voor ex-thuislozen door CAW Archipel – De Schutting : begeleiding die als doel heeft om de overgang van een onthaalhuis naar een woning voor te bereiden. Op verzoek kan er worden gesproken over budgetproblemen, hygiëne, psychologische problemen, ... De sociale assistenten kunnen ook ter plaatse gaan en de begeleiding in de dagdagelijkse bezigheden voorzien (was, onderhoud en poetsen van de woning, ...).

De steunmaatregelen voor wonen van de Brusselse OCMW's

De keuze om dit thema te behandelen in de werkgroep is er gekomen omdat de sociale werkers regelmatig moeilijkheden ondervinden om juist te weten welke steun de OCMW's geven en vooral welke criteria ze daarbij hanteren.

Daarom hebben de leden in een eerste fase een vragenlijst opgesteld waarmee ze de verschillende problemen hebben opgelijst. Vervolgens is de werkgroep gaan samenzitten met de Brusselse Welzijnsraad/Bico die een project hebben opgestart dat moet leiden tot een betere samenwerking tussen de verenigingen en de Brusselse OCMW's en een beter begrip van de procedures en praktijken bij de OCMW's. Drie OCMW's werken mee aan het project : Brussel-Stad, Schaarbeek en Molenbeek en dat voor de volgende thema's : opening van een dossier voor maatschappelijke hulp, huisvesting, gezondheid en wat te doen wanneer alle hulpsystemen zijn uitgeput.

In de toekomst zou deze uitwisseling moeten leiden tot een online instrument waarmee sociale werkers en burgers over duidelijke informatie beschikken over de steunmaatregelen bij deze drie OCMW's, de toegangsvoorwaarden en de administratieve procedures.

2.2 De werkgroep VIHT (Verhuis-, Installatie- en Huurtoelage)

In maart 2010 werd op initiatief van La Strada, Het Steunpunt Thuislozenzorg Brussel, een werkgroep opgericht als antwoord op het Gewestelijke Regeerakkoord 2009-2014 waarin de uitbreiding van de VIHT wordt gepland voor personen die een onthaalhuis of een transitwoning verlaten. Het is de bedoeling een uitbreiding van de VIHT voor te bereiden, die rekening houdt met de werkelijkheid waarmee daklozen worden geconfronteerd. De BBRoW nam aan de besprekingen deel en na overleg met La Strada stond de BBRoW kort daarop in voor de coördinatie van de werkzaamheden.

De werkgroep kon rekenen op de medewerking van de volgende verenigingen : AMA, Les Foyers d'accueil, Talita en La Maison rue Verte. De volgende verenigingen verleenden hun medewerking op specifieke momenten: Samenlevingsopbouw Brussel, Habitat et rénovation, Convivence/Samenleven, de BFHV...

De werkgroep nam in een uitgebreid dossier een standpunt in op twee niveaus:

- Uitwerking van concrete manieren om het bestaande systeem te verbeteren;
- Aanbevelingen van de sector voor een uitbreiding die nauw aansluit op de moeilijkheden die daklozen ondervinden om aan een woning te geraken.

In juni 2011 hebben we ons uitgebreid, voltooid dossier niet alleen aan het kabinet van Staatssecretaris voor Huisvesting Doukeridis bezorgd, maar ook aan alle leden van de Brusselse regering en de leden van de commissie huisvesting van het Brusselse parlement. Dat laatste heeft geleid tot enkele parlementaire vragen. Maar het enige antwoord dat we tot nu kregen was dat de Staatssecretaris nadenkt over de aanbevelingen die we hebben geformuleerd.

2.3. De groep « Energieprestatie van de Gebouwen »

De werkgroep « EPB » werd in 2010 opgericht en heeft als doel om na te gaan wat de risico's zijn voor de gezinnen met een laag inkomen als de energieprestatienormen worden ingevoerd. De regelmatige leden van de werkgroep zijn Samenlevingsopbouw Brussel, Habitat et Rénovation, Rénovassistance, Samenleven/Convivence en Bonnevie.

Er vragen waarover de werkgroep zich buigt, zijn de volgende :

1. Wat zijn de gevolgen van de invoering van het energieprestatiecertificaat?

2. Moet de energie-inefficiëntie in de Huisvestingscode ingevoegd worden? Kunnen er andere instrumenten worden overwogen om de slechte energiekwaliteit te bestraffen?
3. Analyse van het systeem van de Energiepremies: welke financiering van de werken om een woning energiezuiniger te maken en welke begeleiding van de gezinnen?
4. Wie zal de energiebesparingsinvesteringen betalen? Hoe zit het met de verdeling van die kosten in het kader van een verhuring?

