

## BBRoW jaarverslag 2018

1. De Algemene Vergadering

2. Onze thematische dossiers

De Brusselse huurwet  
Sociale huisvesting  
Algemene huurtoelage  
Forum goede praktijken gemeenten  
Huurprijsomkadering

3. Onze publieke evenementen

Projectie van de film 'Dispossession. The great social housing swindle'  
Rondleiding in de Europese wijk : lobbying en huisvesting

4. Communicatie

5. Samenwerking met andere verenigingen en organisaties

Campagne 400toits  
Capteurs logement  
Nieuwe Europese contacten

6. Vorming van onze leden en actoren uit de sector huisvesting

7. De adviesraad huisvesting

8. Onze leden-verenigingen in 2018

9. De raad van bestuur

10. Het personeel

Dankwoord

## 1. De Algemene Vergadering

Tijdens de algemene vergaderingen komen de leden-verenigingen van de BBRoW bij elkaar om informatie uitwisselen, standpunten te bepalen over het woonbeleid en de activiteiten van de BBRoW.

In 2018 werden onder meer de volgende thema's besproken en beslissingen genomen :

januari 2018 : Voorstelling van het standpunt van de BBRoW over **het ontwerp van algemene huurtoelage** zoals geformuleerd door onze werkgroep en terugkoppeling van het advies van de Adviesraad voor Huisvesting hierover.

Februari 2018 : Voorstelling van de **goede praktijken van de gemeenten op het vlak van huisvesting** en debat over **de nood om toewijzingsquota in te voeren binnen de sociale huisvesting ten voordele van thuislozen.**

Maart 2018 : **Statutaire algemene vergadering** : goedkeuring van het jaarverslag, de rekeningen 2017 en het budget 2018, verkiezing nieuwe raad van bestuur, uitwisseling in kleine groepen over ons activiteitenprogramma 2018-2019.

Mei 2018 : uitwisseling over onze strategie en mogelijke acties voor **de gewestverkiezingen van 26 mei 2019.**

Juni 2018 : voorstelling van **het actieprogramma van de BBRoW voor de gewestverkiezingen van 26 mei 2019** en voorstelling /discussie over **het ontwerp van ordonnantie inzake discriminatietests.**

Oktober en november 2018 : Voorstelling en discussie over het ontwerp van **memorandum BBRoW voor de gewestverkiezingen van 2019.**

December 2019 : **uitwisseling in kleine groepen over onze campagne 'Mijn huur is te duur'.**

## 2. Onze thematische dossiers

### 2.1. De Brusselse huurwet

De Brusselse huurwet is in werking getreden op 1 januari 2018. Tot onze ontgoocheling hebben de besprekingen in het parlement, en onze lobbying, niet toegelaten om de bepalingen over de huurcontracten van korte duur nog te veranderen. De Brusselse huurwet maakt het mogelijk om opeenvolgende contracten van (zeer) korte duur af te sluiten, tot een totale duur van 3 jaar. Voor ons blijft date en ernstige aantasting van de woonzekerheid van de huurder.

Daarom hebben we beslist om in april 2018, samen met de Fébul, een beroep in te dienen bij het Grondwettelijk Hof tegen verschillende bepalingen van de Brusselse huurwet :

- de mogelijkheid voor de regering om de precontractuele informatie die de verhuurder aan de kandidaat-huurder kan vragen uit te breiden ;
- de nietigheid van huurovereenkomst wanneer er een verhuurverbod wordt opgelegd ;
- de niet omkaderde verhoging van de huurprijs na uitvoering van energiebesparende werken ;
- de noodzakelijke goedkeuring van de verhuurder bij de keuze van een onderhuurder ;
- de afwezigheid van schadevergoeding voor de huurder die onwettig wordt uitgezet.

Onze advocaten zijn het kabinet 'Quartier des Libertés'. Opmerkelijk is dat het Vlaamse en Waalse Gewest zich bij het Brusselse Gewest hebben gevoegd om tegenargumenten te formuleren bij ons beroep. Het Hof heeft ongeveer een jaar om zich uit te spreken.

In de loop van 2018 werden ook verschillende uitvoeringsbesluiten bij de Brusselse huurwet genomen : de typehuurovereenkomst, de type plaatsbeschrijving, de erkenning van de verenigingen die de glijdende huurovereenkomst mogen gebruiken. Deze teksten werden ook besproken binnen de Adviesraad voor Huisvesting.

## **2.2. Privé-investeringen in sociale huisvesting**

In 2018 hebben we onze jaarlijkse studie (in het kader van Education Permanente) gewijd aan het nieuwe fenomeen van privé-investeringen in woningen beheerd door sociale verhuurkantoren.

Die svk's zien de laatste tijd alsmear meer privé-investeerders en privé-promotoren langskomen die hun nieuwbouwwoningen willen laten beheren door een svk. Niet meteen voor het sociale doel, maar wel omdat, door de subsidies van de overheid, er nu wel sprake is van een zeker rendement. Een nieuwe, interessante tendens die echter ook risico's inhoudt.

Tijdens de zomermaanden hebben we de tijd genomen om zoveel mogelijk van de betrokken actoren te spreken : promotoren, investeerders en natuurlijk de svk's.

