



Jaarverslag 2012

Inhoud

Inleiding

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 'Elsene 15%'
 - 2.4 De werkgroep Gemeenteraadsverkiezingen 2012
3. Andere inhoudelijke dossiers
 - 3.1. Leegstand
 - 3.2. Woningen van gemeenten en OCMW's
 - 3.3. De Woonbarometer
4. Art. 23 en communicatie
 - 4.1. Art. 23, ons driemaandelijks thematisch tijdschrift
 - 4.2. Nieuwsbrief
 - 4.3. pers
 - 4.4. Tussenkomen van de BBRoW op vraag van andere organisaties
5. Vorming van onze leden en de actoren van de huisvestingssector
6. De verenigingen 'Integratie via de Huisvesting'
7. De Adviesraad voor huisvesting en de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie
8. De activiteiten van morgen
9. De leden-verenigingen in 2012
10. De raad van bestuur
11. Het personeel

Dank

Inleiding

De huisvestingscrisis treft alsmear meer inwoners van Brussel en dat heeft ook zijn gevolgen op de werking van de verenigingen.

In 2012 hebben de BBRoW en zijn 44 leden-verenigingen met nog meer volharding gepoogd om het recht op wonen te realiseren. De verenigingen werken ieder met een specifiek publiek en ontwikkelen eigen acties om de bewoners te helpen bij het vinden van een degelijke en betaalbare woning.

De BBRoW poogt hen daarin bij te staan, door samen te zoeken naar en werk te maken van structurele oplossingen.

In dit jaarverslag 2012 kan u lezen op welke manier we actie hebben gevoerd en wat de resultaten van die acties zijn. De BBRoW heeft zich gebogen over moeilijke dossiers zoals bijvoorbeeld de aanpak van de leegstand of de toewijzing van woningen van gemeenten en OCMW's. Maar we hebben ook concrete acties ondernemen zoals de vorming van onze leden of een lokale campagne over het recht op wonen.

Tenslotte hebben we onze werking van de laatste drie jaar geëvalueerd en meteen ook een ambitieus programma voor de komende jaren opgezet. In 2013 en 2014 wil de BBRoW nog meer de klemtoon leggen op het recht op wonen voor gezinnen met beperkte inkomens.

Het jaarverslag werd goedgekeurd door de statutaire algemene vergadering van maart 2013.

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

1. De algemene ledenvergadering

In 2012 telde de BBRoW/RBDH 44 leden-verenigingen. Ten opzichte van 2011 zijn dat twee leden minder, met name de verenigingen Diogenes en Source.

De 44 leden hebben elkaar in 2012 kunnen ontmoeten en overleggen tijdens de **algemene vergadering**. Tijdens die algemene vergadering, die in principe iedere maand plaatsvindt, doen de leden-verenigingen voorstellen, beslissen zij welke standpunten de BBRoW zal innemen en welke acties er zullen worden gevoerd.

In 2012 stonden de volgende punten op de agenda van de algemene vergadering :

- januari : 30 jaar strijd voor het recht op wonen. Evaluatie en ervaringen van Berthe Severain naar aanleiding van haar nakende pensionering.
- 13 februari : onze voorstellen voor de gemeenteraadsverkiezingen
- 27 februari : extra algemene vergadering over de acties die we willen voeren tijdens de gemeenteraadsverkiezingen
- maart (statutaire AV) : Goedkeuring van het jaarverslag 2011
Goedkeuring van de rekeningen 2011 1en van de begroting 2012
Kwijting aan de bestuurders en verkiezing van een nieuwe RvB
- april : de woonbarometer
- mei : het voorontwerp van Brusselse huisvestingscode
- juni : « Housing First » : concept en vraag om deel te nemen aan een consensusconferentie
- september : voorstelling van de activiteiten van de leden voor 2013
- oktober : info over de Brusselse huisvestingscode en het ontwerpbesluit normen
- november (statutaire AV) : wijziging van de statuten
evaluatie en programmatie van de activiteiten van de BBRoW voor de jaren 2013-2014
- december (statutaire AV) : wijziging statuten, verhoging lidgeld
programmatie BBRoW en nieuws over de omkadering van de huurprijzen

Een bevraging onder de leden leerde ons dat het merendeel van de leden tevreden zijn over de algemene vergaderingen. Het secretariaat en de RvB stelden tijdens de AV van november desalnietemin voor om de algemene vergaderingen nog meer te koppelen aan inhoudelijke discussies en standpuntbepalingen. Daarbij werd er geopteerd om voortaan voorrang te geven aan een nog betere inhoudelijke voorbereiding en niet per sé vast te houden aan een maandelijks ritme.

2. De werkgroepen van de BBRoW

Waar de algemene vergadering een plek is waar de leden met elkaar kunnen uitwisselen en standpunten bepalen, gebeurt in de verschillende werkgroepen van de BBRoW het 'veldwerk', het voorbereidende werk. In 2012 waren de volgende werkgroepen actief.

2.1. De werkgroep ervaringsuitwisseling

De werkgroep ervaringsuitwisseling werd opgericht in 2005. Momenteel nemen de volgende verenigingen regelmatig deel aan de bijeenkomsten : Les Foyers d'accueil, Caw Archipel-Groot Eiland, Caw Mozaïek, Habitat et rénovation, Buurthuis Bonnevie, Diogènes, Samenlevingsopbouw Brussel en Transit. De groep komt in principe om de twee maand bij elkaar en wisselt uit over de problemen die de sociale werkers in hun dagelijkse activiteiten tegenkomen.

In 2012 werden de volgende onderwerpen behandeld in de werkgroep :

- De praktijken van de OCMW's :

Dit thema werd door de leden van de werkgroep naar voor geschoven, omdat ze problemen ondervinden om hun weg te vinden in de verschillende steunmaatregelen op het vlak van wonen die de OCMW's op diverse manieren toepassen. Het leek dan ook interessant om dit met elkaar te bespreken en op die manier over gedetailleerde informatie te beschikken over de verschillende diensten en steunmaatregelen aangeboden door de OCMW's.

Dit werd gecombineerd met een project van de BWR/BICO die naar een nauwere samenwerking wilden streven tussen de sector van de thuislozen en de OCMW's. Drie OCMW's waren bereid om meer te werken : Brussel-Stad, Schaarbeek en Molenbeek. Vier werkgroepen werden opgericht over de thema's recht op leefloon of sociale hulp ; huisvesting ; gezondheid ; wat te doen als alle hulpsystemen zijn uitgeput.

In maart 2012 hebben Birger Blancke (BICO) en Nicole Mondelaers (BWR Brusselse Welzijns- en Gezondheidsraad) de vooruitgang van hun project in de werkgroep toegelicht. In de werkgroep zijn volgende onderwerpen besproken : uniforme informatie, huurwaarborg, installatiepremie, referentie-adres, meubelopslag. De ervaringen van de leden van de werkgroep zullen in 2013 worden gebruikt voor de opstelling van een vragenlijst die aan alle OCMW's zal worden bezorgd.

De bijeenkomsten van de werkgroep hebben ook geleid tot de organisatie van een vorming over dit onderwerp.

- Hulp bij het zoeken van een woning

Voor dit onderwerp hebben de leden van de werkgroep met elkaar uitgewisseld op welke manier ze mensen helpen bij het zoeken van een geschikte woning.

Zijn daarbij aan bod gekomen :

- Huisvestingspermanenties, 'tables du logement', collectieve ateliers, informatiesessies en vorming, ...
- De informatie die de sociale assistenten geven (staat van de woning, ADIL...)
- Informatieve dossiers, pedagogische fiches, brochures, affiches.
- Prospectie en lijsten van beschikbare woningen

- De moeilijkheden van sommige personen en discriminatie
- Sensibiliseringscampagnes, informatieve dossiers op internet, ...