Terwijl in 2010 de werkgroep vooral aandacht heeft besteedt aan de inwerkingtreding van het energieprestatiecertificaat, werd in 2011 samen nagedacht over de manier om de energie-armoede te verminderen. Die reflectie resulteerde in een themanummer van ons tijdschrift Art. 23.

Art. 23 #43 over energie-armoede vindt u hier : http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/article_23_43_nl_web.pdf

2.4. Deelname aan de Delegatie 'Integratie via de huisvesting "

Via de Staatssecretaris voor Huisvesting erkent het Brussels Hoofdstedelijk Gewest jaarlijks 36 verenigingen voor hun projecten ten gunste van de huisvesting. Het merendeel van die verenigingen zijn actief in de Vijfhoek en in de gemeenten van de eerste kroon en ontplooiën diverse activiteiten die bestemd zijn voor bewoners met een laag inkomen om hen te helpen een behoorlijke en betaalbare woning te behouden of te verkrijgen.

In 2011 werden 36 verenigingen erkend en/of gesubsidieerd voor een bedrag van om en bij de 2 miljoen euro. Hiervan zijn er 22 aangesloten bij de BBRoW.

De verenigingen van de sector Integratie via de Huisvesting worden echter al een hele tijd met een aantal problemen geconfronteerd die zich zowel op administratief als inhoudelijk vlak situeren.

Een aantal van die administratieve problemen zijn in 2010 uitgeklaard, door onderhandelingen tussen de administratie huisvesting, het kabinet en een door de sector aangeduide 'Delegatie Integratie via de Huisvesting', waar de BBRoW actief lid van was.

Maar op inhoudelijk vlak zit de sector nog met tal van vragen. Het huidige erkenningsbesluit is zeer vaag over de projecten die erkend en gesubsidieerd kunnen worden. Dat biedt veel vrijheid en dat is een voordeel, maar het nadeel is dat er te weinig houvast wordt geboden en dat geeft aanleiding tot ontelbare vragen over de criteria die gelden voor de erkenning en de subsidiëring van de verenigingen. De sector wil met andere woorden een beter erkenningsbesluit verkrijgen, zodat de verenigingen bijvoorbeeld kunnen rekenen op een meerjaarlijkse subsidie en op voorhand in kennis gesteld worden van de criteria voor de verkrijging van de erkenningen en de toewijzing van de subsidies.

De eisen van de sector Integratie via de Huisvesting hebben we opgenomen in een kritische nota die aan het kabinet werd bezorgd, maar waarop we geen antwoord ontvingen. Eind 2011 vernamen we echter dat het kabinet een studie bureau had aangesteld om een grondige analyse te maken van de sector en voorstellen te doen voor een nieuw erkenningsbesluit. Dit dossier volgen we zeker verder op in de loop van 2012.

2.5. Werkgroep gemeenteraadsverkiezingen 2012

Op 14 oktober 2012 vinden de gemeenteraadsverkiezingen plaats. Voor de BBRoW een belangrijk moment en gelegenheid om van het thema wonen een van de prioritaire thema's te maken voor de kandidaten.

Daarom werd er in december 2011 een werkgroep opgestart die als doel heeft om de strategie en de acties voor deze campagne af te spreken. Aan de werkgroep nemen de volgende verenigingen deel : Bonnevie – Le Ciré – Convivence/Samenleven – La Ligue des Famille – Habitat et Rénovation – Samenlevingsopbouw –Codes.

Voor punctuele acties zal ook beroep worden gedaan op andere verenigingen (bijvoorbeeld voor het thema leegstaande woningen de Liga voor de Mensenrechten die rond dit thema actie voert).

Andere acties die de werkgroep heeft voorgesteld : een rubriek 'verkiezingen 2012 op de website van de BBRoW, een memorandum, een tentoonstelling, affiches, ...

3. Vorming van onze leden en van de actoren van de huisvestingssector

In 2011 hebben we een reeks vormingen georganiseerd over het thema 'openbare huisvesting'. De meeste vormingen hebben we 2 keer georganiseerd, vanuit een bezorgheid om het aantal deelnemers per vorming te beperken tot een handige 20-tal personen.

