



Jaarverslag 2013

Inhoud

Inleiding

1. De algemene vergadering
2. De werkgroepen van de BBRoW
 - 2.1 De werkgroep ervaringsuitwisseling
 - 2.2 Elsene 15%
 - 2.3 De werkgroep 'Verkiezingen 2014'
3. Onze inhoudelijke dossiers
 - 3.1. Leegstaande woningen
 - 3.2. Woningen van gemeenten en OCMW's
 - 3.3. Het sociale woonbeleid
 - 3.3. ADIL – Herhuisvestingstoelage
 - 3.4. De woonbarometer
4. Art. 23 en communicatie
 - 4.1. Art. 23, ons driemaandelijks thematisch tijdschrift
 - 4.2. De verschillende communicatie-acties
 - 4.3. BBRoW en de media
5. Vorming van onze leden en de actoren van de huisvestingssector
6. De Adviesraad voor huisvesting en de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie
7. De leden-verenigingen in 2013
8. De raad van bestuur
9. Het personeel

Dank

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

In 2013 hebben de BBRoW en zijn 46 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 2013 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.

D'une part, notre équipe s'est investie dans un travail de fond sur des dossiers spécifiques, comme par exemple la problématique des logements vides , l'attribution des logements appartenant aux communes et aux CPAS ou l'allocation de relogement, ...

D'autre part, nous nous sommes consacrés à des actions telles que l'organisation de formations, la publication de notre baromètre du logement, la formulation d'avis au sein du Conseil Consultatif du Logement et la rédaction de notre 'mémoire associatif pour le droit au logement 2014-2019' en vue des élections régionales de 2014.

Au niveau de l'organisation interne, nous avons entamé vers le fin de l'année un travail de réflexion sur le rôle que RBDH devrait jouer les prochaines années, les attentes des membres vis-à-vis du rassemblement et de celle de l'équipe à l'égard des membres et du CA.

Nous profitons de l'occasion qui nous est donnée dans ce rapport annuel pour remercier tous ceux et celles qui d'une manière ou d'une autre nous ont témoigné leur confiance et se sont impliqués dans ce travail de rassemblement pour le droit à l'habitat.

Het jaarverslag werd goedgekeurd door de statutaire algemene vergadering van 17 maart 2014.

1. De algemene ledenvergadering

De 46 leden hebben elkaar in 2013 kunnen ontmoeten en overleggen tijdens de **algemene vergadering**. Tijdens die algemene vergadering krijgen de leden-verenigingen informatie en wordt er van gedachten gewisseld over het actuele woonbeleid en over de dossiers die het secretariaat of de werkgroepen behandelen, maar ook over de activiteiten van de leden zelf.

In 2013 stonden de volgende punten op de agenda van de algemene vergadering :

Februari : Discussie over het doelpubliek van het sociale woonbeleid en onze definitie van gezinnen met beperkte inkomens. Die discussie heeft geleid tot een nota 'Voor een sociaal woonbeleid dat effectief de meest behoeftigen ondersteunt, ' die u kan raadplegen op onze website.

Maart : Statutaire AV : goedkeuring van het jaarverslag 2012, rekeningen en budget, verkiezing raad van bestuur.

Mei : Discussie over het woonbeleid van het OCMW van Brussel-Stad en de toewijzing van de OCMW-woningen. Oproep om deel te nemen aan de 'Woonmarathon' van 25 mei, georganiseerd door Inter-Environnement Bruxelles.

Juni : Uitwisseling tussen de leden over de toegang voor gezinnen met een vervangingsinkomen tot de woningen die worden beheerd door de sociale verhuurkantoren.

September : Voorstelling van de nieuwe woonbarometer en informatie over de huurtoelage voor gezinnen die zijn ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning.

Oktober : twee vergaderingen over de voorstelling en goedkeuring van het ontwerp memorandum 2014-2019 voor de verkiezingen van 25 mei 2014.

December : de leden-dagen

Bijna 15 jaar geleden werd de toen nog feitelijke vereniging BBRoW omgevormd tot vzw, subsidies aangevraagd en een eerste werknemer aangeworven.

De rol van de vzw werd in de statuten toen geformuleerd als een plaats van uitwisseling van informatie, vorming en reflectie en als een plaats voor initiatief en gecoördineerde activiteiten. En dat alles met als streefdoel om het recht op wonen te realiseren, in de eerste plaats voor de gezinnen met beperkte middelen.

Op 15 jaar tijd heeft de vzw BBRoW een evolutie doorgemaakt : we hebben een plaats verworven in het Brusselse landschap, het aantal leden-verenigingen is uitgebreid, bijkomende subsidies werden gevonden en het secretariaat werd versterkt tot de huidige 5 personen. Op 15 jaar tijd is ook de strijd voor het recht op wonen alleen maar belangrijker geworden.

Andere evoluties die we merken is dat het feitelijke zwaartepunt van de BBRoW, dat in de beginjaren vooral bij de verenigingen en de Algemene Vergadering lag, in de loop der jaren steeds meer is opgeschoven naar het secretariaat en dat de BBRoW alsmaar meer 'studiewerk' verricht, in adviesorganen zetelt en dat er van 'gecoördineerde activiteiten' die actief worden gedragen door de verenigingen alsmaar minder sprake is.

De vraag is of dit een noodzakelijke, een goede of een slechte evolutie is ??

Om op die vraag te kunnen antwoorden heeft de Raad van Bestuur van de BBRoW beslist om in de loop van december 2013 twee 'leden-voormiddagen' te organiseren en dat onder begeleiding van de vzw STICS.

Tijdens de twee voormiddag hebben de leden, die talrijk aanwezig waren, kunnen uitwisselen over de rol die de BBRoW volgens hen de komende jaren moet spelen, over de verwachtingen die de leden hebben van de vereniging en welke de verwachtingen zijn van het secretariaat ten opzichte van de leden en van de raad van bestuur.

De idee is om de idëen, voorstellen en verwachtingen die werden geformuleerd te vertalen in concrete werkmethodes, maar dat zal in de loop van 2014 moeten gebeuren.

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

Le groupe d'échange de pratiques a été créé en 2005. Actuellement, les associations qui y participent sont : Les Foyers d'accueil, Caw Archipel-Groot Eiland, Caw Mozaïek, Habitat et rénovation, Maison de quartier Bonnevie, Diogènes, Samenlevingsopbouw Brussel et Transit. Le groupe se réunit traditionnellement tous les deux mois autour de différentes problématiques, en lien avec le logement, qui font écho aux difficultés rencontrées par les travailleurs dans leur pratique professionnelle quotidienne.

En 2013, nous n'avons abordé qu'une seule thématique, celle du logement social. Plus précisément, une réunion a permis aux membres du groupe d'échanger sur des questions telles que les inscriptions auprès des SISP, les pratiques des différentes sociétés en matière de dérogation, les mutations ou encore l'état des logements sociaux loués.

La réflexion institutionnelle, relative à la place et au rôle des différentes structures composant le rassemblement, menée en AG, touche le groupe d'échange. Au même titre que l'ensemble du RBDH, il a été amené à se modifier au fil du temps et en fonction de sa composition. Les objets, statuts, organisation concrète de ce groupe de travail doivent encore être discutés et clarifiés, dans la poursuite des travaux des deux demis 'journées-membres' évoquées précédemment.

2.2 Elsene 15%

Le Gouvernement bruxellois s'est engagé à ce qu'à l'horizon 2020, les 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale disposent de 15% de logements de qualité, à gestion publique et à finalité sociale sur leur territoire. Pour ce faire, il était question d'établir des conventions avec les communes, incluant des incitants financiers pour celles qui investissent en faveur des 15%. Au niveau local, les communes sont les acteurs privilégiés de cet ambitieux projet. L'impulsion d'une politique sociale du logement à cette échelle dépendra, en grande partie, des choix retenus par les mandataires communaux.

Ixelles dispose d'un taux très faible de logements publics, elle est soumise à de nombreuses pressions qui tendent son marché immobilier et plusieurs des associations membres du RBDH y travaillent. Ce sont quelques-unes des raisons qui expliquent pourquoi le RBDH s'est focalisé sur cette commune.

Un groupe de travail a été constitué : Habitat et rénovation, Ciré, Maison d'accueil des Petits Riens (Un toit à soi), Coordination sociale d'Ixelles, Cellule logement du CPAS d'Ixelles, Service social de Bruxelles Sud-est. Après le minutieux travail de récolte de données (données relatives aux logements publics, aux prix des logements privés, aux habitants ixellois et à leurs revenus...), un travail de diagnostic a été réalisé. Quels sont les besoins prioritaires des Ixellois en matière de logements ? Ces besoins ont ensuite été mis en regard des politiques communales et des projets régionaux mis en branle sur le territoire de la commune. Des propositions, applicables à Ixelles, ont ensuite été discutées au sein du groupe. L'an passé, à l'occasion des élections communales, les enjeux et propositions ont été diffusés via plusieurs actions et médias.