De discussies over het zoeken naar een woning heeft de groep aangezet om het te hebben over twee andere thema's : alternatieve woonoplossingen en discriminatie.

- De tijdelijke bezettingen

Op uitnodiging van de groep hebben Chille Deman van de Fébul en Bart de Win van « woningen 123 logements » de tijdelijke bezettingsprojecten besproken die in Brussel gaande zijn. De discussie is vooral gevoerd over de praktische aspecten van dit soort projecten : staat van de woningen, selectie van de kandidaatbewoners, rol van de sociale werker voor de begeiding van de projecten.

De BBroW heeft vervolgens een vorming georganiseerd over dit onderwerp en besloten om een nummer van Art. 23 over dit onderwerp te publiceren in 2013.

- Discriminatie op het vlak van wonen

Na een uitwisseling onder de leden van de werkgroep over hun ervaringen met discriminatie en de weinige oplossingen waarover de slachtoffers beschikken, werden drie personen uitgenodigd om hun acties voor te stellen.

Mohamed Lahlali van het Minderhedenforum heeft de resultaten voorgesteld van een testing in Vlaanderen : 1/3 van de eigenaars weigeren kandidaten op basis van hun naam of accent tijdens het eerste telefonisch contact.

Martin Fortez en Emmanuelle Devillée (Centrum voor gelijkheid van kansen en racismebestrijding) hebben de activiteiten van de centrum toegelicht.

- Behandeling van klachten (aantal, type van discriminatie, sensibilisering, ...)
- Studie over het fenomeen van discriminatie op de private en openbare huisvestingsmarkt.

Ondanks de verschillende bestaande maatregelen tegen discriminatie, valt het op dat in de praktijk de kandidaathuurders die slachtoffer zijn van discriminatie niet onmiddellijk of snel kunnen worden geholpen. De juridische procedures zijn lang en bieden geen perspectief op een woning. Wat voor de meeste personen ontmoedigend is om een juridische procedure te starten.

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

Het Gewestelijke Regeerakkoord 2009-2014 voorziet een uitbreiding van de VIHT voor personen die een onthaalhuis of een transitwoning verlaten.

De BBRoW heeft in 2010-2011 hierover een werkgroep gecoördineerd, wat resulteerde in een uitgebreid dossier met standpunten op twee niveaus :

- voorstellen om om het bestaande systeem van ADIL te verbeteren;
- aanbevelingen voor een uitbreiding die nauw aansluit op de moeilijkheden die daklozen ondervinden om aan een woning te geraken.

Dit uitgebreide dossier werd in 2011 bezorgd aan het kabinet van Staatssecretaris voor Huisvesting Doukeridis, alle leden van de Brusselse regering en de leden van de commissie huisvesting van het Brusselse parlement.

2012 is ook niet het jaar geworden van de hervorming van de VIHT.

We hebben het kabinet van de Staatssecretaris voor Huisvesting herhaaldelijk bevroegd naar de richting van de hervorming, de timing ervan. Maar zonder succes. Gelukkig is er begin 2013 dan toch beweging gekomen in dit dossier. Een voorstel van besluit werd eind januari 2013 aan de regering voorgesteld, maar hierover werd begin maart nog geen akkoord bereikt. Sommige voorstellen van de Staatssecretaris roepen vragen op bij de rest van de regering. De BBRoW heeft de tekst van het voorstel kunnen inkijken en we hebben onze opmerkingen bezorgd aan de voltallige regering. Over de uitbreiding van de VIHT zal de komende maanden worden beslist. We zullen ook via de Adviesraad van Huisvesting nog proberen om het besluit zo goed en ruim mogelijk te maken.

2.3. Elsene 15%

De Brusselse regering heeft in haar regeerakkoord opgenomen dat de 19 Brusselse gemeenten tegen 2020 op hun territorium 15% kwaliteitsvolle woningen in openbaar beheer en van sociale aard zouden moeten tellen. Om dit te bereiken, is er sprake van huisvestingsovereenkomsten met de gemeenten, waarin financiële aanmoedigen voor de gemeenten die inspanningen leveren om de 15% te bereiken.

De gemeente Elsene beschikt over een zeer laag percentage openbare woningen en verschillende leden van de BBRoW zijn er actief. Daarom heeft de BBRoW besloten om een werkgroep op te richten met een focus op deze gemeente, met de volgende organisaties : Habitat et rénovation, Ciré, onthaalhuis Petits Riens (Un toit à soi), de sociale coordinatie van Elsene, de cel huisvesting van het OCMW en Service social de Bruxelles Sud-est.

Na een periode van inzameling van gegevens (openbare woningen, prijzen van de woningen, inkomens van de inwoners van Elsene, ...), hebben we ons de vraag gesteld wat de prioritaire behoeften zijn van de inwoners van Elsene en deze behoeften vergeleken met het beleid van de gemeente en het gewest in Elsene. Met de groep hebben we een aantal voorstellen geformuleerd. Dit alles is opgenomen in een document dat werd voorgesteld aan de leden van de sociale coordinatie op 24 mei.

Het document kan u ook raadplegen om de website van de BBRoW.

In aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen van oktober 2012 hebben de BBRoW en de werkgroep een campagne gevoerd rond wonen in Elsene :

- verdeling van ons gemeentelijk memorandum en de voorstellen aan de gemeenteraadsleden
- verspreiding van een flyer
- petitie
- analyse van de verkiezingsprogramma's
- deelname aan de actie 'Petit train citoyen' van de Ligue des Familles
- persconferentie met vogelhuisje



In 2013 willen we de beleidsverklaring van Elsene analyseren en met de werkgroep het woonbeleid van de gemeente verder opvolgen.

2.4. Werkgroep gemeenteraadsverkiezingen 2012

Op 14 oktober 2012 vonden 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 had om de strategie en de acties voor deze campagne af te spreken. Aan de werkgroep namen de volgende verenigingen deel : Bonnevie – Le Ciré – Convivence/Samenleven – La Ligue des Famille – Habitat et Rénovation – Samenlevingsopbouw – Codes – 123 Logements – Chez Nous/Bij Ons.

De werkgroep was actief van december 2011 tot november 2012.

ACTIONS	DATES
Réunions du groupe d'actions Membres impliqués, de manière ponctuelle ou régulière : Convivence - Ciré - Habitat et Rénovation - Codes - Ligue des Familles - Samenlevingsopbouw - 123 logements - Bonnevie - Chez nous / Bij ons	05/12/2011 12/01/2012 13/02/2012 13/03/2012 01/06/2012 + AG extraordinaire : 27/02/2012
Lancement de la campagne Elections communales > annonce lors d'une conférence de presse	20/12/2011
Publication du dossier sur la mise en location de logements appartenant aux communes et aux CPAS ● Envoi à tous les abonnés habituels d'Art.23 + tous les conseillers des communes et des	décembre 2011