DATUM	THEMA	SAMENVATTING	SPREKER	AANTAL DEELNEMERS
5 en 26 april	Praktische aspecten van de toewijzing van sociale woningen	De toegangsvoorwaarden, de inschrijvingsprocedure, de prioriteiten en de huurovereenkomst van een sociale woning.	Catherine Bruynix en Laurent Assemont van de BGHM	6 en 25
7 en 9 juni	De taken en de uitdagingen voor de openbare vastgoedmaatschappij en de BGHM	De verschillende taken van de OVM's en de BGHM, de financiering van de OVM's, de nieuwe beheersovereenkomsten, ..	Nathalie Ramani en Jesla Delchambre - BGHM	23 en 19
3 en 12 mei	Gewestsubsidies voor de realisatie van woningen door de gemeenten	Voorstelling van de projecten en evaluatie van de realisatie van woningen door de gemeenten met gewestsubsidies	Patrick Crahay, directeur en Pauline de Bo, juriste van de gewestelijke Directie Stadsvernieuwing	15 en 40
26 mei	De voornaamse huisvestingsactoren in Brussel.	Overzicht van de voornaamste huisvestingsactoren in Brussel. Welke rol spelen ze ? Wat zijn hun beperkingen ?	Werner Van Mieghem, coördinator BBRoW	8

--	--	--	--	--

Totaal aantal deelnemers aan de opleidingen: 130 personen

Voor de vormingen ontvingen we 143 inschrijvingen verdeelt over de volgende instellingen :

- Leden-verenigingen : 50
- Andere verenigingen 17
- gemeenten 24
- OCMW's 14
- Openbare vastgoedmaatschappijen 12
- Ministerie Brussels Gewest 6
- Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling 1
- Woningfonds 2
- kabinetten 7
- Parlement 5
- Anderen 5

4. De woonbarometer

Met de woonbarometer evalueert de BBRoW de vooruitgang die de Brusselse regering boekt op het vlak van wonen, en dat aan de hand van de maatregelen die zijn opgenomen in het Brusselse regeerakkoord.

In onze woonbarometer van september 2011 concludeerden we dat de Brusselse regering op het vlak van haar woonbeleid na twee jaar eindelijk enige concrete vooruitgang begint te maken. Jammer genoeg niet altijd in de richting die de BBRoW verkiest (meer woningen voor gezinnen met een beperkt inkomen, een efficiënte strijd tegen de leegstand en een betere bescherming voor huurders tegen een verhoging van de huurprijs na energiebesparende werken aan de woning) en nog altijd met te weinig planning op lange termijn en duidelijke keuzes die de verschillende actoren en zeker de gemeenten aanzet om werk te maken van een voldoende aanbod aan betaalbare woningen. Maar het bougeert.

In september 2011 gingen we er ook van uit dat we voor een 'hete' herfst zouden komen te staan, met belangrijke dossiers die eindelijk aan de oppervlakte zouden komen : de righthuurprijzen en de fiscale stimulansen voor eigenaars, het ontwerp van Gewestelijke Plan voor Duurzame ontwikkeling, de voorstellen voor een efficiënter organisatie van de sociale vastgoedmaatschappijen, de uitbreiding van de huurtoelage voor de thuislozen, We keken er toen naar uit, maar van die dossiers was eind 2011 nog geen sprake.



Voor de communicatie rond deze woonbarometer hebben we zoals gebruikelijk werk gemaakt van :

- de verspreiding van de affiches via onze leden
- verzending van de barometer naar 500 adressen
- de publicatie van de woonbarometer in een aparte uitgave van Art. 23
- publicatie op onze website
- persbericht naar de media, de regering en de Brusselse parlementsleden.

In tegenstelling tot de vorige barometers, werd de woonbarometer van september 2011 niet opgenomen in de media.

Wel reageerde de Staatssecretaris voor Huisvesting meteen 's anderendaags door een persbericht te verspreiden met vermelding van de goede punten die hij van de BBRoW kreeg.
<http://www.doulkeridis.be/blog/2011/09/07/barometre-positif-du-rbdh/>

Voor meer informatie over de woonbarometer:

<http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?rubrique165&lang=nl>

5. Art. 23, ons driemaandelijks themamagazine

De BBRoW publiceert het driemaandelijks tijdschrift Art. 23 dat dieper ingaat op een thema inzake het recht op wonen. Art. 23 wordt verstuurd naar alle leden, maar daarbuiten ook naar zo'n 300

andere adressen waaronder gemeentebesturen, ocmw-voorzitters, parlementsleden en bevriende organisaties.