En 2013, le groupe de travail s'est penché sur la déclaration de politique générale de la nouvelle majorité. En confrontant les promesses de la nouvelle majorité et les propositions émises par le groupe de travail, plusieurs thèmes ont été sélectionnés par le groupe de travail. Il a été décidé d'étudier et suivre particulièrement les problématiques suivantes :

- Les CLT ;
- La réhabilitation en logements des étages vides au-dessus des commerces ;
- Les logements publics vides et le logement de transit ;
- Le développement des AIS.

En septembre 2013, Caroline Désir (PS) est devenue échevine à Ixelles et a pris en charge l'ensemble des compétences liées au logement (propriétés communales et contrats de quartiers), qui étaient jusque-là partagées entre deux échevins. Le groupe de travail a rencontré ce nouvel interlocuteur privilégié afin de présenter ses origines et buts, de discuter des intentions en matière de logement de la nouvelle échevine et de mettre en avant les 4 points d'attention particuliers précédemment définis.

Pour poursuivre le travail, le groupe de travail et le service communal de la rénovation urbaine s'associeront pour avancer ensemble sur les 4 priorités sélectionnées l'an prochain. La volonté de l'échevine, du groupe local et l'objectif final est bien la constitution d'une plateforme structurelle et permanente associant l'administration communale et le secteur associatif local ayant pour ambition une concertation forte sur les questions liées au logement en général, et sur les 4 thèmes prioritaires pour entamer ce travail.

2.3. Werkgroep Verkiezingen 2014

In mei 2014 gaan de gewestverkiezingen door. Daarom heeft de BBRoW een werkgroep opgericht met als taak na te denken over een actiecampagne rond wonen, met de bedoeling de stem van de sociale werkers en de bewoners te laten klinken bij de politici.

De werkgroep is samengesteld uit de volgende leden : Buurthuis Bonnevie, Convivence/Samenleven, Habitat et Rénovation, Inter-Environnement Bruxelles, La Rue, Samenlevingsopbouw Brussel, Fébul, Buurtwinkel Anneessens.

De werkgroep, opgericht in september 2013, is akkoord gegaan om zowel acties te voeren rond specifieke problemen (strijd tegen ongezonde woningen, gebrek aan betaalbare openbare woningen, discriminatie, energie-armoede, ...) als om één groot evenement rond wonen te organiseren waar we zoveel mogelijk organisaties en bewoners willen bij betrekken.

In het najaar van 2013 werd de BBRoW ook uitgenodigd door het zogenaamde 'Plateforme Logement' samengesteld uit Inter-Environnement Bruxelles, de vakbonden, MOC Bruxelles en het Syndicat des Locataires om samen te overleggen op welke manier er een gevolg kon worden gegeven aan de manifestatie van 25 mei 2013 die het Platform heeft georganiseerd en of er samen een campagne rond wonen kon worden opgezet voor de gewestverkiezingen van 2014. De eerste vergaderingen van het Platform Logement hebben geresulteerd in de opstelling van een gezamenlijke eisentekst. Een volgende stap is de organisatie van een 'evenement' in juni 2014, dat door de BBRoW in samenwerking met het Platform zal worden gecoördineerd.

3. Onze inhoudelijke dossiers

3.1. Leegstand

La lutte contre les inoccupés a connu, ces dernières années, plusieurs aménagements législatifs visant à la rendre la remise sur le marché des logements inoccupés plus effective.

Tout d'abord, en 2009, le Code du logement s'est enrichi de différentes dispositions relatives aux sanctions à l'égard des logements inoccupés. Le RBDH a été agréé par le Gouvernement afin de pouvoir introduire une plainte auprès des communes et du Service régional chargé de constater les infractions administratives que constituent le fait de maintenir inoccupé un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné au logement d'un ou plusieurs ménages. Le Code du Logement impose aux communes et à la cellule régionale, de tenir informés, dans les trois mois de la réception des plaintes, les associations des suites qui auront été réservées à ces adresses.

L'an passé, le RBDH avait adressé des plaintes relatives à 3 premières communes, nous avons poursuivi les envois pour deux autres commune cette année (Saint-Josse et Schaerbeek). Un bilan intermédiaire des résultats des plaintes envoyées a été effectué.

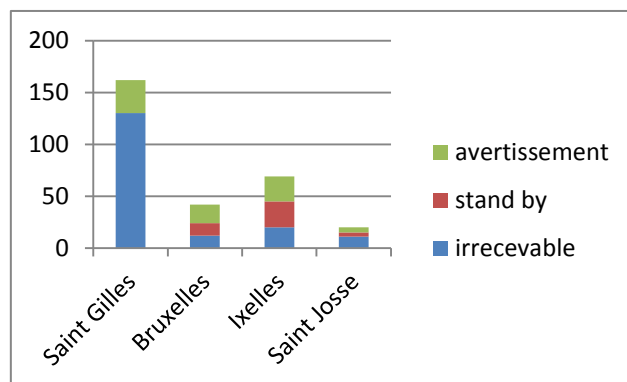
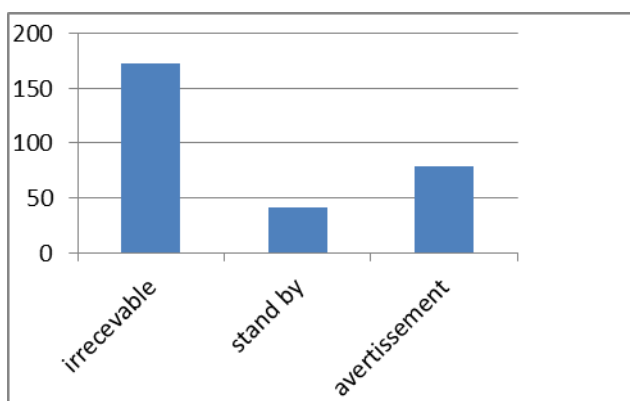
Plusieurs constats se dégagent de ces premières expériences. Tout d'abord, nous regrettons le trop faible taux de réponse des communes. En effet, sur les 5 communes interpellées, nous n'avons obtenu aucune réponse qui nous satisfasse pleinement. A l'exception d'Ixelles et de Schaerbeek, qui ont délégué le sectionnement des propriétaires de logements vides à la Région, et de la part de qui nous n'attendons donc pas de réponse distincte, deux communes ne nous ont rien transmis, et la dernière a fourni une réponse beaucoup trop vague que pour permettre le travail de contrôle et de suivi que nous aurions pu effectuer.

Nous ne pouvons pas conclure que les communes ici citées se désintéressent de la problématique même des logements vides. Certaines d'entre elles sont même plutôt actives et inventives dans les procédures visant à remettre des logements inoccupés sur le marché. Force est donc de constater, que, malgré les obligations prévues dans le Code du Logement, les autorités communales interpellées n'ont pas jugé nécessaire de répondre à nos appels.

Au final, nous ne pouvons nous baser que sur les réponses fournies par le service régional de lutte contre les logements vides pour évaluer les interpellations soumises. 3 catégories principales ont été définies par l'administration régionale, catégories dans lesquelles ont été classées les plaintes transmises par le RBDH :

- « Irrecevable » : Les principales raisons qui expliquent pourquoi certaines plaintes sont irrecevables sont soit l'affectation (le service n'est compétant que pour les LOGEMENTS inoccupés), soit l'occupation du bâtiment (quelqu'un y est domicilié et/ou quelqu'un y vit).
- « Stand-by » : Les biens rassemblés dans cette catégorie sont des biens dont les propriétaires s'emploient à faire cesser l'inoccupation. Généralement, soit des travaux sont prévus ou en cours, soit le bien est mis en vente. La typologie « stand-by » indique que les enquêteurs de la Région vérifieront, une fois les travaux terminés ou le bien vendu, si celui-ci est bien réoccupé.
- « Avertissement » : Si, lors de l'enquête, les présomptions indiquent que le logement est inoccupé, un courrier est adressé au propriétaire. Dans celui-ci, figure notamment le montant de l'amende encouru, mais aussi des références (les agences immobilières sociales, les primes à la rénovation...) afin de permettre au propriétaire de relouer son bien dans les meilleurs délais.