<p>CPAS (945 destinataires au total)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Conférence de presse ● Contacts avec médias ● Publication sur le site internet du RBDH + newsletter 	
Rubrique Elections 2012 sur le site	mars 2012
<p>5 modèles d'affiches réalisées par Emmanuel Tête : 1.250 affiches insérées dans la revue mensuelle d'IEB (Bruxelles en Mouvement avril 2012) + 600 exemplaires distribués lors de diverses occasions</p>	mars 2012
<p>Publication du Mémoire communal 1280 destinataires</p>	avril 2012
<p>Pétition pour le droit au logement 115 signatures</p>	avril 2012
<p>Débat politique organisé à la Bibliothèque Royale avec : Vincent De Wolf (MR) – Didier Gosuin (FDF) – José Angeli (Ecolo) – Damien De Keyser (CdH) – Luc Denys (Groen) – Nadia El Yousfi (PS)</p>	25/04/2012
Distribution de mémorandum avant le conseil communal de Schaerbeek	25/04/2012
Distribution de mémorandum avant le conseil communal de Bruxelles-Ville	18/06/2012
<p>Campagne contre les logements vides :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Réalisation de listes d'adresses de bâtiments vides ● Conférence de presse le en collaboration avec le CODES ● 1.000 autocollants dans la ville ● Formation pour les membres ● Envoi de plaintes contre les logements vides à Saint-Gilles (commune et Région) ● Envoi de plaintes contre les logements vides à Bruxelles-Ville (commune et Région) ● Envoi de plaintes contre les logements vides à Ixelles (commune et Région) <p>Suites prévues : Envoi de plaintes contre les logements vides à Saint-Josse, Schaerbeek et Anderlecht.</p>	<p>09/04/2012</p> <p>27/03 et 23/04 09/04/2012 09/10/2012 15/12/2012</p>
<p>Campagne 15% de logements publics abordables à Ixelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 2 réunions du GT Ixelles consacrées à la communication ● Conférence de presse et promenade dans les rues d'Ixelles ● Distribution de mémorandum avant le conseil communal d'Ixelles ● Distribution d'un flyer dans toutes les boîtes aux lettres des Ixellois (42.000 destinataires) ● Distribution de flyers lors d'actions locales à Ixelles ● Participation à la campagne de la Ligue des Familles : « Le train citoyen, ça passe par ma commune » : Animation d'un stand, réalisation d'un jeu de société sur la crise du logement et réalisation d'une brochure à distribuer ● Pétition sur le site du RBDH (34 signatures) et via les membres du groupe de travail (170 signatures) > +/- 200 signatures au total ● Récolte des programmes et comparaisons 	<p>02/06/2012 et 31/08/2012 25/09/2012</p> <p>21/06/2012</p> <p>dernière semaine d'août 2012</p> <p>Août et septembre 2012</p> <p>09/09/2012</p> <p>Septembre 2012</p>
<p>Art. 23 # 49 Les intentions politiques pour le droit au logement dans les communes</p>	Septembre 2012
<p>Soutien aux membres / Participations à des évènements extérieurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● La crise du logement expliquée aux habitants fréquentant le Buurtwinkel Anneessens ● Introduction d'un débat politique à Schaerbeek 	<p>11/04/2012 02/10/2012</p>

● Intervention financière pour la vidéo Alarm « Si j'étais bourgmestre »	
Réponses à des demandes d'interviews	
● Radio Panik – Les logements publics	09/10/2012
● L'avenir – La situation du logement à Bruxelles-Ville	12/10/2012

Eind 2012 is de werkgroep een laatste keer bij elkaar gekomen om een evaluatie te maken van de verschillende acties en te leren uit onze fouten voor volgende campagnes. Het is moeilijk om de impact te meten van deze campagne op de programma's van de kandidaten voor de verkiezingen of het grote publiek. Uit de evaluatie zijn wel de volgende elementen naar voor gekomen :

De campagne mengde verschillende soorten communicatie : publicaties (Art. 23 en het gemeentememorandum), nieuwe rubriek op onze website en concrete acties op het terrein.

Het programma was heel ambitieus ... misschien zelfs te ambitieus. Met beperkte middelen (financieel, personeel) hebben we veel activiteiten willen realiseren. Gevolg is dat sommige acties aan slagkracht ontbraken (bijvoorbeeld de petitie op de website van de BBRoW).

Andere acties waren daarentegen succesvol, zoals bijvoorbeeld de strijd tegen leegstaande woningen of de verdeling van het gemeentelijk memorandum aan de gemeenteraadsleden. De acties waarvoor we de medewerking vroegen en kregen van de leden kenden het meeste succes.

Dit doet ons besluiten dat we voor volgende campagnes zoveel mogelijk moeten werken met leden en plaatselijke organisaties en het aantal acties moeten beperken.

3. Andere inhoudelijke dossiers

3.1. Leegstand

In 2009 werd de Brusselse huisvestingscode aangevuld met diverse bepalingen ter bestrijding van leegstaande woningen. In overeenstemming met het nieuwe art. 23 duodecies §2 van de Code werd de BBRoW op 5 mei 2011 erkend als vereniging die officieel klacht kan indienen bij de gemeente en bij het gewest tegen een leegstaande woning.

Art. 18 bis van de Huisvestingscode verplicht de gemeenten en het gewest om binnen de drie maanden de vereniging die klacht heeft ingediend een antwoord te bezorgen over de acties die ze ondernomen hebben of willen ondernemen tegen de eigenaar van de leegstaande woning. Door klachten in te dienen, wil de BBRoW de gemeenten aanzetten tot meer actie. Daarom lanceerde de BBRoW in 2012 een oproep onder haar leden om adressen van leegstaande woningen in te zamelen. Als gevolg van die oproep hebben we veel adressen gekregen, vooral gesitueerd in de gemeenten St Gillis, Brussel-Stad, Elsene, St Joost, Schaarbeek en Anderlecht.

De eerste klachten die de BBRoW heeft ingediend, waren tegen leegstaande woningen in de gemeente St Gillis. Samen met ons lid, CODES, hebben we hierover ook een persconferentie georganiseerd. Na de eerste klachten en contacten met de gewestelijke overheid hebben we onze dossiers verrijkt : iedere leegstaande woning wordt nu gefotografeerd en opgenomen in een enquêteformulier.

Eind 2012 had de BBRoW klachten ingediend voor 3 gemeenten :

- St Gillis : 147 adressen
- Brussel Stad : 37 adressen
- Elsene : 68 adressen

Voor de gemeenten St Joost , Schaarbeek en Anderlecht zullen de klachten in het voorjaar van 2013 worden ingediend. Bedoeling is om nadien een evaluatie te maken van hoe onze klachten door de 5 gemeenten en het gewest werden beantwoord.

Om deze activiteit te omkaderen, heeft de BBRoW vier vormingen georganiseerd over het thema leegstand en de voornaamste actiemiddelen tegen leegstaande woningen.

3.2. Woningen van gemeenten en OCMW's

De toegang tot ene woning van de gemeenten of het OCMW is een thema dat ons al een tijdje bezighoudt. Je zou de vraag kunnen stellen of dit onze energie wel waard is. Tenslotte bestaat het woningpark van gemeenten en OCMW's in Brussel 'maar' uit 8.000 woningen. Onze focus op dit segment laat echter wel toe om een fundamentele vraag te stellen : voor wie zijn deze openbare woningen bestemd ? Zijn ze toegankelijk voor gezinnen met beperkte inkomens ?

De BBRoW heeft als standpunt dat het woonbeleid, of het nu op lokaal of op gewestelijk vlak is, of nu over openbare of privéwoningen gaat, in de eerste plaats aandacht moet hebben voor de gezinnen met beperkte inkomens.

Op gemeentelijk en gewestelijk niveau zien we een tegengestelde tendens : de overheid probeert om financiële redenen wanhopig om gezinnen met middelgrote of hoge inkomens in dit gewest te houden of aan te trekken. Wat de sociale werkers ons regelmatig melden is alsmaar meer zichtbaar : de woningen van gemeenten en van OCMW's zijn alsmaar minder verhuurd aan sociale voorwaarden, zelfs wanneer het subsidiesysteem dit oplegt.