Onze studie is in drie delen opgebouwd. In het eerste deel bekijken we de historische evolutie van de svk-sector, in het tweede deel bekijken we de nieuwe actoren, hun strategie, verwachtingen en logica, in het derde deel hebben we het over de mogelijke risico's voor de svk's.

De studie werd afgerond eind 2018 en zal in 2019 worden gecommuniceerd.

## **2.3. Inspirerende praktijken van de gemeenten**

2018 was ook het jaar van de gemeenteraadsverkiezingen. In plaats van een traditioneel memorandum op te stellen, hebben we verschillende analyses geschreven over goede gemeentelijke projecten die bijdragen tot het recht op wonen. Dikwijls worden die projecten trouwens gerealiseerd in nauwe samenwerking met de plaatselijke verenigingen.

De verschillende analyses zijn online te lezen : <https://medium.com/des-pratiques-communales-inspirantes-en-mati%C3%A8re-de>

En gaan over de volgende onderwerpen :

- De preventie van uithuiszettingen door de dienst begeleid wonen van het OCMW van St Gillis ;

- De toewijzing van gemeentewoningen en de werking van de apolitieke Molenbeekse toewijzingscommissie ;
- De strijd tegen ongezonde woningen en huisjesmelkers in Schaarbeek ;
- Transitwoningen : het sociaal hotel en de tijdelijke woningen in Molenbeek ;
- De strijd tegen leegstand door Brussel-Stad ;
- Innoverende projecten : het project Oasis in Jette, het project Van Lierde in Anderlecht en Solidair Wonen (de swotmobiel) in Jette ;
- De projecten van woningen van sociale aard door gemeenten en OCMW's.

### ***Het Forum van inspirerende praktijken***

Als slotmoment van die analyses, hebben we op 4 oktober een Forum van inspirerende gemeentelijke woonprojecten georganiseerd. Het Forum richtte zich tot plaatselijke mandatarissen, ambtenaren en verenigingen en had als bedoeling om uit te wisselen over bestaande projecten en zo inspiratie te bieden voor nieuwe projecten in andere gemeenten.

Dat doel hebben we gerealiseerd, de talrijk opgekomen deelnemers (60 personen, het aantal politici was wel laag) hebben in zes ateliers rond verschillende thema's/projecten van gedachten kunnen uitwisselen : ongezonde en leegstaande woningen, de herhuisvesting van huurders, preventie van uithuiszettingen, toegang tot betaalbaar wonen, innovatieve projecten en de eerste aanzetten gegeven voor nieuwe projecten.

Deze voormiddag van uitwisseling van ook een succes dankzij de voorbereiding en inbreng van de vzw Collectiva – actief rond participatie en collectieve intelligentie - waar we beroep op hebben gedaan om alles in goede banen te leiden.

## **2.4. Algemene huurtoelage**

De invoering van een nieuwe huurtoelage door de bestaande huurtoelagen te fusioneren was een van de engagementen van de Brusselse regering. Minister Fremault kwam eind 2017 met een eerste voorstel. De BBROW en haar leden hebben hierop gereageerd, onder meer via de Adviesraad Huisvesting (zie pg 16). Voor ons ging de hervorming niet ver genoeg. Er was wel sprake van een zekere harmonisering tussen de verschillende huurtoelagen (bedrag en berekening van de toelage, inkomensvoorwaarden en referentiehuurprijs), maar het doelpubliek en de administratieve procedures voor iedere bestaande huurtoelage werd behouden.

Wij verdedigden een veel ambitieuzere hervorming en pleitten voor een huurtoelage met 1 criterium : het inkomen van de huurder. We waren niet akkoord dat de ongezonde staat van de woning de huurder zou uitsluiten van de huurtoelage. Voor ons moet de strijd tegen ongezonde woningen niet via de huurtoelage wordt gevoerd ten koste van de kansarme huurder.

Een jaar later kwam het kabinet Fremault met een nieuw ontwerp. Een grondiger hervorming, maar toch bleven we met punten van kritiek :

- Een té klein budget waardoor de beoogde uitbreiding van het doelpubliek niet haalbaar is
- De voorwaarde dat de woning gezond en aangepast moet zijn.

Onze opmerkingen hebben we bezorgd aan de parlementsleden van de commissie huisvesting, met concrete voorstellen van amendementen. Dit heeft enig resultaat gehad : in de ordonnantie die werd goedgekeurd in december 2018 zijn de bezoeken aan de woning om de staat van de woning na te gaan niet langer systematisch vereist.

We blijven echter pleiten voor een nog grondiger hervorming van de huurtoelage, met als enige criterium het inkomen van de huurder, en het optrekken van het budget.

## **2.5 Omkadering van de huurprijzen :**

In 2017 heeft de Brusselse regering haar goedkeuring gegeven aan een 'indicatief rooster van referentiehuurprijzen' met de bedoeling om huurder en verhuurder te informeren over de 'gangbare' huurprijs voor de woning. Het rooster is gebaseerd op de enquêteresultaten van het 'Observatiecentrum van de Huurprijzen' en een aantal kenmerken van de woning (type, grootte, bouwjaar, ligging, EPC, ...). Via de website 'huurprijzen.brussels' kan een huurder of verhuurder de referentiehuurprijs van zijn woning te weten komen.

In de loop van 2018 heeft een werkgroep van de BBRoW het indicatief rooster van referentiehuurprijzen van de Brusselse regering geanalyseerd, in de praktijk getest en van de nodige opmerkingen voorzien.