Au niveau des chiffres, sur les 323 adresses signalées, nous avons obtenus, en 2013, des réponses relatives à 276 adresses. Voici comment elles se distribuent :



Quelques remarques :

- Les plaintes relatives à des bâtiments vides situés sur le territoire de la commune de Saint-Gilles sont les premières à avoir été envoyées. Elles n'ont pas fait l'objet du même type de réponses, la catégorie « stand by » n'y était pas indiquée. Ainsi, les « irrecevables » contiennent également des adresses pour lesquelles des travaux sont prévus, une vente est en cours...
- Comme déjà évoqué, ce sont les associations membres du RBDH qui ont fourni la majorité des adresses. Le repérage de logements vides ne constitue bien entendu pas l'essentiel de leurs activités, et certaines s'y attèlent plus régulièrement que d'autres. Cela explique les fortes différences dans le nombre d'adresses transmises. Ce nombre n'est donc en rien représentatif de l'état du bâti de chacune des communes étudiées.
- Le RBDH et ses associations membres, qui ont signalé ces adresses, ne disposent pas de « sources officielles » (registre national, cadastre, consommation d'eau...) qui permettent de confirmer l'inoccupation. C'est donc par repérage visuel, parfois répété, que ces adresses ont été sélectionnées. 79 avertissements ont été envoyés suites aux plaintes apportées par le RBDH.

Ensuite, en 2013, le Code du Logement fait l'objet d'un important remaniement. Le nouveau texte a été publié au moniteur en juillet dernier. Il contient plusieurs améliorations, souhaitées de longue date par le secteur associatif qui devraient favoriser la lutte contre l'inoccupation et la remise sur le marché de nombreux logements. On pense notamment à l'amélioration de la définition de l'inoccupation, à l'obligation d'inventaires des logements vides, à la communication des données relatives aux logements ne consommant ni eau, ni électricité, à la possibilité offerte aux AIS d'user du droit de gestion publique ou encore à la mission assignée aux SISP et à la SLRB de favoriser l'occupation des logements sociaux inoccupés. Nous resterons attentifs aux effets de ces nouvelles dispositions.

Les associations membres du RBDH sont très sensibles à la question des logements vides. Les grandes difficultés de logement auxquelles sont confrontés les Bruxellois qui sollicitent leur soutien rendent cette question encore plus interpellante. Aussi, certains collectifs et certaines associations ont développé des projets visant l'occupation d'immeubles vides pour y reloger des sans-abris ou mal-logés. Ils peuvent y trouver une solution provisoire, directe et une amélioration, même temporaire, de leurs conditions de logement. Progressivement, ces occupations se charpentent, par la signature de conventions avec les propriétaires des bâtiments, par le travail communautaire associatif, par certains engagements politiques... Des projets pilotes dans le logement social ont fait l'objet d'une attention particulière de la part d'associations mais aussi du monde politique. Ces avancées ont motivé le RBDH à interroger ce modèle. Pour comprendre au mieux comment ces projets naissent, comment ils se structurent et s'organisent, mais aussi quels sont les écueils à éviter, un numéro d'Article 23 a été consacré à l'occupation temporaire de bâtiments vides. Y sont formulées plusieurs propositions visant un meilleur développement de ce type de projet :

- Une sollicitation de tous les opérateurs publics de logement : Le Code du Logement donne aux sociétés de logements sociaux la mission de conclure des conventions d'occupations temporaires pour leurs logements vides. Non seulement les gestionnaires de logements sociaux, mais tous les propriétaires publics de logements ou de bâtiments vides, devraient s'engager à accepter la signature de conventions pour les projets préparés et encadrés d'occupations temporaires.
- Privilégier les occupations temporaires à but social : Des propriétaires privés, mais aussi certains propriétaires publics, d'immeubles vides font appel à des sociétés commerciales 'de gestion' de biens inoccupés, qui, contre rémunération, proposent un gardiennage par des personnes soigneusement choisies et disposant de peu de droits.
Nous plaignons pour un cadre juridique pour les conventions d'occupations temporaires, qui protégerait mieux les droits des résidents. En outre, il faut privilégier un système dans lequel associations à vocation sociale sont prioritaires pour l'utilisation des immeubles vides.
- Des normes de qualité adaptées : Le Code bruxellois du Logement permet, dans certains cas, de ne pas interdire la location d'un logement « présentant des manquements de minime importance et qui ne présentent aucun risque pour la sécurité des occupants ». Il est nécessaire d'établir une liste officielle des défauts majeurs, entraînant obligatoirement l'interdiction de la location, afin de permettre aux acteurs de connaître les critères indispensables à l'organisation d'occupations précaires.
- Une agence de transit : Pour développer le modèle, une agence « carrefour » devrait être créée. Les propriétaires publics et privés d'immeubles vides et les associations reconnues qui souhaitent réaliser des projets d'occupations temporaires pourraient s'y rencontrer. Elle serait un interlocuteur officiel pour les propriétaires de logements vides, qui pourraient y trouver l'expertise nécessaire et un réseau d'associations disposées à mettre en place un projet d'occupation temporaire dans de bonnes conditions et bien encadré. Cette agence devrait s'organiser avec les associations expérimentées dans l'accompagnement des projets d'occupations temporaires.

3.2. Logements publics

3.2.1. Le parc de logements du CPAS de la Ville de Bruxelles

Le parc public de logements ne se limite pas au secteur du logement social. Outre les SISF, il existe d'autres opérateurs immobiliers publics, comme les communes et les CPAS, qui louent des logements. Ils disposent d'un parc d'environ 9000 unités, soit 20% du parc locatif public dans son ensemble. Parmi ces opérateurs publics, la Régie foncière et le CPAS de la Ville de Bruxelles se détachent loin devant, avec près de 5000 logements à eux seuls.

Au RBDH, l'accessibilité financière des logements pour les ménages à revenus limités reste une priorité, un leitmotiv. Si les prix pratiqués sur le marché locatif privé pèsent de plus en plus lourd pour les petits budgets, qu'en est-il du parc public ? Est-ce que les opérateurs immobiliers publics louent à des prix abordables ?

Nous avons choisi d'approfondir la question en nous penchant sur les logements loués par le CPAS de la Ville de Bruxelles. Propriétaires de près de 2000 logements, service public et organisme à vocation sociale (chargé de dispenser l'aide sociale aux plus précarisés), nous avons interrogé la politique des prix privilégiée par les responsables de cette institution.

Après d'âpres et longues recherches, nous avons publié en juin 2013 une analyse sur les logements locatifs du CPAS intitulée "à qui bénéficient les logements du CPAS de la Ville de Bruxelles ?". Nous avons dégagé, de ce travail, quatre constats :

⇒ Le CPAS a reçu de nombreux subsides régionaux pour rénover son parc de logements. La Région impose aux bénéficiaires des subventions de louer les logements à des conditions sociales, c'est-à-dire à des personnes dont les revenus n'excèdent pas le seuil d'admission du logement social. Près de 2/3 du parc

du CPAS a été subsidié et répond donc à ces conditions. Une réalité qui dénote par rapport au discours ambiant (porté par son Président également) qui fait du parc du CPAS, un parc de logements moyens ;

⇒ Les loyers de ce parc subsidié sont beaucoup trop chers pour le public-cible, certains sont même inaccessibles malgré la réglementation régionale. Pour une personne qui vit avec un revenu de remplacement ou un petit salaire, les chances sont minces de trouver à se loger du côté du CPAS. Par ailleurs, le CPAS ne respecte pas ses obligations envers la Région. Le Centre est censé remettre chaque année un rapport sur les locations de l'année écoulée, qui comprend des informations sur les loyers pratiqués et les revenus des locataires notamment. Cette dernière donnée fait systématiquement défaut et empêche l'administration régionale de contrôler la "bonne" affectation des subsides ;

⇒ Les responsables du CPAS justifient leur politique de prix en évoquant un principe de redistribution sociale. Les loyers sont chers, mais ces revenus sont ensuite réinjectés dans des actions plus sociales et bénéficient indirectement aux usagers du CPAS. En analysant les budgets et comptes de résultats de l'organisme sur plusieurs années, nous n'affichons pas le même optimisme. Les investissements dans l'immobilier sont tels qu'il n'y a dès lors quasiment plus rien à redistribuer. Avec le plan 1000 logements de la législature précédente et le nouveau plan de 850 logements, mené conjointement avec la régie foncière de la Ville de Bruxelles, le CPAS s'est lancé dans des activités de promotion immobilière qui coûtent chères et détonnent.

⇒ Avec le plan 1000 logements et les nouveaux projets à venir, le CPAS poursuit depuis quelques années une logique de production de logements moyens. Ces logements sont loués à des prix semblables à ceux du marché locatif privé et sont censés être destinés à la classe moyenne bruxelloise. Nous avons démontré, dans notre analyse, qu'avec des loyers à plus de 1000€, c'est un autre public qui est visé. Un public qui devrait pouvoir s'en sortir sans aides publiques.