Concreet zijn het de toewijzingsreglementen voor de gemeentewoningen, nu verplicht via de Huisvestingscode en in iedere gemeente aangenomen, die ons meer inzicht hebben gegeven in deze materie. We hebben alle gemeentelijke toewijzingsreglementen geanalyseert, bekritiseerd eind 2009 en in 2010 en 2011 bij de Staatssecretaris voor huisvesting, in de gemeenten, bij de verschillende schepenen.

Twee elementen hebben ons vooral geïnterpelleerd. In de eerste plaats het gebrek aan controle door het gewest zodat gemeenten en OCMW's teveel vrijheid kregen voor de verhuur van hun woningen en ten tweede het gebrek aan socialisering van het gemeentelijk woningpark.

In december 2011 hebben we een studie gepubliceerd 'Pleidooi voor een hervorming van de toewijzingsvoorwaarden', die alle mistoestanden aanklaagde en waarin verschillende voorstellen aan bod kwamen om hieraan een eind te maken. De media hebben onze boodschap opgepikt, maar op politiek vlak was er weinig reactie, behalve een paar gemeentelijke interpellaties (in Evere en St Agatha Berchem). Met de gemeenteraadsverkiezingen voor de deur, was er nog weinig hoop op veranderingen in de gemeenteregelementen.

Het ontwerp van nieuwe huisvestingscode, die binnen een paar maanden van kracht zou moeten zijn, bevat echter wel verschillende van onze voorstellen, onder meer de verplichting om alle woningen in het toewijzingsreglement op te nemen, om kandidaten uit te sluiten op basis van hun inkomen, een versterking van de beroepsprocedure, de bevestiging van het principe van niet-discriminatie, de verplichting om een onafhankelijke toewijzingscommissie op te richten, ...

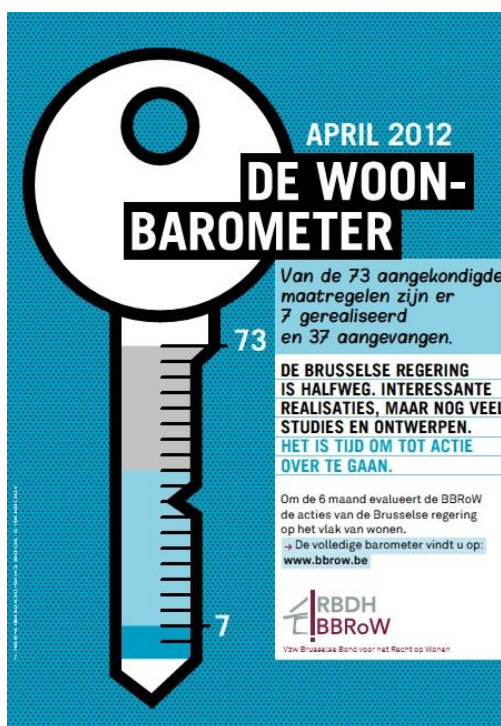
De Huisvestingscode evolueert, en dat is goed. Maar we zullen de gemeenten, die zeer sterk houden aan hun autonomie, toch moeten overtuigen om de nodige aanpassingen te doen voor de toewijzing van hun woningen. Daarom hebben we in februari 2013 stageaire Fatiha, studente in recht, gevraagd om een 'ideaal' toewijzingsreglement op te stellen (ideaal op juridisch en sociaal vlak). Dat ideale toewijzingsreglement gaan we voorstellen aan alle Brusselse gemeenten. Het ontwerp van Huisvestingscode voorziet trouwens dat de Staatssecretaris een typereglement zal opstellen. Ons voorstel kan ook daarvoor dienen.

Wat de financiële toegankelijkheid van de woningen betreft, hebben we een openbare actor van nabij onderzocht, namelijk het OCMW van Brussel-Stad, dat over een groot patrimonium beschikt. Onze eerste vaststellingen zijn dat dit OCMW een vastgoedbeleid voert dat niet in overeenstemming is met zijn basismissie, de meeste van de woningen worden veel te duur verhuurd.

Dit dossier heeft veel tijd gevraagd, omdat de gegevens over het woningpark van het OCMW van Brussel-Stad moeilijk toegankelijk zijn. In de loop van de maand maart 2013 moet dit dossier afgerond zijn en klaar voor communicatie.

3.3. 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 2012 hebben we twee woonbarometers opgesteld.



April 2012

Met de woonbarometer van april 2012 maakten we evaluatie van het woonbeleid halfweg de legislatuur. Van de 73 maatregelen waren er toen slechts 7 volledig gerealiseerd en 37 aangevangen.

Onze conclusie toen : de regering heeft nog ontzettend veel werk voor de tweede helft van de legislatuur. Ondanks verschillende interessante initiatieven, is het hoog tijd om een fundamentele keuze te maken : het prioritaire doelpubliek van het woonbeleid moet worden aangeduid – voor ons de gezinnen met beperkte inkomens - en de beslissingen, budgetten en instellingen moeten voor dat publiek ingezet worden.

December 2012

Van de maatregelen die in het tweede semester van 2012 werden gerealiseerd, is er volgens de BBRoW maar een concrete : de oprichting van de gewestelijke cel tegen leegstaande woningen en de verzending van de eerste aanmaningen naar de eigenaars.

Bij de zes andere maatregelen die werden gerealiseerd, gaat het vooral over de aanname van formele wetteksten over initiatieven die al op het terrein werden doorgevoerd. Als voorbeeld kunnen we aanhalen : het engagement om publieke woningen zo energiezuinig mogelijk te maken, de formele bevestiging van de missies van de GOMB op het vlak van stadsvernieuwing.

Eind december bleef het wachten op de invoering van een ruimere VIHT of een algemene huurtoelage.



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

- 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.

Voor de woonbarometer van december 2012 hebben we op 17 januari 2013 een persactie georganiseerd. Voor de wekelijkse bijeenkomst van de Ministerraad hebben we alle ministers opgewacht en hen de woonbarometer overhandigd, met een persoonlijk cadeau (das voor de heren, sjaal voor de dames) met de bedoeling hen aan te moedigen verder werk te maken van het recht op wonen.

Voor meer informatie over de woonbarometer:

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

Impact van de woonbarometer ?

De woonbarometer vraagt veel tijd van het secretariaat van de BBRoW. Maar de leden van de Bond en andere personen sturen ons positieve reacties op het instrument en vinden het belangrijk dat we de druk op de regering hoog houden voor een daadkrachtig woonbeleid.

Om de woonbarometer goed te verspreiden, moeten we blijven communiceren.

De woonbarometer van april bijvoorbeeld heeft weinig impact gehad op niveau van de media en politiek. De conclusies waren dan ook gematigd en qua communicatie hebben we ons tot een minimum beperkt. De woonbarometer van december is veel beter verspreid in de media en heeft geleid tot interpellaties in het parlement. Ongetwijfeld omdat we een aparte actie hadden georganiseerd waarop de pers is afgekomen.

Voor de volgende woonbarometers moeten we er dus aan denken een aparte, originele communicatie-actie te voorzien.

4. Art. 23 en communicatie

4.1. Art. 23, ons driemaandelijks thematisch magazine

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 2012 hebben we de volgende vier 'dossiers in Art. 23 behandeld : twee woonbarometers, het gemeentelijk memorandum en een nummer over de gemeenteraadsverkiezingen.