De redactie en de coördinatie van het tijdschrift vraagt een aanzienlijke inspanning vanwege het secretariaat, maar hiertegenover staat dat de publicatie regelmatig als referentie wordt gebruikt door onderzoekers, studenten en politici.

In 2011 hebben we de volgende vier thema's behandeld.

● **Art. 23 # 42 – 7 jaar strijd tegen ongezonde woningen in Brussel : de balans**

In Brussel zijn nog teveel ongezonde en onveilige woningen. Hoe kan de Brusselse huisvestingscode worden verbeterd ? Hoe kan de strijd tegen ongezonde woningen efficiënter worden gevoerd en de huurder beter beschermd ?

● **Art. 23 # 43 – Slaagt Brussel erin de energie-armoede te bestrijden ?**

Teveel energievretende woningen in slechte staat, sterk gestegen energieprijzen en veel gezinnen met een laag inkomen. Resultaat : meer en meer Brusselaars zijn het slachtoffer van energiearmoede. Hoe kunnen we hieraan verhelpen ?

● **Art. 23 # 44 – De verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting. De ervaringen van een te weinig gekende en erkende sector**

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

● **Art. 23 # 45 – Woningen van gemeenten en OCMW's : pleidooi voor een hervorming van de toewijzingsvoorwaarden.**

De Brusselse gemeenten en OCWM's zijn eigenaar van meer dan 8000 woningen of 17% van het aantal openbare huurwoningen in het Gewest. Het belang van dit patrimonium is een van de redenen waarom de BBRoW over de toewijzing van de woningen een uitgebreid dossier heeft opgesteld.

Dit dossier werd niet alleen naar de abonnees van Art. 23 verstuurd, maar ook naar alle gemeenteraadsleden en OCMW-raadsleden van de 19 Brusselse gemeenten.

Alle nummers van Art.23 kunnen in PDF-formaat gedownload worden op onze website:
<http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?rubrique21&lang=nl>

6. Diverse acties op het vlak van communicatie

● **Aanpassing van de website van de BBRoW**

Van juli 2010 tot en met januari 2011 hebben we werk gemaakt van een betere website, door ondermeer :

- Veranderingen in de algemene presentatie (toevoeging van foto's, andere lettertypes,...)

- Veranderingen in de algemene organisatie van rubrieken en subrubrieken
- Verwezenlijking van een rubriek « Onze acties » (bij de BBRoW lopende dossiers, prioriteiten van de BBRoW, jaarverslagen)
- Wijziging van de rubriek « Publicaties » om zoekopdrachten op twee manieren mogelijk te maken (sleutelwoorden of support)

● **Organisatie van twee persconferenties**

- 17/01/2011 Voorstelling van de nieuwe website van de BBRoW en de woonbarometer (van december 2010) aan de media, onze leden en de Brusselse parlementairen.
- 20/12/2011 : Voorstelling van ons uitgebreid dossier over de toewijzing van gemeentewoningen en lancering van de campagne gemeenteraadsverkiezingen 2012 voor de media, onze leden en de Brusselse parlementairen.

● **Een maandelijks nieuwsbrief**

In 2011 hebben we een nieuwsbrief ontwikkeld met de volgende rubrieken : persberichten, agenda, Art. 23, werkaanbiedingen, vormingen, aankondigingen. De nieuwsbrief wordt iedere maand elektronisch verstuurd naar 400 abonnees.

Het ontwerp van de nieuwsbrief werd gerealiseerd door Amandine Doods en de technische uitwerking door François Rygaert.

● **Mediatraining**

Ilham Bensaïd, communicatieverantwoordelijke bij de BBRoW, heeft in februari 2011 een mediatraining van een dag gevolgd met aandacht voor interviewtechnieken en beter inspelen op de vragen van journalisten.

De vorming werd gegeven voor Pierre Degreef, beroepsjournalist in de lokalen van het IHECS (Institut des Hautes Etudes des Communications Sociales). Voor deze vorming heeft de BBRoW bij het Fonds 4S een financiering gekregen.