Onze belangrijkste opmerkingen zijn dat het rooster zeker nog verder moet verbeterd worden. Er wordt nu onvoldoende rekening gehouden met de slechte kwaliteit van de woning. We vinden het dan ook jammer dat een onvolledig huurrooster wel gebruikt zal worden voor de nieuwe huurtoelage als huurprijsplafond.

De BBRoW pleit in zijn memorandum voor de oprichting van een onafhankelijke, paritaire gewestelijke huurcommissie, met rechtsprekende bevoegdheid. De commissie is samengesteld uit vertegenwoordigers van huurders en verhuurders, wordt voorgezeten door een gewestelijk ambtenaar, en heeft als taak om, op basis van het rooster van referentiehuurprijzen, uitspraak te doen over de huurprijs van de woning. De beslissing van de commissie zou eventueel door de huurder of verhuurder in beroep kunnen worden aangevochten bij het gerecht.

Een dergelijke commissie zou verschillende voordelen bieden : ze is laagdrempeliger, goedkoper en meer gespecialiseerd dan het vredegerecht. De commissie kan ook, op basis van de dossiers die ze behandelt, aanbevelingen doen voor aanpassing van het rooster van referentiehuurprijzen.

Die voorstellen hebben we kunnen formuleren tijdens een bijzondere hoorzitting die de commissie huisvesting van het Brusselse parlement organiseerde op 28 juni 2018 over 'de paritaire organisatie van de Brusselse huurmarkt'.

## 1. Onze publieke evenementen

### 3.1. Projectie van de film "Dispossession. The great social housing swindle"



Op 29 maart organiseerde de BBRoW een ciné-debat over sociale huisvesting.

De documentaire Dispossession, voor het eerst door ons vertoont in België, vertelt het verhaal van de ontmanteling en privatisering van de openbare huisvesting in Groot-Brittannië tijdens de laatste 30 jaar.

Met de film en het debat nadien wilden we de aandacht vestigen op het belang van sociale huisvesting en de voorstellen van de BBRoW hieromtrent.

De vertoning vond plaats in cinema Nova en werd bijgewoond door 130 personen.

### 3.2. Rondleiding in de Europese wijk : lobbying en huisvesting



Op donderdag 18 oktober organiseerden we een geleid bezoek aan de Europese wijk.

In België is het woonbeleid vooral een zaak van de gewesten. Maar ook op andere niveaus – dikwijls minder gekend - worden er beslissingen genomen die een impact hebben op het woonbeleid. Tijdens deze toer maakten de deelnemers kennis met actoren en lobbyisten die de toegang tot wonen op Europees en wereldvlak beïnvloeden.

Voor deze rondleiding hebben we samengewerkt met onder meer : Corporate Europe Observatory (CEO), Aline Fares, Alice Romainville, FEANTSA en Housing Europe.

De interesse was groot, maar voor het comfort van de deelnemers hebben we bewust ons beperkt tot 23 personen. Een journaliste van Alter Echos heeft het bezoek gevolgd en heeft er een [tekst](#) over geschreven en [audioverslag](#) van gemaakt.

## 2. Communicatie

### De publicaties van de BBRoW

De publicaties van de BBRoW bestaan jaarlijks uit 1 uitgebreide studie, op papier verspreid via ons tijdschrift Art. 23, en een tiental online analyses die we verspreiden via het platform Medium en bekendmaken via onze nieuwsbrief en onze facebookpagina.

De studie gaat dieper in op een belangrijk fenomeen of problematiek op het vlak van wonen en wordt gebruikt om zaken te analyseren, te begrijpen, te duiden. De studie beslaat gemakkelijk 40 bladzijden en wordt tweetalig gepubliceerd.

De analyses zijn korter en laten toe om sneller in te spelen op de actualiteit.

### Art. 23

Art. 23 blijft ons magazine dat nog een keer per jaar verschijnt en waarin we de studie publiceren. Om het leescomfort te verbeteren besteden we bijzondere aandacht aan de infografieken, illustraties, kleurgebruik en wordt het tijdschrift op een handzamer formaat gedrukt.

Aangezien Art. 23 nog maar een keer per jaar verschijnt hebben we ook beslist om geen abonnementsgeld meer te vragen. Art. 23 wordt voortaan gratis (dankzij de subsidies) verstuurd en dat naar zo'n 400 adressen.

### Medium

We gebruiken het platform Medium om onze analyses online te publiceren. Hieronder vindt u de gepubliceerde analyses en het aantal keren dat ze geopend werden.

De analyses	Aantal views in het Frans	Aantal views in het Nederlands	Totaal aantal 'views'
<a href="#">Une allocation-loyer généralisée : mon œil !</a>	442	68	510
<a href="#">Les expulsions locatives</a>	828	128	956
<a href="#">Trouver un logement en tant que mineur étranger non accompagné : mission impossible</a>	300	57	357
<a href="#">Attribuer les logements des communes et des CPAS via une commission apolitique</a>	687	144	831
<a href="#">Lutter contre l'insalubrité et les marchands de sommeil</a>	648	98	746
<a href="#">Booster le logement de transit</a>	685	89	774
<a href="#">Communes : des projets logement innovants</a>	515	104	619
<a href="#">Réduire les loyers des logements des communes et CPAS</a>	326	66	392
<a href="#">Logements vides : faire réoccuper à tout prix</a>	593	152	745
<a href="#">Créer des logements abordables dans les communes</a>	227	41	268

### Facebook

De bedoeling van onze Facebookpagina is om met burgers, verenigingen, media en politici actualiteit te delen rond wonen in Brussel.