Art.23 # 49 : De gemeenteraadsverkiezingen

Op het vlak van huisvesting kunnen de gemeenten en de OCMW's belangrijke zaken realiseren, dus hebben de verkozenen de komende 6 jaar een grote verantwoordelijkheid om het recht op wonen een stap dichterbij te brengen. Voor wie zullen we stemmen ? Wat staat er in de programma's ?

In het kader van haar lokale campagne voor het recht op wonen heeft de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen de partijen gevraagd naar hun programma voor de gemeenteraadsverkiezingen. In mei 2012 hebben we aan democratische partijen die zetelen in het Brusselse parlement (cdH, Ecolo, FDF, MR, PS, CD&V, Groen !, N-VA, Open-Vld en sp.a) gevraagd om op twee vragen te antwoorden :

1. Wat is het standpunt van uw partij over de eis van de BBroW dat iedere Brusselse gemeente op korte termijn over 20% woningen voor gezinnen met beperkte inkomens moet beschikken ?
2. Welke instrumenten moeten volgens u de gemeenten ontwikkelen om het aantal betaalbare publieke woningen voor gezinnen met beperkte inkomens te verhogen ?

In dit nummer van Art. 23 leggen we de focus op de politieke voorstellen op het vlak van wonen voor de gezinnen met een beperkt inkomen, die categorie van bewoners waar volgens de BBroW het woonbeleid prioritair aandacht moet aan besteden.

Alle nummers van Art.23 zijn te raadplegen op onze website :

<http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?rubrique21&lang=nl>

Campagne pour augmenter le nombre d'abonnements payants

Eind 2012 kwamen we tot de vaststelling dat Art. 23 wel wordt verstuurd naar veel abonnees ... maar dat we weinig betalende abonnees hebben. Van de 524 abonnees zijn er slechts 33 betalend.

Daarom hebben we besloten om een abonementscampagne te lanceren, met de bedoeling om in 2013 minstens 100 betalende abonnees te tellen.

Deze campagne is aan de gang en omvat onder meer :

- Een mail naar alle huidige abonnees met de vraag om hun abonnement te betalen.
- Een mailing naar potentieel geïnteresseerden (bibliotheken en nieuwe gemeenteraadsleden bijvoorbeeld)
- Vraag aan de gemeentelijke infobladen om 'publiciteit' te mogen maken.

art. 23

Le magazine consacré au droit au logement à Bruxelles. Expériences, analyses et propositions.
Tijdschrift over het recht op wonen in Brussel. Ervaringen, analyses en voorstellen.

**ABONNEZ-VOUS!
WORDT ABONNEE!**

Wordt abonnee voor 31 december 2012, ontvangt gratis twee nummers uit 2012!

Pour tout nouvel abonnement avant le 31 décembre 2012, vous recevrez gratuitement deux numéros parus en 2012!

Art.23. est le magazine trimestriel du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat. Pour 25 € par an (4 numéros), vous recevrez chaque trimestre par la poste un numéro bilingue d'environ 50 pages.

Art.23 is het thematisch tijdschrift van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen. Voor 25 € ontvangt u vier keer per jaar een tweetalig nummer van ongeveer 50 bladzijde.

→ www.rbdh-bbrow.be
→ info@rbdh.be
→ 02 502 84 63

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

4.2. De nieuwsbrief

In 2012 hebben we 9 nieuwsbrieven verstuurd.

Onze nieuwsbrief bestaat sinds maart 2011 en is een manier om te communiceren met 500 abonnees die op die manier recente informatie en nieuws krijgen over wonen in Brussel.

4.3. BBRoW en de media

De BBRoW laat regelmatig van zich horen in de media, via onze persberichten, persconferenties en contacten met de media.

Hieronder een overzicht voor 2012.

1/ Initiatief van de BBRoW

In 2012 hebben we 6 persberichten verstuurd en 2 persconferenties georganiseerd.

Opvallend is dat vooral het thema van de leegstand op veel reactie van de media heeft kunnen rekenen.

DATE	TITRE	RESUME DU CONTENU	RETOURS MEDIATIQUES
05/04/2012	Tivoli va accueillir 30% de logements sociaux. Un pas dans la bonne direction...	Communiqué co-signé avec IEB et le BRAL. IEB, le RBDH et le Bral saluent la décision qui a été prise par la SDRB de réaliser 30% de logements sociaux sur le site de Tivoli. Une pratique qui, pour les associations, devrait être généralisée à l'ensemble des projets immobiliers d'une certaine envergure, qu'ils soient publics ou privés.	Le Soir
19/04/2012	Conférence de presse organisée au Pianofabriek pour présenter la campagne du RBDH contre les logements vides, suivie de : <ul style="list-style-type: none"> - une promenade rue du Fort pour donner à voir les nombreux bâtiments vides et poser des autocollants de la campagne - une remise en mains propres à la bourgmestre de Saint-Gilles faisant fonction, Cathy Marcus, de plaintes contre les logements vides situés sur le territoire de la commune Co-organisation Codes / RBDH		TV Brussel Radio Contact FM Brussel Radio Judaica Vivabruelles RTL radio Belga Het Nieuwsblad La DH La Libre Belgique Le Soir De Standaard Site Espace Citoyen Brusselnieuws
15/05/2012	Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) publie le bilan de mi-parcours pour le Gouvernement bruxellois en matière de logement	Sur les 73 mesures relatives au logement annoncées dans l'accord politique, seulement 7 sont entièrement réalisées, 23 sont en cours de réalisation et 14 sont en projet. De toute évidence, il reste beaucoup de travail au Gouvernement bruxellois pour la seconde partie de son mandat ! Le temps de commander de grandes études est passé, c'est le moment de négocier des propositions, prendre des décisions, prévoir des budgets et réorganiser des structures.	La Capitale
20/09/2012	Elections communales : Nouvelle occasion pour une politique locale du logement cohérente et ambitieuse !	Les élections communales approchent... Mais quelles sont exactement les intentions politiques pour défendre le droit à des logements décents et abordables dans les communes bruxelloises ? Que révèlent les programmes au niveau local ? Quelles seront les conséquences pour les Bruxellois ?	
25/09/2012	Conférence de presse organisée au Café Imagin'air, la politique du logement à Ixelles, suivie d'une promenade en plusieurs étapes dans les rues d'Ixelles.		Brusselnieuws TV Brussel La Dernière Heure Le Soir L'Avenir Radio Contact Brussel Deze Week
14/12/2012	Le nouveau Code du	De manière générale, le secteur associatif est	Le Soir (en janvier 2013)

<p>Logement à Bruxelles : Les associations de défense du droit au logement réagissent.</p> <p>NON, les sociétés de logements sociaux ne devraient pas louer de logements moyens !</p>	<p>satisfait par un certain nombre d'avancées, formalisées dans le texte. MAIS... Et la critique n'est pas des moindres... Le nouveau Code du Logement prévoit un article qui scandalise les associations bruxelloises !</p> <p>Il s'agit de la possibilité offerte aux Sociétés Immobilières de Service Public (c'est-à-dire les sociétés de logements sociaux) de gérer et mettre en location par nouveau projet jusqu'à 20% (et avec l'accord du Gouvernement jusqu'à 40%) de logements modérés ou moyens.</p>	
---	---	--

2/ Initiatief van de media

De BBRoW wordt ook regelmatig gecontacteerd door de media om ons standpunt te geven over de actualiteit. Indien nodig, spelen we ook tussenluik naar de plaatselijke verenigingen toe. En ook hier valt de aandacht op voor het thema leegstand.