7. De Adviesraad voor Huisvesting

De Adviesraad voor Huisvesting is het officiële adviesorgaan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor het thema huisvesting. De BBRoW maakt deel uit van die adviesraad en wordt er door Werner Van Mieghem en Marie Didier.

Adviezen

In 2011 heeft de Adviesraad voor Huisvesting zich uitgesproken over 5 ontwerp teksten waarvoor de Brusselse regering een advies vroeg.

18 maart

Ontwerp van « besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende het gebruik van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2 door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor zijn algemene verrichtingen van hypotheekleningen ».

In dit ontwerp-besluit worden voor de hypothecaire leningen van het Brusselse Woningfonds een aantal belangrijke wijzigingen voorzien die moeten zorgen voor vijf principes.

1° Een aanpassing aan de toenemende verkoopprijzen via een stijging van het toegelaten inkomensmaximum per gezin, een stijging van het maximumbedrag van de aan gezinnen toegekende lening en een stijging van de maximum toegelaten venale waarde van de woning.

2° Leningen toegankelijk houden voor kwetsbaarste gezinnen via ondermeer een verlaging van de bodeminterestvoet.

3° De invoering van een specifiek stelsel voor « jonge » gezinnen (Boosterlening)

4° De mogelijkheid om een GOMB-woning aan te kopen met een lening van het Woningfonds

5° Voor de leners van het Fonds een aanvullende lening die bestemd is om de energieprestaties van gebouwen te verbeteren

De BBRoW heeft vragen bij het specifieke stelsel voor jonge gezinnen en ziet liever dat die middelen in de eerste plaats worden gebruikt voor gezinnen met een laag inkomen.

Met een aantal technische opmerkingen, geeft de Adviesraad echter een gunstig advies voor dit ontwerpbesluit.

Dit besluit werd door de Brusselse regering goedgekeurd op 14 juli 2011 en verscheen in het Staatsblad van 23 september 2011.

17 juni

Voorontwerp van « Ministerieel besluit houdende de regels voor de toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 oktober 2007 betreffende de toekenning van premies voor renovatie van het woonmilieu ».

In dit ontwerp besluit worden de voorwaarden voor de renovatiepremie aangepast en dan in het bijzonder voor welk type werken nog renovatiepremie worden toegekend. In de tekst worden ondermeer een aantal 'comfort'-werken geschrapt en wordt het gebruik van hout met het PEFC-label verplicht.

De meeste leden van de Adviesraad zien in dit ontwerp-besluit echter vooral een poging om het gewestbudget voor de renovatiepremie te verminderen. Alle leden zijn het bovendien niet akkoord met de beslissing om voortaan geen premie te geven voor het aanbrengen van binnenwanden.

Ondanks een reeks belangrijke bezwaren zal de tekst door de Minister niet worden aangepast.

Dit besluit werd door de Brusselse regering goedgekeurd op 21 september 2011 en verscheen in het Staatsblad van 29 september 2011.

30 juni

Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations ou regroupements d'associations œuvrant à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable.

In dit ontwerpbesluit wordt de subsidiering van de verenigingen van het Netwerk Wonen gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die worden voorzien zijn de oprichting van een coördinatiestructuur, een nieuwe procedure voor de erkenningsaanvragen en een nieuwe aanpak van de meerjarenplannen.

2 september :

Ontwerp van Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen ”.

Met dit ontwerpbesluit wordt ingespeeld op de bouw van passieve sociale woningen. De idee is dat een betere energieprestatie van de woning en lagere energiekosten niet alleen de huurders van passiefwoningen ten goede komen. De energiebesparing zal via een toeslag slechts gedeeltelijk ten goede komen van de huurders van de sociale passiefwoningen, het andere deel zal worden gespreid over de andere huurders.

Praktisch houdt dit in dat de huurder van de passiefwoning maandelijks een forfait of “huurtoeslag” betaalt die overeenkomt met 40 % van wat hij normaliter als verwarmingskosten zou moeten betalen in een traditioneel met gas verwarmde woning. Dat forfait komt terecht bij een ‘energiefonds’ van de openbare vastgoedmaatschappij. Dat fonds zal de maatschappij investeren in de verbetering van de energieprestaties van haar patrimonium zodat de lasten van de andere huurders ook verminderen.

De meeste leden vinden het jammer dat deze wijziging niet wordt opgenomen in een globale hervorming van de sociale huurprijsberekening. Met deze opmerking en een aantal technische bemerkingen, geeft de adviesraad een positief advies voor deze tekst.