We stellen vast dat wanneer we een actualiteit verspreiden of delen die niet rechtsreeks met de BBRoW te maken heeft die nauwelijks gelezen wordt.

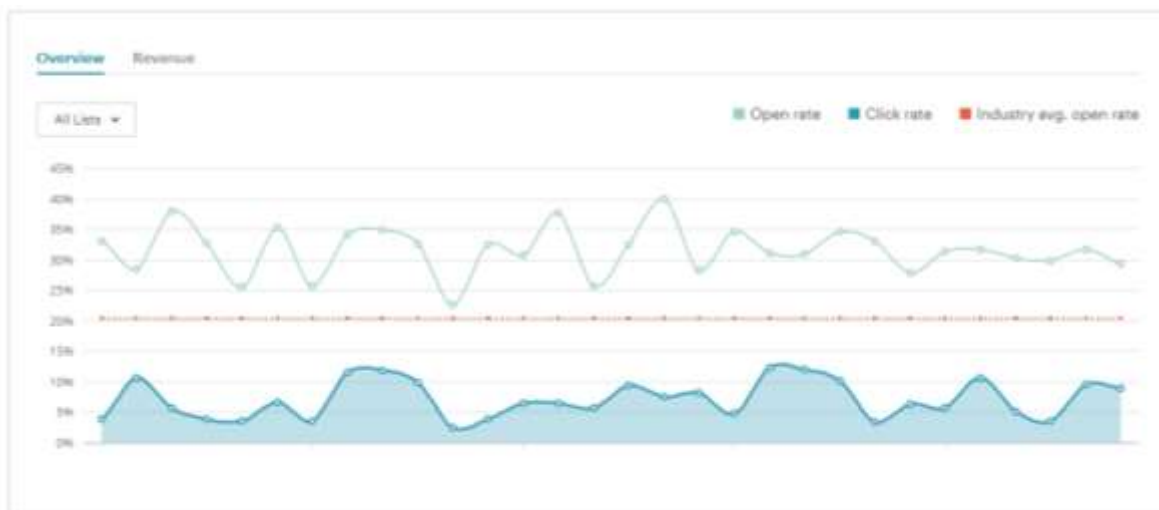
Daarom publiceren we op onze Facebookpagina vooral nieuws over de BBRoW en veel minder over alles wat in Brussel gebeurt rond wonen.

### De nieuwsbrief

De nieuwsbrief van de BBRoW wordt vooral gebruikt om onze analyses en activiteiten bekend te maken. Hiermee bereiken we een gericht publiek van zo'n 1.500 personen. Dat zijn onze leden, personen die geabonneerd zijn, politici, ambtenaren, ...

Voor de verzending van de nieuwsbrief gebruiken we het platform Mailchimp.

Mailchimp laat ook toe om te zien hoeveel personen de mail met de nieuwsbrief openen en het aantal personen dat doorklikt om via de linken.





Het aantal personen dat onze mail met nieuwsbrief opent bedraagt 30%, wat een goed resultaat is want het gemiddelde voor de non-profitsector bedraagt 20%. Het aantal clics (doorklikken op de linken) ligt tussen de 5% en 10%.

Met de nieuwsbrief bereiken we het best ons doelpubliek.

### De website van de BBRoW

De website van de BBRoW wordt regelmatig aangevuld met nieuwe publicaties, analyses, persberichten, acties, ... Jaarlijks zijn er zo'n 40 aanvullingen.

#### De voornaamste statistieken :

- ▶ 1800 bezoekers per maand
- ▶ 11% bezoekers die terugkeren en 89% nieuwe bezoekers
- ▶ 76% via een zoekterm op Google
- ▶ 19% komt op onze site terecht door direct [www.rbdh.be](http://www.rbdh.be) of [www.bbrow.be](http://www.bbrow.be) te typen

## De BBRoW in de media

### • Interventies op initiatief van de BBRoW

6 februari 2018

Persbericht naar aanleiding van de publicatie van de studie 'Sociale huisvesting : kroniek van een decennium voor bijna niets'.

BRUZZ – 06/02/2018 - [Woonbond : sociaal woonbeleid in Brussel faalt](#)

La Libre - 12/02/2018 - [Logements sociaux : la grande \(dés\) illusion](#)

Le soir - 16/02/2018 - [Pas assez de logements construits](#)

3 mei 2018

Persbericht samen met 30 andere verenigingen waarin we ons beroep bij het Grondwettelijk Hof bekendmaken tegen de antikraakwet.

Metro – 03/05/2018 - Trente associations attaquent la loi anti-squat

Le Vif – 03/05/2018 - [L'occupation d'immeubles, fussent-ils abandonnés, punissable d'amendes voire de prison](#)

### Interventies op initiatief van de media

De BBRoW wordt door de media regelmatig gevraagd om een reactie op een actualiteit. Indien we het onderwerp beheersen gaan we daar op in, zoniet verwijzen we door (naar onze leden-verenigingen of andere contacten). Hieronder een selectie van artikels in de geschreven pers.