DATE	THEME	MEDIA
26/03/2012	Logements vides	RTBF – La Première – « Au cœur de l'info » - reportage + débat
02/04/2012	Logements de la Ville de Bruxelles	RTBF – Vivabruelles – Journal régional du matin
06/04/2012	Marchands de sommeil	TV Brussel et FM Brussel
11/06/2013	Logements vides	RTL-TVI – JT de 13 et 19 H
12/06/2012	Réforme du Code du Logement	Télébruxelles – Le Débat
19/06/2012	Logements vides	TV Brussel – JT de 19 H
05/07/2012	Logements vides	TF1 – JT de 20 H
12/10/2012 (enregistrement)	La crise du logement	Radio Panik. Durée : 1H30
12/10/2012	Logements de la Ville de Bruxelles	L'Avenir
Novembre 2012	Logements vides	La chronique de la Ligue des Droits de l'Homme n153
06/11/2012	Logements vides	RTL-TVI - JT

4.4. Tussenkomsten van de BBRoW op vraag van andere organisaties

De BBRoW wordt regelmatig gevraagd om tussen te komen op evenementen georganiseerd door andere organisaties.

2

● 1 mars : Intervention à Namur dans le cadre d'une journée « Fenêtre d'échange sur le logement »

Le 1^{er} mars 2012, le RBDH a pris la parole sur le sujet : « Vers la création d'un Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat dans le cadre du Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté. A partir du témoignage de l'expérience du Rassemblement Bruxellois du Droit à l'Habitat (RBDH). »

Cette intervention a eu lieu devant un public d'environ 50 personnes, composé de représentants d'associations wallonnes, avec qui un échange a été possible autour des missions des associations de terrain et de l'importance de fédérer une parole commune du secteur afin de défendre la voix des plus démunis face au monde politique.

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

Net als de voorgaande jaren heeft de BBRoW in de loop van 2012 een aantal vormingen georganiseerd. Deze vormingen staan open (gratis) voor onze leden en tegen betaling voor andere geïnteresseerden uit de huisvestings- of sociale sector.

DATE	THEME	RESUME	ORATEUR	NOMBRE DE PARTICIPANTS
26 avril	Partenariat Public-Privé (PPP) pour la réalisation de logement	Le partenariat public-privé est-il un modèle valable pour la création de logements abordables ? Présentation de l'origine du concept Partenariat Public-Privé, les différentes formes qu'ils peuvent prendre, leurs évolutions, les difficultés et tout cela illustré par différents projets réalisés à Bruxelles.	Daniel Van de Castele et Xavier Van Der Kelen du service de Rénovation Urbaine & Mobilité de la commune d'Ixelles	23
7 mai	Le certificat des performances énergétiques (PEB)	Informations sur les obligations à Bruxelles et la procédure à suivre. Comparaison avec les certificats PEB tels que mis en place en Wallonie et en Flandre. Constats, positions et critiques du RBDH à l'égard de ce dispositif.	Nicolas Vandernoot – coordinateur Énergie de l'asbl Centre Urbain	22
24 mai	Les Community Land Trust	Présentation du concept des CLT et de la possibilité d'être concrétisé aujourd'hui à Bruxelles.	Geert de Pauw – asbl Maison de quartier Bonnevie	27
- 05 juin (en français) - 14 juin (en néerlandais)	La crise du logement face aux acteurs du logement bruxellois	Formation de base. Présentation de la crise du logement à Bruxelles. Position du RBDH sur la politique logement de ces dernières années.	Werner Van Mieghem et Ilham Bensaïd - RBDH	- 21 - 15
22 octobre	Le contrat de bail	Formation de base. Présentation du contrat de bail en général. C'est-à-dire : les différents types de bail, les différentes formes qu'il peut prendre, les mentions obligatoires et/ou légales, les droits et les devoirs du locataire et du propriétaire...	Jemy Nzeyimana, collaboratrice de l'asbl Habitat et Rénovation	18

16 et 30 novembre	La lutte contre les logements inoccupés	Présentation des missions et des premiers résultats de la Cellule Logements Inoccupés de la Région Bruxelles-Capitale. Présentation des différents instruments légaux existants pour lutter contre les logements vides ainsi que les propositions du secteur associatif.	- Cassio Lopez - Attaché - Coordinateur Cellule Logements Inoccupés, Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, Ministère de la Région Bruxelles-Capitale - Anne Bauwelinckx - RBDH	22 et 22
22 novembre 2012 et 24 janvier 2013	Les aides au logement des CPAS	Présentation des différentes aides au logement accordées par les CPAS. Présentation du projet initié par BWR/Regio-Overleg Thuislozenzorg et la Fédération BICO : "SECTEUR DE L'AIDE AUX SANS-ABRIS - CPAS : Des droits sociaux fondamentaux plus accessibles".	- Patricia Schmitz - coordinatrice de la Cellule d'appui du SMES et professeur à l'E.O.S. (Aide sociale et CPAS) - Nicole Mondelaers - collaboratrice Exclusion sociale, Brusselse Welzijns- en gezondheidsRaad (BWR)	23 et 15
29 novembre	Les occupations temporaires	Présentation de la mise en place d'une occupation temporaire et des responsabilités des différents acteurs impliqués ainsi que des difficultés rencontrées et les solutions pour y remédier. Présentation des différentes expériences existantes.	Chille Deman - coordinateur de la Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement (FéBUL)	25
7 décembre	L'instauration d'une allocation-loyer couplée à un contrôle des loyers	Présentation des allocations loyers existantes et des différentes possibilités de contrôle des loyers, leurs avantages et leurs inconvénients.	- Nicolas Bernard - professeur à la Faculté de droit des Facultés universitaires Saint-Louis, Bruxelles - Werner Van Mieghem - RBDH	26

Aan deze vormingen hebben in totaal 259 personen deelgenomen, vanuit de volgende organisaties :

- Leden-verenigingen : 128
- Andere verenigingen : 22
- gemeenten : 36
- OCMW : 22
- Openbare Vastgoedmaatschappij : 1
- Ministerie Brussels Gewest : 33
- AVCB : 2
- Ministeriële kabinetten : 7
- Brussels parlement : 9
- anderen : 5

We hebben ook twee vormingen georganiseerd over de strijd tegen leegstand die exclusief bestemd waren voor onze leden op 27 maart en 23 april. Hieraan namen 35 personen deel.

6. De verenigingen 'Integratie via de huisvesting'

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkent en subsidieert jaarlijks verenigingen voor hun projecten ten gunste van de huisvesting. De verenigingen 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 2012 werden 36 verenigingen erkend en/of gesubsidieerd voor een bedrag van om en bij de 2,4 miljoen euro. Hiervan zijn er 22 aangesloten bij de BBRoW.

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 we in 2011 aan het kabinet bezorgden, maar waarop we geen antwoord ontvingen. Eind 2011 vernamen we echter dat het kabinet het studiebureau Ernst & Young had aangesteld om een grondige analyse te maken van de sector en voorstellen te doen voor een nieuw erkenningsbesluit. De BBRoW maakte, samen met het kabinet en de administratie huisvesting, deel uit van het begeleidingscomité van de studie en heeft in de loop van 2012 aan verschillende bijeenkomsten van het comité deelgenomen.

Eind 2012 overhandigde het studiebureau haar eindrapport aan het kabinet. In dat eindrapport geeft Ernst & Young een goed overzicht van de sector met de diverse activiteiten die de verenigingen ontwikkelen die worden opgenomen in een doelstellingenboom (arbre d'objectif) wat meteen de basis zou moeten vormen voor een nieuwe definitie van de sector en de mogelijke erkenning van een vereniging.