18 november

Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode – Invoering van een stelsel van huurovereenkomsten van bepaalde duur.

In dit voorontwerp wordt voorzien om in de sociale huisvestingssector een stelsel in te voeren voor een huurovereenkomst van bepaalde duur van 9 jaar. Er wordt tevens voorzien in een clausule die bepaalt dat het huurdersgezin de sociale woning moet verlaten als het gezinsinkomen meer dan 50%

meer bedraagt dan het inkomensplafond of wanneer het weigert te verhuizen naar een aangepaste woning.

In haar advies wijst de Adviesraad erop dat ze liever de huurovereenkomst van onbepaalde duur behoudt, met de mogelijkheid voor de OVM's om de huurovereenkomst te kunnen opzeggen voor gezinnen met een inkomen dat het toelatingsinkomen gedurende een vrij lange periode ruimschoots overstijgt. Indien de Regering bij haar standpunt zou blijven om een huurovereenkomst van bepaalde duur in te voeren, moet de maatregel volgens de Adviesraad gepaard gaan met een nazicht van de financiële situatie van het gezin over een periode van twee jaar en moet de huurovereenkomst telkens stilzwijgend worden verlengd met 3 jaar indien de inkomens niet de drempel van 150% overschrijden.

Ateliers Huisvestingscode.

Op vraag van het kabinet Doukeridis heeft de Adviesraad ook leden uitgenodigd om deel te nemen aan de 'Ateliers van de Huisvestingscode'. Met die ateliers wou het kabinet input krijgen voor de geplande hervorming van de huisvestingscode. De BBRoW heeft deelgenomen aan de volgende ateliers : Strijd tegen de leegstand, de administratieve instrumenten en de huisvestingsovereenkomsten (contracten) met de gemeenten. Het is wachten op het ontwerp van nieuwe Huisvestingscode om te weten of onze suggesties werden opgenomen.

Moeilijk jaar voor de Adviesraad

In de loop van 2011 is vooral gebleken dat het de Adviesraad ontbreekt aan dynamiek en professionalisme. Er werden in 2011 liefst vier bijeenkomsten afgelast, geen eigen initiatieven genomen of studies uitgevoerd. Een slecht georganiseerd secretariaat zorgt er voor dat de verslagen zeer laat (gemiddeld 3 maand na de vergadering) worden opgesteld.

Op initiatief van de BBRoW werden deze problemen eind 2011 op de agenda geplaatst van de Adviesraad en besproken. Het is afwachten of dit in positieve zin zal evolueren.

De Gewestelijke Ontwikkelingscommissie

In de loop van het tweede semester 2011 werd er officieel overgegaan tot hernieuwing van de leden van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie. Voortaan zetelen in deze adviesraad vertegenwoordigers van de andere adviesraden en dus ook van de Adviesraad voor Huisvesting. Werner Van Mieghem en Marie Didier zijn door de Adviesraad Huisvesting aangeduid om die taak te vervullen (samen met Daniel Fastenaekel van de MOC en Béatrice Laloux van het Eigenaarssyndicaat). In de loop van 2012 zou de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie zich ondermeer moeten uitspreken over het Gewestelijke Plan voor Duurzame Ontwikkeling.

Vorbereidende ateliers Gewestelijke Plan voor Duurzame Ontwikkeling

De Gewestadministratie en het kabinet van Charles Picqué zijn gestart met de voorbereidingen van het GPDO. Verschillende voorbereidende ateliers vonden plaats, waarvan één over het thema 'Omgaan met de bevolkingsgroei – huisvesting'. Aan deze ateliers heeft de BBROW ook deelgenomen.

Ondanks de positieve en constructieve dynamieken in een aantal ateliers waarin ondermeer uitdrukkelijk werd gepleit voor veel meer sociale woningen, is het niet zeker dat de Regering hierop wil verder bouwen.

Op de slotsessie van de ateliers begin december 2011 was het onduidelijk welke resultaten op welke manier werden doorgegeven aan de regering. Bovendien zei de minister-president zelf dat de ateliers georganiseerd werden "afin de valider nos intentions" (of zei hij "intuitions"?) en ook "afin de sentir le terrain".

8. Onze persberichten:

In 2011 heeft de BBROW zijn standpunten openbaar toegelicht aan de hand van persberichten en contacten met diverse media.