Cette analyse a été dévoilée à la presse en juin 2013, lors d'une conférence de presse. Elle a été relativement bien diffusée. La RBTF nous a même offert un direct dans le JT de 13h. Le Président du CPAS, Yvan Mayeur, que nous avons choisi de ne pas rencontrer avant la publication de ce travail, a tôt fait de balayer notre propos, par voie de presse, en utilisant des arguments (logements passifs, redistribution sociale des loyers locatifs, pression sur le marché locatif privé...) qui ont été, selon nous, relayés un peu trop complaisamment par une certaine presse (voir notamment l'article d'Alter Echos "*RBDH versus Mayeur : comme une odeur de bataille électorale*", n°362, juin 2013).

Du côté politique, la sortie du dossier n'a provoqué qu'un long silence embarrassé. A l'exception d'un commentaire de Vincent De Wolf qui abondait dans le même sens qu'Yvan Mayeur. Nous venions pourtant de mettre en évidence de réels manquements à l'égard des obligations régionales !

Malgré cette froide réception, nous sommes allés à la rencontre des politiques. Nous avons choisi de nous mettre en contact avec les partis de l'opposition à la Ville de Bruxelles, soit Ecolo/Groen et CDH, conseillers communaux et de l'action sociale en ce qui concerne le CPAS.

Le bilan de ces rencontres est mitigé : s'il y a unanimité sur le manque de transparence du CPAS vis-à-vis de la Région et sur la nécessité d'agir sur ce point, le débat autour de l'accessibilité financière des logements du CPAS n'a, quant à lui, pas eu lieu. Les politiques ne semblent pas prêtes à "attaquer" sur ce terrain-là. Le CDH paraît, de son côté, approuver la politique immobilière du CPAS. Le parti a rappelé son soutien inconditionnel au Plan 1000 logements quand il était encore dans la majorité locale (avant les élections communales de 2013). Ecolo-Groen semble plus nuancé, en tout cas dans l'échange, mais pas plus disposé à initier un débat sur une question, somme toute, très délicate.

Début décembre 2013, nous avons envoyé aux deux partis précités une série de questions qui, selon nous, devraient pouvoir faire l'objet d'interpellations au sein du Conseil de l'action sociale du CPAS et éclairer ainsi certaines zones d'ombre dans la politique immobilière du Centre. Nous n'avons à ce jour pas eu de retour. Nous savons que pour les conseillers de l'action sociale, ce dossier complexe n'est pas prioritaire et ne fait qu'ajouter une couche à la surcharge de travail permanente à laquelle ils sont soumis. Par ailleurs, d'après leurs propres échos, l'accès à l'information au sein de cette assemblée est très difficile.

Nous avons voulu profiter du changement de présidence en décembre 2013 également, pour nouer un contact direct avec le CPAS. Nous avons ainsi envoyé un courrier à Madame Pereira pour solliciter une rencontre autour de notre dossier. Courrier resté pour l'instant sans réponse.

A noter encore un échange en juillet 2013 avec Evelyne Huytebroeck, ministre bruxelloise chargée de la rénovation urbaine et donc compétente à l'égard de la tutelle sur les logements subsidiés. Pour la Ministre, le problème est clairement identifié et sous contrôle. Nous avons appris au cours de cette discussion que le CPAS de Bruxelles avait été sanctionné pour non-respect des conditions locatives dans le complexe de la Savonnerie. Nous pensons de notre côté que l'administration est loin de maîtriser le problème, notamment parce qu'elle a été bien trop longtemps permissive vis-à-vis des communes et CPAS qui ne transmettaient aucun rapport annuel ou des rapports incomplets.

Quelles actions pour 2014 ?

Si, dans les mois qui viennent, nos contacts politiques ne donnent aucun résultat, nous déposerons une interpellation citoyenne auprès du Conseil communal de la Ville de Bruxelles.

Nous comptons aussi sur un autre dossier, travaillé actuellement en interne, sur la politique sociale du logement en Région de Bruxelles-capitale, pour relancer la question de l'accessibilité des logements publics.

3.2.2. L'attribution des logements communaux et des CPAS

Ce dossier est bien entendu en lien étroit avec le précédent, mais il a une portée plus globale et ne se limite pas à la question de la "socialisation" des logements gérés par les pouvoirs locaux. Il concerne l'application des règles d'attribution imposées par le Code du logement et l'équité dans le traitement des candidats locataires. En effet, les communes et CPAS qui mettent des logements en location ne peuvent pas le faire n'importe comment.

Il s'agit d'une thématique sur laquelle nous travaillons depuis plusieurs années. A la suite d'une analyse approfondie des règlements des communes et CPAS bruxellois, nous avons, en 2012 déjà, publié un plaidoyer pour renforcer les règles prévues dans le Code du logement, les dérives locales étant monnaie courante. Des revendications qui ont reçu un écho partiellement favorable dans la nouvelle mouture du Code du logement.

A côté du travail mené au niveau régional (lobbying), nous avons à souhait de sensibiliser les responsables locaux au respect des prescriptions du Code et des principes constitutionnels d'égalité et de non-discrimination et ce à tous les stades de la procédure d'attribution, ainsi qu'à des sanctions administratives plus équilibrées.

Comme outil de sensibilisation, nous avons choisi de rédiger un règlement d'attribution "type". L'objectif était d'en faire une diffusion large et de susciter le débat avec les acteurs politiques locaux. C'est Fatiha, stagiaire en droit, en troisième année, qui a été chargée d'élaborer ce document clé. Le travail a été réalisé entre février et mai 2013.

A la même période, le nouveau Code du logement était en débat au Parlement bruxellois et nous n'avions pas encore de confirmation sur ce qui allait être approuvé ou pas en matière d'attribution, mais le principe d'un règlement-type imposé aux opérateurs immobiliers publics y était évoqué. Finalement, cette disposition a été approuvée définitivement par les parlementaires bruxellois. Cette nouvelle donnée a modifié notre plan d'action. Plutôt qu'entamer le débat au niveau local, il nous est apparu en effet plus pertinent d'avancer nos idées auprès du Cabinet du Secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doulkeridis, chargé d'élaborer un projet de règlement pour tous les opérateurs, via un arrêté. Plusieurs échanges ont eu lieu à cet effet.

Le projet rédigé par le Cabinet va moins que le nôtre, pour la bonne et simple raison que l'arrêté en préparation n'avait pour objectif que de concrétiser ou préciser les dispositions prévues dans le Code et pas davantage. Cependant, le règlement-type élaboré par le Cabinet contient outre les dispositions obligatoires

(champ d'application, conditions d'admission, registre d'attente, publicité, dérogations, recours, commission d'attribution indépendante...), des dispositions facultatives qui sont très clairement inspirées de notre travail (procédure d'introduction d'une demande, procédure d'attribution, mutations, fonctionnement de la commission d'attribution, droit du bail...). Nous espérons que nos propositions inspireront également les communes et les CPAS.

A notre connaissance, l'arrêté n'a pas encore été publié au Moniteur belge.

Il faudra de toute façon attendre le 1er juillet 2014 pour que les nouvelles règles d'attribution contenues dans le Code entrent en vigueur. A partir de cette date, les communes et CPAS qui louent des logements devront mettre leur règlement à jour.

Nous comptons poursuivre notre travail de veille sur ce dossier. Nous ne manquerons pas d'analyser tous les règlements qui seront adoptés après juillet 2014 et de dénoncer d'éventuelles irrégularités auprès de la tutelle régionale.

3.3. Politiques sociales du logement

Il suffit de franchir le seuil d'une permanence sociale pour sentir toute la détresse de ceux et celles qui galèrent au quotidien pour trouver, garder, payer un logement. Si on ne peut nier l'investissement des pouvoirs publics dans des politiques sociales en matière de logement, force est de constater qu'au quotidien, les plus précarisés ne voient guère leur situation évoluer. On assiste aussi depuis plusieurs années déjà à un renforcement des politiques destinées à la classe moyenne, réalité floue qui, selon nous, devrait être mieux définie. Des constats qui nous poussent à plusieurs interrogations :

- ⇒ A-t-on seulement une idée précise du nombre de Bruxellois en difficulté par rapport au logement ?
- ⇒ Que signifie être en difficulté face au logement ? Peut-on isoler cette donnée sans prendre en compte toutes les autres dimensions (emploi, santé, ...) de l'existence d'une personne ?
- ⇒ Y a-t-il adéquation entre les besoins des Bruxellois en matière de logement et les politiques qui sont mises en place ?
- ⇒ Qui compose cette classe moyenne tant convoitée ?

Des questions délicates, complexes, auxquels nous souhaitons apporter une réponse pour enrichir le débat politique et le voir évoluer.

Pour mener à bien ce travail, il faut immanquablement passer par une analyse statistique chiffrée, qui met en relation les revenus des ménages avec les loyers pratiqués à Bruxelles dans les différents segments des parcs locatif et acquisitif.