Onderwerp	Medium
Indicatief huurrooster	BRUZZ 03/01/2018 <a href="#">Nieuwe tool berekent huurprijzen</a>
Indicatief huurrooster	L'avenir 05/01/2018 <a href="#">Le RBDH nuance la grille indicative des loyers à Bruxelles: «Je dois encore rencontrer le propriétaire qui accepterait de baisser son loyer»</a>
Huisjesmelkers	Le soir 20/02/2018

	<a href="#">Combattre les marchands de sommeil... en pénalisant les locataires?</a>
Huurtoelage	Alter Echo 21/02/2018 <a href="#">Le projet d'allocation-loyer généralisée très critiqué</a>
Réaction Conférence de presse de la Ministre du Logement	Le soir 16/03/2018 <a href="#">2.464 logements publics neufs en 14 ans</a>
Huisjesmelkers	La Libre 15/03/2018 <a href="#">Ces propriétaires qui exploitent la misère sociale: batailles locales, guerre nationale</a>
Sociale huisvesting	La Capitale 08/03/2018 <a href="#">« La liste d'attente ne fait qu'amplifier »</a>
Leegstand	La Capitale 19/03/2018 <a href="#">431.000 euros d'amendes pour logements inoccupés en 2017</a>
Réactie op verklaring Els Ampe	Le Soir 01/04/2018 <a href="#">Bruxelles: les logements sociaux dans le viseur des libéraux</a>
Tiny house	La Libre - Septembre <a href="#">Une "mini-maison" pour les sans-abri</a>
Sociale huisvesting	La Libre 08/09/2018 <a href="#">Comment certaines communes bruxelloises snobent le logement social</a>
Leegstand	RTBF 04/10/2018 <a href="#">Les logements vides sont insuffisamment sanctionnés en Région bruxelloise</a>
Reportage Lobby tour	Alter Échos 11/12/2018 <a href="#">Lobbies et logement dans le quartier européen: tour d'horizon</a> <a href="#">Carte sonore</a>

### 3. Samenwerking met andere verenigingen

#### 1.1. BBRoW steunt de campagne 400 Daken



Cette campagne a pour objectif de trouver, d'ici 2020, 400 logements durables pour les personnes sans-abri les plus vulnérables en termes de risques de mortalité<sup>1</sup>. Elle a, par ailleurs, la volonté de sensibiliser les décideurs, les sociétés de logement, les propriétaires fonciers, les investisseurs et le grand public afin de mettre en place des solutions adaptées face au problème du sans-abrisme.

<sup>1</sup> Ce nombre de 400 fait référence au dénombrement de La Strada réalisé en 2014 et durant lequel 400 personnes avaient été comptées en rue.

La campagne est portée par Infirmiers de Rue, Habitat & Humanisme, L'Entraide Saint-Gilloise, la Fondation 4Wings, Rolling Douche et le RBDH. Le RBDH a d'abord assisté aux premiers comités de pilotage avant de se lancer officiellement dans la campagne suite à une décision de l'AG.

#### **a. Challenge citoyen**

Le Challenge citoyen a pris place de Janvier à Juin 2018. Cette action visait à mettre des groupes de bénévoles en action et les coacher pendant 4-5 mois avec pour but qu'ils fassent émerger des idées nouvelles en cherchant un logement à mettre à disposition d'une personne sans-abri, dans le cadre de la campagne 400Toits. Cette première édition constituait un projet pilote avec environ 6 groupes de 4-5 personnes faisant partie des cours du soir en gestion de projet à l'ICHEC Brussels Management School<sup>2</sup>.

#### **b. Rencontres politiques (communes, Région)**

De février à mai 2018, divers membres de la campagne 400 Toits ont rencontré plusieurs responsables politiques locaux afin de les convaincre de creuser différentes pistes en vue de reloger des personnes sans-abri issues de la rue.

#### **c. Logements modulaires déplaçables**

En août 2018, deux logements modulaires répondant aux normes du code du logement (le Wald-Cube et le Moving Nest) ont été achetés par des associations au nom de la campagne 400Toits et installés sur un terrain en friche de Citydev.

#### **d. Face-à-face pour un logement – 2<sup>e</sup> édition**

La 2<sup>e</sup> édition du Face-à-face pour un logement s'est déroulée du 25 au 27 septembre avec l'objectif d'interviewer les personnes vivant en rue dans la Région de Bruxelles-Capitale pour récolter des données détaillées et fiables (connaître chaque personne sans-abri par son nom, identifier ses besoins tant sociaux que médicaux) et d'imaginer les solutions de logement, en priorisant les personnes les plus vulnérables en termes de risque de mortalité. Le succès de la semaine Face-à-face pour un logement est lié à la mobilisation de plus de 250 bénévoles et 22 travailleurs de terrain. Cette 2<sup>e</sup> édition visait à compléter les données de la première édition, ainsi qu'à remobiliser des volontaires autour d'un même objectif.

#### **e. Mise au vert**

Fin 2018, les partenaires de 400Toits se sont réunis lors d'une mise au vert afin de continuer à s'organiser pour mettre en œuvre la stratégie 400Toits.