Hierna vindt u de datum, de titel en de samenvatting van de persberichten die in 2011 verschenen. In de rechterkolom "reactie in de media" vindt u welke media er op onze persberichten reageerden.

Datum	Titel	Inhoud	Weergaven in media
17/01/11	<u>Persconferentie :</u> De BBROW stelt de nieuwe woonbarometer voor.	De woonbarometer van december 2010 toont dat slechts 3 maatregelen op 73 zijn gerealiseerd. Drie aspecten behandelen we met meer aandacht : - de norm van 15% openbare woningen (gebrek aan een duidelijke definitie) ; - te weinig vooruitgang in de renovatie en bouw van sociale woningen ; - de middelgrote woningen.	Twizz Radio Bel RTL RTBF Vivacité FM Brussel Brusselnieuws Brussel Deze Week Le Soir
16/02/11	Plan voor de Huisvesting – stand van zaken.	Van de 1.500 middelgrote woningen en de 3.500 sociale woningen die in 2004 werden voorzien in het Plan voor de Huisvesting is het aantal middelgrote woningen zo goed als bereikt, het aantal sociale woningen blijft achter.	
11/03/11	Inwerkingstreding van het energieprestatiecertificaat.	Reactie op de mogelijke gevolgen van de inwerkingstreding van het energieprestatiecertificaat.	Radio Contact Télé Bruxelles – Le débat (Marie) RTBF Vivacité Alter Echos
16/03/11	Nog altijd teveel ongezonde woningen in Brussel. Tijd om de strijd op te voeren.	Aan de hand van een schrijnend geval (Najah in Molenbeek) stelt de BBROW 3 maatregelen voor ter verbetering van de strijd tegen ongezonde woningen	FM Brussel TV Brussel RTBF radio La Dh Le Soir La Capitale
28/04/11	Woningen met omkaderde	Stad Brussel kondigt aan 109 nieuwe	Vivabruxelles

	huurprijzen, toch ontoegankelijk voor gezinnen met een laag inkomen.	laagenergiewoningen te verhuren, waarvan 45 met 'omkaderde huurprijs'. Toch blijven deze woningen ontoegankelijk voor gezinnen met een beperkt inkomen en zijn de huurprijzen te hoog voor de gemeentelijke huurtoelage.	Brusselnieuws
11/05/11	Interview (Werner) over het thema van ongezonde woningen - TV Brussel.		
16/06/11	Sociale maatregelen zijn nodig om de energiearmoede te verminderen in Brussel.	De energiearmoede treft alsmaar meer Brusselaars (verarming van de bevolking, stijging van de energie- en woonkost). De BBRoW is van oordeel dat de openbare steun voor de energieprestatie van een woning te verbeteren niet voldoende toegankelijk zijn voor gezinnen met een beperkt inkomen. Aankondiging van Art. 23 # 43.	
05/07/11	Demografisch Gewestelijk Bestemmingsplan : Hold-up op het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling.	De Regering zou de herziening van het Gewestelijke Bestemmingsplan moet uitstellen totdat het Gewestelijke Plan voor Duurzame Ontwikkeling is goedgekeurd. Persbericht ondertekend samen met ARAU, IEB en Bral.	Le Soir Brusselnieuws
11/07/11	Goedkope woningen voor gezinnen met een hoog inkomen. Dit is niet logisch.	Een verlaagd BTW-tarief van 6% voor de aankoop van een GOMB-woning zonder onderscheid in inkomen. De BBRoW vraagt een juiste definitie van het sociale woonbeleid.	
06/09/11	Woonbarometer september 2011.	Van de 73 aangekondigde maatregelen door de regering zijn er 6 gerealiseerd en 32 aangevangen. De BBRoW is tevreden met de inspanningen, maar onderlijnt dat er nog heel veel werk is, ondermeer voor de huisvesting van gezinnen met een beperkt inkomen.	FM Brussel Brusselnieuws
22/09/11	Een vermindering van het aantal sociale woningen : een stap in de goede richting, maar de sector moet nog efficiënter en transparanter worden.	De BBRoW eist een beter beheer van de sociale woningen. De administratieve procedures moeten worden vereenvoudigd en het toezicht op de maatschappijen versterkt.	
15/11/11	Budget huisvesting 2012	Veel middelen voor de bouw en renovatie van woningen, maar de huurtoelage en de strijd tegen leegstaande woningen blijft slepen.	
14/12/11	Sociale huisvesting = sociale huisvesting.	In het ontwerp van Huisvestingscode is voorzien dat sociale huisvestingsmaatschappijen in hun projecten ook tot 20% middelgrote woningen kunnen bouwen. De nood aan sociale woningen is echter enorm.	Brusselnieuws
20/12/11	<u>Persconferentie</u> : Voorrang aan de huurders	Gemeenten moeten meer inspanningen leveren hun woningen transparant te	TV Brussel L'avenir