Voor de subsidiëring van de verenigingen stelt het studiebureau voor om te werken met minimumdrempels (per aantal prestaties (voor de BBRoW : per 5 aangesloten leden) zou een vereniging 10.000 euro krijgen). Een voorstel dat door de verenigingen niet wordt gesteund omdat dit teveel tot een cijfermatige benadering van de sector zou leiden.

Bedoeling van het kabinet is om in 2013 een nieuw besluit op te stellen. Met de BBRoW zullen we dit blijven opvolgen.

7. De Adviesraad voor Huisvesting en de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie

7.1. 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 vertegenwoordigd door Werner Van Mieghem en Marie Didier (tot eind april 2012). Als vervangster van Marie Didier werd Carole Dumont voorgesteld, maar die vervanging is officieel nog niet bekrachtigd.

In 2012 werd aan de Adviesraad voor Huisvesting gevraagd zich uit te spreken over de meest diverse teksten, maar de hoofdtaak was ongetwijfeld de voorbereiding van het advies over de nieuwe Brusselse Huisvestingscode.

20 januari : ontwerp van besluit tot wijziging van het besluit van 28 januari 1993 ‘toegang tot middelgrote woningen’

Met dit besluit wilde de Minister de inkomensvoorwaarden voor de aankoop of herverkoop van een gemeentelijke middenklassewoning ‘actualiseren’. In het vorige besluit was niet voorzien in een indexering van de bedragen.

In het advies is de Adviesraad verdeeld in twee kampen : sommigen (waaronder de BBRoW) zijn van mening dat er moet gewacht worden op de nieuwe Brusselse huisvestingscode vooraleer het besluit wordt aangepast, anderen zijn van mening dat dit besluit nu al kan worden gewijzigd om zo een probleem in de gemeente Watermaal-Bosvoorde op te lossen (een aantal eigenaars konden alleen maar verkopen aan niet-geïndexeerde inkomensplafonds).

Het besluit werd effectief gewijzigd op 13 december 2012 en gepubliceerd op 28 december 2012.

20 januari : voorontwerp van besluit tot instelling van een huurtoelage.

In dit besluit wordt de bestaande gemeentelijke huurtoelage uitgebreid tot woningen die geproduceerd worden in het kader van de wijkcontracten en woningen van OCMW's.

In haar advies betreft de Adviesraad dat de huurtoelage niet op een meer algemene manier wordt ingevoerd en beperkt tot woningen van wijkcontracten en OCMW. Bovendien dringt de adviesraad aan op een betere controle van de woningen van gemeenten en ocmw die nu al aan sociale voorwaarden zouden verhuurd moeten worden.

Dit besluit werd goedgekeurd op 21 juni 2012 en gepubliceerd op 26 september 2012.

17 februari : Voorontwerp Brussels Wetboek inzake lucht, klimaat en energie (BWELKE)

De Minister van Leefmilieu wil met dit wetboek een kaderordonnantie creëren op het vlak van lucht, klimaat en energie. In de omvangrijke tekst staan ook verschillende maatregelen inzake energieprestaties van gebouwen, energieaudits, begeleiding van gezinnen op het vlak van energie en ecoconstructie. Omdat de tekst – door interne communicatieproblemen bij de BGHM – veel te laat werd voorgelegd aan de leden van de Adviesraad, heeft de Adviesraad geen advies kunnen formuleren.

De tekst van het Wetboek werd in januari 2013 voorgelegd aan het Brusselse parlement.

20 april : Ontwerpbesluit zonale gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor de perimeter van de Wetstraat en haar omgeving.

In haar advies vraagt de Adviesraad voor Huisvesting om een functionele mix te voorzien in de Wetstraat en omgeving. Huisvesting moet worden bewaard en uitgebreid. Er moeten meer sociale woningen, woningen van sociale aard en middelgrote woningen komen. Bovendien moeten de stedenbouwkundige lasten in de zone worden gebruikt voor de bouw van sociale woningen of woningen van sociale aard.

11 mei : wijziging van het besluit van 30 november 2006 tot organisatie van het fonds van openbaar beheersrecht

Met dit besluit worden een aantal technische aanpassingen ingevoerd voor het Fonds van openbaar beheersrecht waarmee het gewest de gemeenten leningen toekent voor de toepassing van het openbaar beheersrecht. Ondermeer een verhoging van bedrag van de lening en een verlenging van de periode van 9 jaar indien er omvangrijke werken moeten gebeuren.

Dit ontwerpbesluit wordt gunstig onthaald door de Adviesraad.
Begin maart 2013 was dit besluit nog niet gepubliceerd in het Staatsblad.

15 juni : voorontwerp van Ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode

Formeel heeft de Adviesraad haar standpunt ingenomen op 15 juni, maar de drie maanden daarvoor al waren drie thematische werkgroepen actief om dat standpunt voor te bereiden. Een enorm werk, dat nog eens bemoeilijkt werd door een zeer gebrekkig secretariaat van de Adviesraad.
De BBRoW was actief in de drie werkgroepen.

De tekst van het ontwerp bevatte verschillende belangrijke veranderingen, onder andere op het vlak van bestrijdig van de ongezonde woningen, de leegstaande woningen, de toewijzing van woningen van gemeenten en OCMW's.

We zijn echter van mening dat het ontwerp van Code nog meer het accent zou moeten leggen om de toegang tot een betaalbare woning voor gezinnen met beperkte inkomens. Dit zou moeten vertaald worden in de definitie van het recht op wonen en in de missies van de verschillende actoren van het sociale woonbeleid.

Het ontwerp van Ordonnantie werd in februari 2013 voorgesteld aan het Brusselse parlement en zou tegen de zomer van 2013 moeten zijn gestemd.

29 juni : ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan

Kort voor de vakantie werd de Adviesraad gevraagd om zich uit te spreken over het ontwerp van Gewestelijk Bestemmingsplan. Omdat de raad in aantal is, beperkt ze zich tot een 'officieus' advies als werkgroep dat algemeen is en zich niet uitspreekt over gedetailleerde, gelokaliseerde bestemmingswijzigingen.

In het officieuze advies wordt in de eerste plaats betreurd dat het GBP wordt gewijzigd vooraleer het Gewestelijk Ontwikkelingsplan wordt goedgekeurd en wordt de twijfel uitgesproken of het GBP wel het geschikte instrument is om een antwoord te bieden op problemen waartoe de demografische aangroei aanleiding geeft.

De adviesraad vraagt om instrumenten in te voeren waarmee kan worden gezorgd voor meer openbare woningen die aangepast zijn aan gezinnen met een laag of gemiddeld inkomen (sociale woningen, woningen met een sociaal oogmerk of van sociale aard, middenklassewoningen,...) en voor meer woningen die qua grootte en aard aangepast

zijn aan de huidige en toekomstige samenstelling van de gezinnen. De goedkeuring van het gewijzigde GPB zou ten minste gepaard moeten gaan met de invoering van een mechanisme waarbij de werkelijke meerwaarden worden afgeroomd en gebruikt voor investeringen in huisvesting van sociale aard.

28 september : Wijziging van het besluit betreffende de betoelaging van de stadsvernieuwingsopdracht

Dit besluit regelt de toekenning van toelagen aan de GOMB voor haar stadsvernieuwingsopdracht. In het besluit worden de volgende wijzigingen voorzien : opnamen van de prioritaire interventiezones van de GOMB ; een verhoging van de maximale gemiddelde verkoopprijs van 1200 euro per m² tot 1500 m² (een verhoging die voor de kopers grotendeels zou worden goedge maakt door een verlaging van de BTW-voet van 21% naar 6%) ; striktere toegangs- en bewoningsvoorwaarden (de eerste 12 maanden van de commercialisering zijn voorbehouden aan kopers-gezinnen, woningen met 2 of 3 kamers worden de eerste 12 maanden van de commercialisering voorbehouden voor grote gezinnen ; kopers-investeerders en gezinnen moeten hun woning – indien ze ze verhuren - laten beheren door een sociaal verhuurkantoor ; de kopers-bewoners moeten de voorwaarden gedurende 20 jaar naleven.