Cette mise au vert a notamment permis de redéfinir les missions des actions de la campagne:

- **CONVAINCRE** – Convaincre et mobiliser le grand public et les pouvoirs publics de la possibilité, de la nécessité et de l'urgence de mettre fin au sans-abrisme;
- **FÉDÉRER** – Fédérer toutes les forces vives et se coordonner pour mettre fin au sans-abrisme en mobilisant toutes les compétences issues des savoirs académiques, professionnels et expérientiels;
- **AGIR** – Créer et capter du logement et y reloger durablement les personnes qui vivent en rue grâce à un accompagnement adapté.

Au vu de ses compétences, le RBDH compte contribuer à la mission « convaincre ».

---

<sup>2</sup> Voici les pistes creusées par les différentes équipes pour relever ce défi :

1. Équipe « Housing U » : Mise en place d'une campagne de communication autour de l'installation de logements modulaires déplaçables.
  2. Équipe « Red Dingues » : Recherche d'investisseurs privés favorables à louer leurs biens immobiliers via une agence immobilière sociale.
  3. Équipe « Digne de Toit » : Création d'un cadre permettant à des privés de loger chez eux des personnes sans-abri.
  4. Équipe « Tous pour toit » : Recherche de terrain public, semi-public ou privé pour du moyen/long terme afin d'y installer des logements modulaires déplaçables.
  5. Équipe « Besoin de toit » : Recherche de financements alternatifs via les chaînes de commerces.
- Équipe « 4 mois pour un toit » : Création d'un modèle facilitant l'achat participatif par un ou plusieurs particuliers et/ou une personne morale d'un bien immobilier.

## **1.2. BBRoW lid van de stuurgroep Cellule Capteurs de Logements (CCL)**

Durant ses 3 premières années (2015-2017) la Cellule Capteurs de Logements, hébergée par l'ASBL Ilôt, s'est construite mois après mois au fil des décisions prises sur le terrain et en comité de pilotage. La co-construction d'un plan stratégique a été entamé en 2017 et finalisé en 2018, afin de permettre aux partenaires de définir ensemble les champs d'action prioritaires de la cellule pour les années à venir ; mais aussi de permettre à la cellule de mieux communiquer sur ses objectifs vers l'extérieur, d'aider les travailleurs de la cellule à prioriser leur temps de travail en fonction des objectifs fixés, et d'aborder l'élargissement de la cellule.

En 2018, le RBDH a participé à une partie des réunions du comité de pilotage, où différentes décisions stratégiques ont été prises concernant :

- La gouvernance (organisation du comité de pilotage, mandat des membres du comité de pilotage, mandat de gardien du cadre au sein de comité de pilotage, pondération des sièges des services de terrain au sein du comité de pilotage, le quorum de présence au comité de pilotage)
- Le fonctionnement / la stratégie (demandes d'adhésion à la CCL, plan stratégique, convention et système d'attribution, question de l'expansion à de nouveaux services envoyeurs, mutualisation des ressources)
- Le plaidoyer (soutien à l'initiative de SOHONET de plaidoyer pour faciliter l'accès des personnes sans-abri au logement social ; discussion autour du bail glissant)

## **1.3. Nieuwe contacten op Europees vlak**

Het werd tijd dat de BBRoW iets nauwer de debatten op Europees vlak voor het recht op wonen opvolgt. Daarom hebben we in 2018 verschillende keren ofwel contact opgenomen of deelgenomen aan activiteiten van FEANTSA en Housing Europe.

We zijn ook lid geworden van de *International Union of Tenants* (IUT) en hebben onze kandidatuur gesteld om lid te worden van de *European Coalition for the Right to Housing and to the City*.

## 6. Onze vormingen

In september 2017 hadden we ervoor gekozen om een lange vormingscyclus te organiseren (september 2017 tot juni 2018), waarvoor de personen zich konden inschrijven. Maar we moesten vaststellen dat het voor veel geïnteresseerden niet eenvoudig was om zover op voorhand te plannen. Gevolg was een relatief groot aantal afwezigheden tijdens de vormingen.

Daarom zijn we teruggekeerd naar het 'oude' systeem van twee vormingscycli : voorjaar en herfst.



- **CYCLUS 2017-2018 (2<sup>e</sup> deel)**

- Verdediging van het recht op wonen. Verkenning van verschillende actiemodellen.  
9 januari (23 deelnemers)
- Het huurrecht en de regionalisering van de huurwet  
13 maart (24 deelnemers) en 29 mei (27 deelnemers)
- Schulden en huisvesting  
17 april (30 deelnemers)
- Energie armoede  
15 mei (18 deelnemers)
- Goede praktijken van de gemeenten op het vlak van wonen  
12 juni (29 deelnemers)

- **CYCLUS HERST 2018**

- De kwaliteitsnormen van de Brusselse huisvestingscode : het bezoek van de woning  
23 oktober (37 deelnemers)
- De huisvestingscrisis in Brussel en de verschillende huisvestingsactoren  
13 november (22 deelnemers)
- Aankoop van de gezinswoning door gezinnen met een bescheiden inkomen : bilan en perspectieven  
6 december (28 deelnemers)

De vormingen zijn gratis voor onze leden en betalend voor derden en gaan door in Gemeenschapscentrum De Krieklaar in Schaarbeek.

De deelnemers zijn meestal zeer tevreden over de vormingen : boeiende en gevarieerde sprekers, maar zijn wel vragende partij om meer tijd te voorzien voor uitwisseling tussen de deelnemers en met de spreker (vragen/antwoord). tijdens de vorming.