Nous avons décidé de décomposer l'analyse en cinq phases :

1. Identifier les ménages en difficulté (publics prioritaires)
2. Quantifier ces ménages à l'échelle bruxelloise
3. Identifier les publics-cible des politiques du logement
4. Vérifier l'adéquation des politiques aux besoins dégagés
5. Proposer des pistes d'action.

Un travail de grande envergure. Les deux premières phases ont déjà été partiellement traitées, mais il s'avère que les données disponibles, essentiellement les revenus fiscaux, présentent une série de faiblesses qui nous empêchent de tirer des conclusions pertinentes. Nous sommes actuellement en contact avec des chercheurs universitaires (économistes, fiscaliste...) pour tenter d'affiner ou éventuellement réorienter notre travail. Pour autant, cette réflexion reste pour nous fondamentale car comment bien agir sans connaître précisément ce sur quoi agir ?

3.4. ADIL – Allocation de relogement

Nous suivons ce dossier depuis 2010.

A l'époque, nous avons constitué un groupe de travail pour préparer la réforme des ADILs annoncée dans l'Accord de Gouvernement 2009-2014. En mai 2011, nous avons remis au Cabinet du Secrétaire d'Etat Christos Doulkeridis, des propositions concrètes touchant tant à l'extension de l'allocation aux personnes sans-abri, qu'à une réforme plus générale du dispositif. A cette occasion, nous avons réalisé une estimation financière du coût de l'extension.

C'est finalement au début de l'année 2013 que le dossier a enfin évolué au niveau du Cabinet. Un projet d'arrêté a été soumis en première lecture au Gouvernement en février 2013 et pour avis au Conseil Consultatif du Logement, en mars. De notre côté, nous avons sollicité en janvier 2013 une rencontre avec la personne en charge du dossier au Cabinet et envoyé, au même moment, un courrier à l'adresse des membres du Gouvernement pour leur faire part de nos remarques sur ce projet d'arrêté.

Si dans la première version du texte, l'extension aux personnes sans-abri allait clairement au-delà de l'accord du Gouvernement (extension limitée aux personnes quittant une maison d'accueil ou un logement de transit), le fait de lier exclusivement le droit à l'allocation-loyer à l'octroi de la prime d'installation fédérale nous semblait trop réducteur. En effet, la prime d'installation est un avantage octroyé une seule fois au cours de l'existence. Ceux qui en ont déjà bénéficié par le passé et qui, pour des raisons diverses, se retrouvent à nouveau sans-abri sont alors exclus du droit à l'allocation de relogement.

En outre, pour ouvrir un droit à la prime d'installation, le fait d'être reconnu sans-abri ne suffit pas. Il existe également des conditions de revenus qui en limitent l'accès. Ces conditions de revenus sont inférieures à celles de l'allocation de relogement. On peut donc très bien être reconnu sans-abri par un CPAS et ne pas pouvoir prétendre à une prime d'installation du fait de ses revenus. Il n'était pas acceptable de notre point de vue, que cette situation empêche l'ouverture d'un droit à l'allocation de relogement.

Sur ce point, nous avons été entendus. Une disposition a été ajoutée dans l'arrêté permettant une reconnaissance du sans-abrisme en dehors de la prime d'installation.

Nous avons organisé une conférence de presse en mars 2013 pour faire part de notre point sur la réforme en cours. Nous attendons désormais le 1^{er} février 2014 pour l'entrée en vigueur du texte. Nous ne manquerons pas d'évaluer la nouvelle réglementation après une année d'application.

3.5. De woonbarometer

Met onze woonbarometer evalueren we de vooruitgang van de 73 maatregelen op het vlak van wonen die zijn opgenomen in het Brusselse regeerakkoord. In 2013 hebben we 1 barometer voorbereid en gepubliceerd.



De woonbarometer van september 2013 leerde ons dat er een aantal maatregelen er belangrijke vooruitgang werd geboekt : de Brusselse Huisvestingscode werd goedgekeurd en de huurtoelage werd uitgebreid naar thuislozen.

Langs de andere kant is duidelijk geworden dat een aantal maatregelen nog niet zijn aangevat. Hierover maken we ons nog weinig illusie, ze zullen niet meer worden gerealiseerd voor mei 2014. Onder die maatregelen bevindt zich de belangrijke belofte van een omkadering van de excessieve huurprijzen op de private huurmarkt.

Communicatie rond de woonbarometer

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

- verzending van de barometer naar 500 adressen
- publicatie op onze website
- persbericht naar de media, de regering en de Brusselse parlementsleden.

Voor de woonbarometer van september 2013 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.

Meer info over de woonbarometer op onze website www.bbrow.be, rubriek 'Woonbarometer'.

Het vervolg van de woonbarometer

Zoals reeds aangegeven, gaan de volgende gewestverkiezingen door op 25 mei 2014.

In april 2014 zal de BBROW zijn laatste woonbarometer van deze legislatuur publiceren, waarin we een overzicht geven van het woonbeleid tijdens de legislatuur 2009-2014 en nagaan welke van de 73 maatregelen uit het regeerakkoord zijn uitgevoerd.

De voorbije 5 jaar heeft de BBROW om de zes maanden een woonbarometer gepubliceerd. Een instrument dat door de leden-verenigingen en partner-organisaties als nuttig werd gezien. De woonbarometer kwam ook herhaaldelijk aan bod op politiek niveau.

Het huidige concept van de woonbarometer bestaat erin dat we de 73 maatregelen van het regeerakkoord op het vlak van wonen nauwgezet opgevolgen en aanduiden in welke fase van vooruitgang een maatregel zich bevindt : gerealiseerd, bezig, in project, aangekondigd, aangevat of opgegeven. Dat concept is mogelijk omdat het regeerakkoord tal van maatregelen bevatte die overeenkwamen met de verwachtinge van de verenigingen.

De vraag is of dat met het volgende regeerakkoord nog het geval zal zijn. Daarom zullen we na 25 mei 2014 het regeerakkoord grondig doornemen en dan beslissen in welke vorm we al of niet nog een woonbarometer zullen opstellen.

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 2013 hebben we de volgende thema's behandeld :

- De tijdelijke bezetting van leegstaande panden, noodoplossing en model voor de toekomst, Art.23 # 51
- Aan wie komende woningen van het Brusselse OCMW ten goede ?, Art.23 # 52
- De woonbarometer, Art.23 # 53
- Memorandum voor het recht op Wonen 2014-2019, Art.23 # 54

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

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

Campagne om het aantal betalende abonnees te verhogen

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 waren er toen slechts 33 betalend. Daarom besloten we om in 2013 een abonentencampagne te lanceren, met de bedoeling om in 2013 minstens 100 betalende abonnees te tellen.

Die doelstelling hebben we niet bereikt. Wel hebben we een grondige selectie gemaakt onder de gratis abonnees om op die manier de uitgavekosten van Art. 23 (druk, verzending) toch te verlagen.

	2012	2013
Gratis abonnees	524	330
Betalende abonnees	33	58
Totaal	557	388

Diverses actions de communication

- Facultés universitaires Saint-Louis : Colloquium op 25 januari 2013 over het thema 'Recht op wonen : naar een resultaatsverbintenis'. Werner van Mieghem, coordinator van de BBRoW heeft er het atelier 'de inhoud van een resultaatsverbintenis' ingeleid.

- Equipes Populaires : debat op 24 april 2013 over leegstand onder de titel « Tous ensemble contre les logements vides : Associations et pouvoirs publics : quelles articulations pour plus d'efficacité ? » Anne Bauwelinckx, projectmedewerkster leegstand van de BBRoW heeft deelgenomen aan het debat.

- Prijs Jaap Kruithof op 21 juli 2013. Ieder jaar, tijdens de Gentse Feesten, reiken de vzw Democratie 2000 en de vzw Trefpunt de prijs Jaap Kruithof uit. Dit jaar werd de prijs gegeven aan de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen en de Gentse Beweging recht op Wonen voor hun strijd tegen leegstand. Werner Van Mieghem heeft de prijs afgehaald tijdens de publieke voorstelling.

- cdH van Brussel-Stad : debat op 20 november 2013 over wonen met ondermeer Pierre Hargot, directeur van een OVM, Nicolas Bernard, expert en professor en Werner Van Mieghem.

- Het Brulbrief-project

Verskillende verenigingen waar armen het woord nemen, met name Alarm, Ara/Studio Caricole, Chez Nous/Bij Ons, De Buurtwinkel, maar ook Samenlevingsopbouw Brussel en Leeggoed, hebben in 2013 gewerkt rond een project waarbij de bewoners de Brusselse politici interpellieren over de wooncrisis. Video-booschappen werden aan de parlementsleden van de commissie huisvesting bezorgd, met de vraag om werk te maken van meer publieke, betaalbare woningen, een aanpak van de leegstand en de invoering van een huurtoelage. Dit project zou in januari 2014 uitmonden in een rondetafelgesprek met de parlementsleden. Om de mensen en de verenigingen goed geïnformeerd en voorbereid rond de tafel te krijgen, werd aan de BBRoW gevraagd om drie inhoudelijke voorbereidingsvergaderingen te verzorgen.