De bedoeling van de Minister van Stadsvernieuwing met deze wijzigingen is duidelijk : enerzijds de verliezen voor de GOMB beperken door de verkoopprijs op te trekken, anderzijds socialere voorwaarden invoeren.

De Adviesraad voor Huisvesting heeft de meeste wijzigingen goedgekeurd. De BBRoW heeft via het advies onder meer gevraagd om de inkomensvoorwaarden aan te passen zodat de volledige inkomsten van het gezin worden meegeteld (en niet enkel de helft van inkomsten van de partner zoals nu het geval is).

Begin maart 2013 was deze wijziging nog niet gepubliceerd in het Staatsblad.

19 oktober : Ontwerpbesluit tot bepaling van de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en voorzieningen van de woningen.

Dit ontwerpbesluit is er gekomen op initiatief van de Inspectiedienst Huisvesting, die op basis van haar praktijkervaringen een aantal aanpassingen van de huidige normen van de Brusselse huisvestingscode noodzakelijk achtte – waaronder de aanwezigheid van een toestel voor de productie van warm water verplicht te maken voor alle huurwoningen – en de mogelijkheid om woningen met kleine gebreken toch niet te moeten sluiten.

De meeste technische aanpassingen werden door de Adviesraad met enige nuance of detailkritiek aanvaard.

Waar de Adviesraad het echter principieel mee oneens was, was de timing van dit ontwerpbesluit. De tekst van de ordonnantie over de Huisvestingscode was immers nog altijd niet goedgekeurd. In haar advies over de ordonnantie Huisvestingscode vroeg de Adviesraad om in de tekst van de ordonnantie de wettelijke mogelijkheid te voorzien om woningen die kleine gebreken vertonen niet te moeten sluiten en een lijst van kleine gebreken vast te leggen.

Voor de Adviesraad was het dan ook niet logisch om eerst nu al het besluit over de normen te wijzigen, zonder een zicht te hebben op de definitieve tekst van de Huisvestingscode.

Het nieuwe besluit over de normen was begin maart 2013 nog niet gepubliceerd in het Staatsblad.

7.2. De Gewestelijke Ontwikkelingscommissie

De Gewestelijke Ontwikkelingscommissie is het officiële adviesorgaan van het Brusselse Gewest dat adviezen geeft over plannen van aanleg, stedenbouw, ...

Werner Van Mieghem en Marie Didier werden in 2011 door de Adviesraad Huisvesting aangeduid om te zetelen in de gewestelijke ontwikkelingscommissie (samen met Daniel Fastenaekel van de MOC en Béatrice Laloux van het Eigenaarssyndicaat).

Gezien de talrijke vergaderingen bij de Adviesraad voor Huisvesting en het vertrek van Marie Didier, hebben we weinig tijd kunnen vrijmaken voor de vergaderingen van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie.

8. Onze activiteiten van morgen

In het najaar van 2012 hebben we de tijd genomen om om de activiteiten van de laatste jaren te evalueren en een programmatie voor 2013-2015 uit te werken.

In onze programmatie hebben we een centraal thema vastgelegd, namelijk 'meer betaalbare woningen voor gezinnen met beperkte inkomens'. Dit lijkt niet spectaculair, maar heeft ons wel toegelaten om precies te omschrijven wat we verstaan onder gezinnen met beperkte inkomens. Dit zal ook vermijden dat we op teveel fronten actief zijn en met teveel thema's.

Voortaan zullen we eisen dat in het woon beleid prioritair aandacht wordt besteed aan gezinnen met beperkte inkomens. Daarbij zullen we moeten opboksen tegen de tendens bij gemeenten en gewest om eerder voorrang te geven aan gezinnen met een middelgroot inkomen.

De volgende thema's komen aan bod in onze programmatie :

- Omkadering van de huurprijzen en invoering van een algemene huurtoelage, een zeer belangrijke eis van de sector
- Focus op de sociale huisvesting en zijn gebreken : ongebruikte bouwterreinen, leegstaande sociale woningen
- De optie van de regering om middelgrote woningen te bouwen op terreinen van de openbare vastgoedmaatschappijen.

Intern willen we ook een institutionele reflexie houden, met secretariaat, CA en AV over de rol van ieder, de dynamiek en het activisme of gebrek eraan van de BBRoW voor sommige dossiers.

9. De leden-verenigingen in 2012

De 44 leden-verenigingen in 2012 waren de volgende organisaties :

- AIS de Forest
- ARAU
- Archipel-Groot Eiland
- A.M.A.
- Atd quart
Monde/Wallonie Bxl
- BAÏTA
- BRAL
- Buurthuis Bonnevie
- Buurtwinkel vzw
- CAD - De Boei
- CAFA
- CAP Habitat
- caw Mozaïek
Woonbegeleiding
- CASG de la Ligue des
Familles
- Centre Général d'Action
des Marolles
- CIRÉ
- CODES
- Comité de la Samaritaine
- Compagnons Dépanneurs
- Convivence/Samenleven
- Convivium
- Coordination GEE

- Espace Social Télé-Service
- Fami-Home
- FÉBUL - BFHV
- Habitat & Rénovation
- Inter-Environnement
Bruxelles
- Iris
- La Ligue des Familles
- La Rue
- La Vague
- Lhiving vzw
- Les Foyers d'Accueil
- Logement pour tous
- Mentor-Escale
- Pro-Rénovassistance
- Samenlevingsopbouw
Brussel / Riso Brussel
- Seniorencentrum Brussel
vzw
- Transit asbl
- Un Toit à soi

10. De raad van bestuur

Tijdens de Algemene Vergadering van maart 2012 werden de volgende bestuurders (her)verkozen:

Tineke Van Heesvelde, co-voorzitster NL
Thibauld Collignon, co-voorzitter FR
Jémy Nzeyimana,
Claude Adriaenssens,
Maria-Elvira Ayalde, lid
Isabelle Wiaux, lid
Davide Grosso, lid

Bovendien heeft de AV Pierre Denis en André Petit herverkozen als 'commissarissen voor de rekeningen'.

Tijdens de Algemene Statutaire Vergadering van december 2012 werd op voorstel van de Raad van Bestuur een statutenwijziging goedgekeurd, zodat er voortaan binnen de raad van bestuur geen penningmeester en secretaris meer wordt verkozen.

11. Het personeel

In 2012 was het personeel van de BBRoW als volgt samengesteld:

Anne Bauwelinckx, projectmedewerkster (voltijds en vanaf 20 december 2012 0.9)
Ilham Bensaid, communicatiemedewerkster (voltijds)
Marie Didier, medewerkster-juriste (0.75) tot eind april 2012
Carole Dumont, projectmedewerkster (0.8 en vanaf september 2012 voltijds)
Laurence Evrard, administratief medewerkster (0.5)
Thomas Gonzalez Alvarez, projectmedewerker (0.85 tot 20 december 2012)
Werner Van Mieghem, coördinator (0.9)

We mochten ook twee stageairs onthalen : Martin Descamps en Samuel Macsai, beiden van de Haute Ecole Libre de Bruxelles - Ilya Prigogine.

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 ledenverenigingen en de leden van de Raad van Bestuur en de commissarissen van de rekeningen 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 en update van onze website.