In 2018 hadden we 363 inschrijvingen, 53 meer dan in 2017, wat neerkomt op gemiddeld 36 personen per vorming.

Iets minder dan de helft van de deelnemers zijn afkomstig van onze leden-verenigingen. Het aandeel deelnemers van andere verenigingen of administraties neemt ieder jaar nog toe.

## 7. De adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing (CCL)

De Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing 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. Werner Van Mieghem is ook lid van het 'bureau' van de CCL en werd in 2018 verkozen als Nederlandstalige ondervoorzitter.

De Adviesraad is samengesteld uit volgende 25 leden :

Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)	Syndicat des Locataires des Logements sociaux (SLLS)
Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB - citydev.brussels)	Agences immobilières sociales (AIS)
Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale	<b>Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale</b> Section CPAS Section Communes
Confédération de la Construction de Bruxelles-Capitale	
Institut professionnel des Agents immobiliers (IPI)	<b>Organisations représentatives des travailleurs, des employeurs ou des classes moyennes :</b>  Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale (travailleurs) Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale (employeurs ou classes moyennes)
Union des géomètres experts de Bruxelles	
<b>Sociétés immobilières de service public (SISP) :</b> Association du Logement Social (ALS) Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles (FESOCOLAB)	<b>Organisations représentatives des propriétaires du secteur privé du logement :</b>  Syndicat national des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) Verenigde Eigenaars-Propriétaires Réunis
<b>Associations dont les activités contribuent à la défense et à la réalisation du droit au logement ou à la protection et à la promotion de l'habitat :</b>  Fédération bruxelloise de l'Union pour le Logement (FEBUL) Habiter Bruxelles Inter Environnement Bruxelles (IEB) Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) Réseau Habitat	
	Chambre des Notaires de la Région de Bruxelles-Capitale (CNB)
	Architecte (candidature spontanée)
	Experts indépendants

In 2018 heeft de Adviesraad voor Huisvesting zich uitgesproken over onder meer de volgende belangrijke ontwerpen van wetteksten :

**januari 2018 : « voorontwerp van besluit tot invoering van een veralgemeende huisvestingstoelage.**

In zijn advies heeft de CCL verschillende punten van kritiek en suggesties van de BBRoW overgenomen :

*‘De raad verheugt zich erover dat de regering een veralgemeende toelage wil invoeren en verwelkomt een zekere vooruitgang, zoals de vermindering van het aantal voorkeurrechten van het publiek op de wachtlijst voor sociale woningen en de vereenvoudigingen die via de voorgestelde tekst ingang vinden, zoals de vaststelling op forfaitaire basis van het bedrag van de verleende steun.*

*De raad stelt vast dat het ontwerpbesluit verschillende specifieke doelgroepen beoogt (daklozen, kandidaten voor sociale woningen, huurders van gemeentewoningen, personen die een ongezonde woning verlaten). Soms leidt die keuze evenwel tot een ongelijke behandeling in de procedures. Daarom moedigt de raad de regering aan om de toelage te verruimen naar een publiek dat zich niet in de situaties bevindt die vermeld worden in art. 2 §2 en om als prioritair criterium een lage inkomensdrempel te hanteren (bijvoorbeeld het RVT-plafond), gekoppeld aan het rooster met righthuurprijzen en eventueel een inschrijving voor een sociale woning.*

*Zonder die wijziging is de raad unaniem van oordeel dat het "veralgemeende" karakter van de toelage niet bereikt wordt, aangezien uitsluitend de specifieke doelgroepen beoogd worden. (...).*

*De raad steunt unaniem een toelagemechanisme op basis van referentiehuurbedragen, om de inflatie van de huurprijzen te vermijden. De raad betreurt echter het gebrek aan visie op de toepassing en vreest dat het rooster niet geschikt is voor het segment van meer rudimentaire woningen in weinig gerenommeerde wijken. Om onbedoelde uitsluitingen te vermijden beveelt de raad een overgangperiode aan om het rooster van de referentiehuurbedragen te evalueren en het indien nodig aan te passen met een eventuele coëfficiënt of enige andere geschikte maatregel.*

*De raad dringt unaniem aan op een versterking van huurtoelagedienst omdat deze steunmaatregel bestemd is voor een bijzonder kwetsbaar publiek dat snelle financiële steun nodig heeft.*

*De raad meent eveneens dat de gevolgen van een ongezonde woning niet gedragen moeten worden door de huurders, te meer daar het hier een bijzonder kansarme groep betreft. De strijd tegen ongezonde woningen moet de taak blijven van de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie. Daartoe moedigt de raad samenwerking tussen beide betrokken diensten aan, alsook de nodige menselijke middelen voor die samenwerking.’*

Zoals we reeds vertelden in een vorig hoofdstuk over de algemene huurtoelage (pg 4) heeft de regering het advies van de CCL slechts gedeeltelijk gevolgd door bezoek van de woning niet systematisch te maken.