● **Rédaction d'articles pour des publications de partenaires**

- « *Non, les logements publics ne sont pas toujours abordables !* », Carte Blanche dans le bimensuel AlterEchos de l'Agence Alter, n°361, mai 2013.

- « *A qui bénéficient les logements du CPAS de la Ville de Bruxelles ?* », revue Ensemble du Collectif Solidarité Contre l'Exclusion, n°79, août 2013.

- « *Louer avec une allocation-loyer à Bruxelles... Situation actuelle et enjeux pour demain* », pour le BEM d'Inter-Environnement Bruxelles, n°267, décembre 2013.

- « *Aan wie komen de huurwoningen van het Brusselse OCMW ten goede ?* » - Carte blanche Brussel Deze Week, juni 2013.

● **Le RBDH est membre et participe aux réunions de :**

- l'asbl plateforme CLT Bruxelles

- l'Assemblée Générale de l'asbl « Woningen 123 Logements »

De nieuwsbrief

In 2013 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.

● **Création d'une page Facebook**

Fin juillet 2013, le RBDH s'est doté d'une page Facebook (« rassemblement pour le droit à l'habitat ») dans le but de partager, avec les citoyens, les associations, les médias et le monde politique l'actualité en matière de logement à Bruxelles.

En cinq mois, ce sont 22 publications qui ont ainsi été mises en ligne, soit une moyenne d'une publication par semaine.

● **Réflexions autour d'un nouveau site internet pour le RBDH**

En 2013 est apparue la nécessité pour le RBDH de repenser son site internet. Une recherche sur le webdesign actuel et une étude sur les besoins a été menée.

Des orientations ont d'ores et déjà été dégagées et seront approfondies début 2014 ; l'objectif étant la mise en ligne d'un nouveau site pour juillet 2014.

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 2013.

1/ Initiatief van de BBRoW

In 2013 hebben we 8 persberichten verstuurd en 2 persconferenties georganiseerd.

Les retours médiatiques ont été un peu plus nombreux et satisfaisants que l'année précédente, particulièrement grâce à trois sujets qui ont mobilisé les médias : le baromètre du logement de janvier 2013, la réforme de l'allocation de logement et le patrimoine immobilier du CPAS de Bruxelles-Ville.

D'autres sujets restent difficiles à diffuser s'ils ne sont pas accompagnés d'actions percutantes auprès des médias, comme par exemple la réaction du RBDH sur l'alliance habitat ou le mémorandum associatif.

DATE	TITRE	RESUME DU CONTENU	RETOURS MEDIATIQUES
17/01/2013	Conférence de presse : Baromètre du Logement Communication des résultats et action de mobilisation (distribution de cadeaux avec la clé symbolisant le baromètre du logement, distribués aux ministres)		La Capitale La Libre Belgique Le Vif en ligne La Dernière Heure Brussel Nieuws TV Brussel Le Soir RTBF en ligne Vivabruelles
21/03/2013	Conférence de presse : Allocation de logement (ex-ADIL) Enfin une allocation-loyer pour les personnes sans-abri ! Le texte approuvé fin février par les membres du Gouvernement est une avancée majeure pour les personnes sans-abri, mais n'est pas, une réponse suffisante aux nombreux écueils actuels. La conférence de presse, organisée dans la maison d'accueil Talita, a permis de faire entendre les témoignages de personnes hébergées ainsi que les besoins ressentis par les travailleurs sociaux.		Vers l'avenir TV Brussel Twizz Radio FM Brussel Vivabruelles Télébruxelles Alter Echos Radio Campus Radio Panik
04/04/2013	Occuper temporairement des logements vides à Bruxelles : Une manière de sortir de la précarité !	Dans le contexte actuel de crise du logement, les occupations temporaires peuvent constituer une solution provisoire, directe et une amélioration, même momentanée, des conditions de logements pour certains ménages. Un modèle qui a de l'avenir !	Brusselnieuws Radio Panik
04/06/2013	Le RBDH met en cause la politique immobilière du CPAS de la Ville de Bruxelles : Beaucoup de logements sont loués à des prix inabordables !	Le RBDH met en cause la politique immobilière d'un des plus importants opérateurs publics de logements à Bruxelles. Organisme à vocation sociale, ancré au cœur des problématiques de pauvreté, le CPAS a pour mission principale de dispenser l'aide sociale aux plus démunis. On pourrait s'attendre à ce que cet engagement envers les plus précarisés se reflète dans la gestion du patrimoine locatif du CPAS. Il n'en est rien. Les logements qu'il met en location affichent	RTBF JT de 13H Télébruxelles JT 12H30 TV Brussel JT 12H30 RTBF en ligne Vivabruelles Le Soir Alter Echos : carte blanche et fil info Brussel Deze Week : carte

		trop souvent des loyers excessifs...	blanche La Dernière Heure Ensemble L'avenir
28/06/2013	Le Code bruxellois du Logement adopté aujourd'hui par le Parlement : Une première étape réussie... Avant l'indispensable encadrement des loyers	Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) félicite le Secrétaire d'Etat au logement, son cabinet et les Parlementaires pour le travail législatif réalisé pour réformer le Code du Logement, support des orientations de la politique du logement dans la Région. Dans l'ensemble, le nouveau texte contient des avancées nécessaires et importantes.	TV Brussel
24/09/2013	Alliance Habitat : réaction du RBDH	Le RBDH réagit avec circonspection à l'accord 'Alliance Habitat'. L'annonce de 6.720 nouveaux logements 'publics' locatifs et acquisitifs, d'un nouveau programme de rénovation des logements sociaux et d'une allocation loyer pour les ménages les plus fragilisés prouve que ce gouvernement veut investir plus de moyens dans l'aide aux Bruxellois à la recherche d'un logement décent et abordable.	Brusselnieuws Vivabruelles
11/10/2013	Baromètre du Logement	Communication des résultats du baromètre du logement	FM Brussel Brusselnieuws La Capitale
7/12/2013	Mémoire pour défendre le droit au logement des 200.000 Bruxellois mal-logés : L'appel urgent des associations de terrain au monde politique !	Le RBDH et ses 46 associations-membres publient le « Mémoire associatif pour le Droit au Logement 2014-2019 », qui sera diffusé très largement auprès des acteurs associatifs, administratifs et politiques. Il contient des constats sur les problématiques liées au logement à Bruxelles et des pistes de solutions réalistes et concrètes, adressées à tous les partis politiques bruxellois et plus particulièrement au prochain Gouvernement régional formé au lendemain des élections du 25 mai 2014.	

Pour plus d'infos sur les communiqués de presse du RBDH : www.rbdh.be, rubrique « Publications » > Communiqués de presse.

- Interventions sur initiative des médias

De manière régulière, le RBDH est sollicité par les médias pour réagir à des actualités et se positionner au nom du secteur associatif.

S'il s'agit d'une interview sur des sujets maîtrisés par l'équipe, nous répondons positivement à ces demandes. Sinon, nous redirigeons les journalistes et à chaque fois que possible vers nos associations-membres.

Comme le montre le tableau ci-dessous, le RBDH a été fréquemment interrogé sur la problématique de l'inoccupation, au sens large.

DATE	THEME	MEDIA
01/03/2013	Conversion de bureaux en logements	L'avenir en ligne
29/03/2013	Logements vides	Brusselnieuws FM Brussel
22/05/2013	Bilan du Gouvernement régional, à un an des élections	RTBF La Première
06/06/2013	Le manque de logements sociaux et les occupations temporaires	Vivabruelles
11/07/2013	Prix Jaap Kruithof, attribué au RBDH	Brusselnieuws
12/07/2013	Occupation temporaire de logements sociaux vides	RTBF JT de 13H TV Brussel
22/10/2013	Plan Logement de la Ville de Bruxelles	FM Brussel

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.

4.2. Tussenkomen van de BBRoW op vraag van andere organisaties

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

- 05/02/2013 : formation sur les méthodes d'intervention sociale face aux problématiques liées au logement, en collaboration avec Habitat et Rénovation, pour les étudiants de la Haute-Ecole Paul-Henri Spaak
- 13/02/2013 : formation sur la crise du logement à Bruxelles et les perspectives pour les personnes migrantes, donnée en collaboration avec l'asbl Convivial pour des bénévoles de la Croix Rouge, Espace Migrant
- 08/05/2013 : formation sur la crise du logement à Bruxelles, pour les étudiants de l'ISFSC

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

Net als de voorgaande jaren heeft de BBRoW in de loop van 2013 een aantal vormingen georganiseerd. Deze vormingen staan open (gratis) voor onze leden en tegen betaling voor andere geïnteresseerden uit de huisvestings- of sociale sector.