	met beperkte middelen. Gemeenten en OCMW's verhuren meer dan 8.000 woningen. Die woningen moeten aan sociale en transparante voorwaarden worden verhuurd.	verhuren tegen sociale voorwaarden.	Le Vif Belga Skynet.be Le Soir IEB Brussel Deze Week Brusselnieuws Het Nieuwsblad CBCS Alter Echos
28/12/11	Interview Werner « Crisis op woningmarkt : beleid loopt achter de feiten aan » - Brusselnieuws		

9. Diverse acties

Bovenop de reeds genoemde activiteiten, waren we in 2011 ook actief bij :

- Deelname aan de actieweek van het Ministerie van de Wooncrisis. Met creatieve ateliers en debatten rond het thema wooncrisis en de nood aan meer sociale woningen. Slotdebat op 22 juni slotdebat met Christos Doulkeridis, staatssecretaris voor huisvesting en Pierre Hargot, directeur van .
- De BBRoW was ook in 2011 lid van de AV van 123 Woningen en trad toe tot de AV van de Community Land Trust.

10. De leden-verenigingen in 2011

De volgende 46 verenigingen zijn lid van de BBRoW:

AIS de Forest
ARAU
Archipel-Groot Eiland
Association des Maisons d'Accueil et des Services d'Aide aux Sans-abris asbl (AMA)
Atd quart Monde/Wallonie Bxl
BAÏTA
BRAL
Buurthuis / Maison de quartier Bonnevie
CAD - De Boei
CAFA
CAP Habitat
CASG de la Ligue des Familles
Centre d'Action des Marolles
CIRÉ
CODES
Comité de la Samaritaine
Compagnons Dépanneurs
Convivence/Samenleven
Convivium
Coordination GEE
Diogenes
Espace Social Télé-Service
Fami-Home
FÉBUL - BFHV
Habitat & Rénovation
Inter-Environnement Bruxelles
Iris
La Rue
La Vague
Lhiving vzw
Ligue des Familles
Les Foyers d'Accueil
Logement pour tous
Renovassistance
Pro-Rénovassistance
Samenlevingsopbouw Brussel / Riso Brussel
Seniorencentrum Brussel vzw
Un toit à soi
Transit asbl
ULAC
UL Quartier Nord
UL Schaerbeek
Woningen 123 Logements

11. De samenstelling van de Raad van Bestuur:

Tijdens de Algemene Vergadering van maart 2011 werden de volgende bestuurders (her)verkozen:

Tineke Van Heesvelde, co-voorzitster NL
Thibault Collignon, co-voorzitter FR
Jémy Nzeyimana, penningmeester
Claude Adriaenssens, lid
Maria-Elvira Ayalde, lid

De Raad van Bestuur van de BBRoW vergadert maandelijks.

12. Het personeel:

In 2011 was het personeel van de BBRoW als volgt samengesteld:

Ilham Bensaid, communicatiemedewerkster (voltijds)
Marie Didier, medewerkster-juriste (0.75)
Carole Dumont, projectmedewerkster (vanaf februari 2010) (0.8)
Laurence Evrard, administratief medewerkster (0.5)
Werner Van Mieghem, coördinator (0.9)
Mustafa Cicek, stageair

DANKWOORD:

Wij sluiten dit werkjaar af met een dankwoord aan de volgende personen of instanties waarop de BBRoW het afgelopen jaar heeft kunnen rekenen: in de eerste plaats uiteraard onze aangesloten leden-verenigingen en de leden van de Raad van Bestuur die zich niet alleen dagelijks voor de bewoners inzetten maar ook onbezoldigd tijd vrijmaken om zich samen met de BBRoW voor het recht op wonen in te zetten. Vervolgens bedanken wij Elise Debouny voor haar grafisch werk, Etiket-Groot Eiland voor de verzending van ons informatiemagazine, Inoptec voor het onderhoud van ons informaticamaterieel en François Rygaert voor het onderhoud van onze website.