**Juin 2018 : voorontwerp van ordonnantie tot versterking van de strijd tegen discriminatie.**

Gunstig advies, met volgende algemene opmerkingen :

*'Over het algemeen moedigt de raad elke bepaling aan die de versterking van de strijd tegen discriminatie beoogt en hij benadrukt unaniem de noodzaak om bredere campagnes te voeren dan tot nu toe het geval was.*

*De raad vindt het niet gepast het bedrag van de boete vast te stellen op basis van het aantal beschermde criteria dat met de voeten getreden wordt. Overigens moet het minimumbedrag van de boete naar omhoog om werkelijk een ontradend effect te hebben. De raad stelt zich ook vragen bij het begrip 'verzachtende omstandigheden' in het kader van discriminatie.*

*Wat artikel 8 van het ontwerp van ordonnantie betreft, (de termijn die het parket heeft om op te treden), stelt de raad voor dat de termijn 45 dagen zou bedragen, verwijzend naar het BWRO, in plaats van de vermelde zes maanden.*

*De raad vermeldt dat de DGHI bijkomende middelen moet krijgen om de procedures voorgesteld door de ordonnantie toe te passen.'*

De regering heeft hier de CCL een punt gevolgd : de kortere termijn van 45 dagen die het parket krijgt om op te treden.

### **September 2018 : « voorontwerp van besluit betreffende de bouw/renovatie verkoopverrichtingen van het Woningfonds.**

De Adviesraad brengt een gunstig advies uit over het ontwerp van besluit, maar formuleert twee opmerkingen :

1. De Raad beveelt unaniem aan om huurvoorwaarden toe te voegen (inkomensplafond voor de huurders, huurprijzplafond, ...) om in dit besluit de huidige praktijken formeel vast te leggen.
2. De meerderheid van de leden, naar rato van 9 stemmen tegen 5 en één onthouding, wenst dat de meerwaarde (los van de indexering) omkaderd wordt in geval van herverkoop van het goed om zo het gebruik van de goederen ten dienste van het sociale huisvestingsbeleid te bestendigen.

Dit advies werd niet gevolgd.

### **Beperkte impact**

Deze drie ontwerpen van wet illustreren de beperkte impact die de Adviesraad voor Huisvesting heeft. Ondanks het feit dat in de adviesraad alle betrokken huisvestingsactoren zetelen en de discussies (soms) interessant zijn en de adviezen terzake, zijn de politieke beslissingen reeds genomen en meestal afgetoetst bij de betrokken huisvestingactor(en) op het moment dat de ontwerpen van wetteksten worden voorgelegd aan de Adviesraad. Fundamentele wijzingen aanbrengen is moeilijk.

## **8. De leden-verenigingen in 2018**

In 2018 telde de BBRoW 56 leden-verenigingen, of twee meer dan in 2017.



We hebben 1 echt nieuw lid onthaald : My Wish, een gemeenschapshuis in Sint-Lambrechts-Woluwe waar zes jongvolwassenen wier algemene ontwikkeling door een lichte handicap (taal-, ontwikkelingsstoornissen...) werd vertraagd, samen en met een begeleiding hun autonomie bevorderen. Verder werd SESO vervangen door SETM en heeft vzw Source/La Rencontre, vroeger al lid maar in 2017 even niet (uit vergetelheid ??) haar lidmaatschap in 2018 hernieuwd

#### De 56 leden-verenigingen in 2018 :

- AMA
- ARAU
- Atelier des Droits Sociaux
- BRAL
- Brussels Platform Armoede
- Buurthuis Bonnevie
- Buurtwerking Chambery vzw
- Buurtwinkel vzw
- CAD - De Boei
- CAFA
- CAP Habitat
- CASG de la Ligue des Familles
- CAW Brussel - Woonbegeleiding
- Centre de Rénovation Urbaine
- CLTB
- CGEE
- CIRÉ
- CODES
- Compagnons Dépanneurs
- Comité de la Samaritaine
- Comme chez toi
- Convivence/Samenleven
- Convivial
- Douche Flux
- Espace Social Télé-Service
- Fabrik
- Fami-Home
- FÉBUL - BFHV
- FDSS - FDSSb
- Habitat & Humanisme
- Habitat & Participation
- Habitat & Rénovation
- Ilôt/'Elandje
- Inter-Environnement Bruxelles
- Iris
- La Ligue des Familles
- La Maison Rue Verte
- La Rue
- La Vague
- Le Cairn
- Les Foyers d'Accueil
- Lhiving vzw
- Logement pour tous
- My Wish
- PAG-ASA
- Porte Ouverte, maison d'accueil
- Samenlevingsopbouw Brussel
- SETM
- Source La Rencontre
- Talita
- Transit asbl
- Un Toit à soi
- Une maison en plus
- UL Quartier Nord
- ULAC
- Woningen 123 Logements

### 9. De raad van bestuur

Tijdens de statutaire algemene vergadering van maart 2018 werden de volgende bestuurders (her)verkozen :

Thibauld Collignon, co-président FR

Bart Vandeven, NL co-voorzitter

Maria-Elvira Ayalde

Nicolas Bernard

Catherine Ruelle

Caroline Davreux

Valérie Flahaux en Grace Faes werden verkozen als commissarissen voor de rekeningen.

## **11. Het personeel in 2018**

In 2018, bestond het personeel van de BBRoW uit de volgende personen :

Anne Bauwelinckx, medewerker analyses (0.8)  
Carole Dumont, medewerker analyses (0.8)  
Anne- Sophie Dupont, medewerker vorming en mobilisatie (0.8)  
Laurence Evrard, administratie en boekhouding (0.7)  
Ambroise Thomson, medewerker communicatie (0.8)  
Werner Van Mieghem, coördinator (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 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, Inoptec voor het onderhoud van ons informaticamaterieel.