Aan deze vormingen hebben in totaal 348 personen deelgenomen, vanuit de volgende organisaties :

- Leden-verenigingen : 170
- Andere verenigingen : 43
- gemeenten : 46
- OCMW : 44
- Ministerie Brussels Gewest : 16
- Fonds du Logement : 2
- SPW – département Logement : 2
- Ministeriële kabinetten : 7
- Brussels parlement : 6
- anderen : 9

Le RBDH a organisé des formations sur 11 thèmes différents. Étant donné le succès de celles-ci, nous avons dû en dédoubler certaines. Pour le cycle d'automne, nous avons dû refuser une cinquantaine de demandes d'inscription. Lors des prochains cycles de formations, nous essayerons de prévoir 2 dates par thème. En 2012, nous avons organisés 9 formations différentes. Il y a eu 89 participants en plus cette année-ci. La moitié des participants font partie de nos associations-membres. Le pourcentage de participants venant d'associations-membres est identique à l'année passée. Mais il est plus élevé concernant les participants venant d'autres associations (2012 : 8,5% - 2013 : 12,6%). Concernant les autres participants, le pourcentage reste plus ou moins identique, excepté pour les CPAS (2012 : 8% - 2013 : 12,6%) et les SISF pour lesquelles, il n'y a eu aucun participant en 2013.

DATE	THEME	RESUME	ORATEUR	NOMBRE D'INSCRIPTIONS
26 avril	La régionalisation de la fiscalité 'logement' : L'avis du Conseil flamand du logement et ses transpositions possibles à la situation bruxelloise.	Dans le cadre de la réforme de l'Etat, le bonus 'logement' (c'est-à-dire la déduction fiscale pour habitation propre et unique) sera une compétence transférée aux Régions. Celles-ci pourront donc soit maintenir les soutiens aux propriétaires pour l'acquisition de leur logement, soit faire bénéficier les locataires d'avantages fiscaux ou autres aides. Présentation de l'avis sur la régionalisation du bonus 'logement' et des différentes pistes d'approfondissement du Conseil flamand du logement.	- David Van Vooren, collaborateur politique du Conseil flamand du logement - Werner Van Mieghem, coordinateur du RBDH	8
7 mai	Les mesures sociales de la politique énergétique	Les coûts liés à l'énergie pèsent toujours plus lourd dans le budget des ménages. Les ménages à bas	Nicolas Poncin, coordinateur de l'asbl Infor Gaz Elec	24

	bruxelloise	revenus connaissent le risque de ne plus pouvoir payer leurs factures. Monsieur Poncin a expliqué les mesures sociales de la politique énergétique bruxelloise pour protéger les consommateurs.		
22 mai et 12 juin	<u>Le logement et la planification régionale</u>	Dans les années à venir, la Région bruxelloise sera confrontée à d'importants défis. L'un d'eux sera de disposer de suffisamment de logements abordables pour ses habitants. Présentation par l'administration régionale des instruments de planification régionaux. Regard critique sur la planification au niveau régional et sur l'aspect participatif des habitants par Inter-Environnement Bruxelles.	- Myriam Cassiers et Yves Van De Castele, collaborateurs à la « Direction Etudes et Planification » de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL). - Isabelle Hochart, chargée de projet, asbl Inter-Environnement Bruxelles	25 et 7
6 juin	Le logement et la planification communale	Les communes bruxelloises seront également confrontées au défi de disposer de suffisamment de logements abordables pour leurs habitants. Présentation de différents instruments communaux de planification, leurs atouts et leurs faiblesses et sera illustrée par des exemples locaux concrets.	- Yves Smidts, service d'urbanisme de la commune d'Etterbeek - Thierry Kuyken, chargé de projet, asbl Inter-Environnement Bruxelles	23
18 juin	L'acquisition d'un logement en région bruxelloise avec l'aide du Fonds du Logement et de la SDRB.	Le Fonds du Logement et la SDRB sont les deux acteurs de premier plan de la politique visant à soutenir l'acquisition de logements à Bruxelles. Quelles sont leurs missions et quels sont les moyens qui leur sont alloués ? Quelles évolutions ont été constatées récemment et quelles sont les orientations prévues pour le futur ? Quels sont les publics bénéficiaires de ces aides publiques ? Voici quelques-unes des questions qui ont été traitées lors de cette formation.	Johan Gillis, porte-parole du Fonds du Logement Marc Frère, consultat, ex-directeur de la rénovation urbaine à la SDRB Ilham Bensaïd, chargée de communication au RBDH	27
- 24 juin - 28 juin - 5 juillet	Le nouveau Code bruxellois du logement est arrivé !	Le Gouvernement bruxellois a approuvé le nouveau Code bruxellois du logement et le Parlement a examiné le texte. Plusieurs modifications importantes à la politique du	- Aurélie Mahoux, conseillère, et Nicolas Bernard, expert, cabinet du Secrétaire d'Etat au Logement	26 25 23

		logement à Bruxelles figurent dans ce nouveau texte. Les collaborateurs du Secrétaire d'Etat au Logement ont proposé un aperçu de ces changements et le coordinateur du RBDH a apporté un commentaire critique.	- Werner Van Mieghem, coordinateur du RBDH.	
8 octobre	La co-propriété : principales difficultés et idées de changements	La loi sur la co-propriété a des répercussions importantes sur la relation entre propriétaires et locataires. Madame De Ost, juriste, a présenté ce qui est prévu par la loi, les obstacles qui se présentent le plus fréquemment et la manière dont ils peuvent être évités.	Els De Ost, directrice des Propriétaires Réunis	35
25 octobre	<u>Le sans-abrisme à Bruxelles : problématique, évolution, enjeux</u>	Les deux intervenantes ont abordé des thématiques importantes, qui mobilisent les travailleurs de terrain : l'urgence sociale, le post-hébergement, les alternatives à l'hébergement, la prise en charge de certains publics-cible...	- Déborah Oddie, asbl AMA, Association des Maisons d'accueil et des Services d'Aide aux Sans-abri - Olivia Dardenne, La Strada, Centre d'appui au secteur bruxellois de l'aide aux sans-abri	25
6 et 13 novembre	Le Code du Logement et ses récents changements en matière de lutte contre l'insalubrité	Présentation des changements du Code du Logement réformé qui est entré en vigueur le 1er septembre 2013.	Frédéric Degives, Directeur de la Direction Régionale du Logement	20
13 novembre			Pol Wala, attaché à la Direction de l'Inspection Régionale du Logement	29
5 décembre	L'habitat solidaire, en théorie et en pratique : un modèle d'avenir ?	La première partie a présenté l'habitat solidaire, en tant que concept à la croisée du logement et de la politique sociale et a montré tous les aspects théoriques. Dans un second temps, des intervenants de terrain ont présenté des habitats solidaires mis en place grâce à leur accompagnement auprès de divers publics (étudiants, personnes âgées, personnes sans abri ou encore personnes présentant un handicap).	- Daniel Mignolet, asbl Habitat et Participation - Claire de Keratem, asbl Un toit deux âges - Mallorie Van den Nyden, asbl Fami-Home - Els Van Langendonck, asbl De Boei	22
10 décembre	Les allocations-loyer en question	Au cours de cette formation, nous avons fait le point sur l'allocation-	- Olivier De Crem et Nathalie Pierret,	25

		<p>loyer communale et l'ADIL, l'allocation de déménagement - installation et intervention dans le loyer.</p> <p>En 2012, l'allocation-loyer communale a subi une série d'aménagements, avec pour objectif d'en améliorer l'efficacité.</p> <p>Au 1er janvier 2014, l'ADIL, elle, deviendra l'allocation de relogement. Elle sera désormais accessible aux personnes sans-abri. D'autres modifications sont prévues.</p> <p>Présentation de ce qui va changer en pratique. Le RBDH a donné son avis concernant ces réformes.</p>	<p>attachés au Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Direction du Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Carole Dumont, chargée de projet au sein du RBDH 	
--	--	---	---	--

6. De Adviesraad voor Huisvesting en de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie

6.1. 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 Carole Dumont.

In 2013 werd aan de Adviesraad voor Huisvesting gevraagd zich uit te spreken over de volgende wetteksten:

Maart :

Ontwerpbesluit van de Hoofdstedelijke Regering tot instelling van een herhuisvestingstoelage.

Met dit ontwerpbesluit voerde de regering de hervorming door van de bestaande verhuis-, installatie- en huurtoelage tot de verhuistoelage die ook toegankelijk wordt voor thuislozen.

Deze hervorming werd al lang gevraagd door de verenigingen en de BBROW heeft de voorbije jaren hierover veel lobbywerk verricht.

De verruiming van het doelpubliek werd positief onthaald, maar in haar advies formuleerde de CCL ook een aantal opmerkingen. Ze drong aan op een uitbreiding van het administratief personeel voor de behandeling van de bijkomende dossiers, een integratie op termijn van de verschillende huurtoelagen, een uitbetaling van de toelage voor minstens 9 jaar aan 100% en een verhoging van de toelageplafonds in het bijzonder voor grote gezinnen.

Eind januari 2014 was het besluit (en het besluit normen) nog niet gepubliceerd.

September :

Ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van 19 februari 2004 tot uitvoering van de Huisvestingscode en het besluit van 28 februari 2008 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren, met het oog op de uitvoering van artikel 88, §2, van de Huisvestingscode (openbaar beheersrecht).

Met dit besluit wil de regering de mogelijkheid creëren voor de erkende sociale verhuurkantoren om woningen te beheren die deel uitmaken van een handelshuurovereenkomst, woningen die het onderwerp hebben uitgemaakt van het openbaar beheersrecht op initiatief van een openbare vastgoedoperator, maar ook om zelf het openbaar beheersrecht uit te oefenen.

In haar advies stelde de CCL zich vragen over het nut om nog een operator toe te voegen in de lijst van operatoren die het openbaar beheersrecht kunnen uitoefenen. De CCL pleitte ervoor om een specifieke, gespecialiseerde gewestelijke operator de missie te geven om het openbaar beheersrecht uit te oefenen. De CCL hernam ook de opmerking van de vertegenwoordigers van de SVK's die van mening zijn dat het niet hun prioritaire taak is om het openbaar beheersrecht te activeren en dat het hen daarvoor over de nodige financiële middelen en voorfinanciering ontbreekt.

Eind januari 2014 was het besluit nog niet gepubliceerd.

September :

Ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot instelling van een huurtoelage voor de kandidaat-huurders die ingeschreven staan op de lijsten van de sociale huisvesting

Met dit besluit voert de regering (bij wijze van proefproject) een huurtoelage in van maximum 150 euro voor 1000 gezinnen die op de wachtlijst staan voor een sociale woning en waarvan het inkomen niet meer bedraagt dan het leefloon.

De CCL hernam in haar advies deels de opmerkingen die het in maart had geformuleerd voor de herhuisvestingstoelage : een integratie op termijn van de verschillende huurtoelagen, een verhoging van maximale huurprijs en de huurtoelage in het bijzonder voor grote gezinnen.

Eind januari 2014 was het besluit nog niet gepubliceerd.

Oktober :

Ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de regels die van toepassing zijn op de woningen die door openbare vastgoedoperatoren en sociale verhuurkantoren te huur worden gesteld.

Met dit ontwerpbesluit geeft de Regering concrete invulling aan een aantal regels die zijn opgenomen in de Brusselse huisvestingscode voor de verhuring van woningen door de openbare vastgoedoperatoren, met name de gemeenten, OCMW's, gewestelijke grondregie, Woningfonds, Cidydev, (uitgezonderd de sociale huisvestingsmaatschappijen die hun eigen, specifieke reglement hebben) en de sociale verhuurkantoren. In het besluit wordt onder meer gepreciseerd op welke manier de operatoren de inventaris van de huurwoningen moeten opmaken en doorgeven, hoe het register van kandidaten moet worden bijgehouden, de beroepsprocedure voor de kandidaat-huurder, de verplichting voor de gemeenten om een onafhankelijke toewijzingscommissie op te richten. Het besluit bevat ook voor ieder van de openbare vastgoedoperatoren een model van toewijzingsreglement.

In haar advies wees de CCL er vooral op dat de SVK's teveel gelijkgeschakeld worden met de openbare vastgoedoperatoren en dat hun specifieke manier van werken waarbij de woningen in de meeste gevallen door een derde, partnerorganisatie worden toegewezen in het gedrang dreigt te komen.

Eind januari 2014 was het besluit nog niet gepubliceerd.

Oktober :

Ontwerpbesluit 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.

In dit besluit werden de regels gepreciseerd van de Brusselse huisvestingscode in verband met de mutatie van sociale huurders die een te grote sociale woning bewonen.

In haar advies heeft de CCL geen bijzondere opmerkingen geformuleerd.

Eind januari 2014 was het besluit nog niet gepubliceerd.

November

Ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de sociale kredietmaatschappijen.

In het Brusselse gewest bestaan er vijf sociale kredietmaatschappijen waar gezinnen terecht kunnen voor een iets goedkopere hypothecaire lening. Het Brusselse Gewest geeft hiervoor de nodige 'gewestgaranties'.

Met dit besluit werden onder meer volgende wijzigingen ingevoerd : De invoering van inkomensplafonds voor de leningen, een verlenging van de looptijd van de lening tot maximaal dertig jaar ; de verplichting om bepaalde normen inzake elektrische installaties, en veiligheid, gezondheid en uitrustingen van de woningen in acht te nemen.

In haar advies formuleert de CCL geen fundamentele opmerkingen.

Eind januari 2014 was het besluit nog niet gepubliceerd.

November

Ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 juni 2003 betreffende de adviesraden van de huurders bij de openbare vastgoedmaatschappijen.

In de huisvestingscode van juli 2013 werd de rol van de adviesraden versterkt. Het mandaat van de adviesraad werd verlengd tot 4 jaar, hun vertegenwoordigers kregen een stem in de raad van bestuur en de mogelijk werd gecreëerd voor de vorming van een federatie.

Het besluit geeft hier concrete invulling aan.

Geen fundamentele opmerkingen.

Eind januari 2014 was het besluit nog niet gepubliceerd.

December

Ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 maart 2008 betreffende het gebruik van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2 van het Woningfonds van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest voor zijn hypotheekkredieten.

In dit besluit worden een aantal belangrijke wijzigingen voorzien voor de hypothecaire leningen die het Brussels Woningfonds verleent. In de eerste plaats worden de leningen ook opengesteld voor kopers die niet volle eigenaar worden van hun woning, dat om formules zoals recht van opstal, Community Land Trust mogelijk te maken. Een tweede aanpassing is dat de woningen die door het Woningfonds zelf worden gerealiseerd en verkocht pas na 20 jaar opnieuw kunnen verkocht worden tegen een niet-speculatieve prijs aan gezinnen die toegang hebben tot de leningen van het Fonds.

Geen fundamentele opmerkingen.

Eind januari 2014 was het besluit nog niet gepubliceerd.

Vernieuwing van het 'Bureau' van de CCL.

Het Bureau van de CCL, samengesteld uit de voorzitter, vice-voorzitter, secretaris en penningmeester, wordt begin 2014 vernieuwd, daarom werd eind 2013 een oproep gelanceerd voor kandidaten. Op vraag van een aantal leden van het 'oude' bureau en na overleg met de raad van bestuur heeft Werner Van Mieghem zijn kandidatuur gesteld voor het Bureau van de CCL. De feitelijke verkiezing zal doorgaan in februari 2014.

6.2. 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 werd 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, hebben we nauwelijks tijd kunnen vrijmaken voor de vergaderingen van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie.

7. De leden-verenigingen in 2013

De 46 leden-verenigingen in 2013 waren de volgende organisaties :

- 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
- CCLTB
- Comité Général d'Action des Marolles
- 123 Logements
- CIRÉ
- CODES
- Comité de la Samaritaine
- Compagnons Dépanneurs
- Convivence/Samenleven
- Convivium
- Coordination GEE
- Espace Social Télé-Service
- Fami-Home
- FÉBUL - BFHV
- Habitat & Humanisme
- Habitat & Rénovation
- Inter-Environnement Bruxelles
- Iris
- Le Cairn
- La Ligue des Familles
- La Rue
- La Vague
- Lhiving vzw
- Les Foyers d'Accueil
- Logement pour tous
- Pro-Rénovassistance
- Samenlevingsopbouw Brussel
- Source asbl
- Talita
- Transit asbl
- Un Toit à soi
- UL Quartier Nord
- UL Schaerbeek
- ULAC
- Woningen 123 Logements

8. De raad van bestuur

Tijdens de Algemene Vergadering van maart 2013 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 XX herverkozen als 'commissarissen voor de rekeningen'.

9. Het personeel

In 2013 was het personeel van de BBRoW als volgt samengesteld:

Anne Bauwelinckx, chargée de projet (0.9)
Ilham Bensaid, collaboratrice communication (temps plein)
Carole Dumont, chargée de projet (temps plein)
Laurence Evrard, collaboratrice administration (0.5)
Samuel Macsai, stagiaire (depuis novembre 2012)
Fatiha Chihi, stagiaire en droit (février mai 2013)
Werner Van Mieghem, coordinateur (0.9)

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.