



BBRoW jaarverslag 2021

1. De Algemene Vergadering
2. Onze thematische dossiers
3. Onze publieke evenementen en mobilisaties
4. Habitoools
5. Communicatie
6. Onze opleidingen en evenementen
 - Opleiding van onze leden en actoren uit de huisvestingssector
 - Animaties over de huisvestingscrisis en de uitdagingen
7. De Adviesraad voor huisvesting
8. Leden-verenigingen in 2021
9. De Raad van Bestuur
10. Het personeel

Dank

1. De Algemene Vergadering

Op de Algemene Vergaderingen komen de leden-verenigingen van de BBRoW bijeen om informatie uit te wisselen, het standpunt over het woonbeleid en de activiteiten van de BBROW te bepalen.

In 2021 werden tijdens 8 vergaderingen de volgende belangrijke onderwerpen besproken en besluiten genomen:

25 januari:

- Terugkoppeling van de ontmoeting met het kabinet Ben Hamou: Een kort verslag van de ontmoeting met staatssecretaris Nawal Ben Hamou van Huisvesting op 18 januari over "het einde van het moratorium op uitzettingen en de noodzakelijke structurele maatregelen".
- Het noodplan voor de (sociale) huisvesting (PUL): reacties van de leden.

8 februari :

- Uitwisseling over de hulp van de OCMW's bij de Covid-crisis: uitwisseling met de leden over de hulp die de Brusselse OCMW's ontwikkelen om gezinnen te helpen die het slachtoffer zijn van de Covid-crisis. De leden besluiten de 19 OCMW's een vragenlijst toe te zenden met de volgende vragen

o Toegankelijkheid van het OCMW?

o In tijden van Covid crisis: wat doet u om huurders / huiseigenaren te ondersteunen?

o En hoe kunnen zij helpen in geval van dreigende uitzettingen? En na 1 maart?

- Moratorium op uitzettingen: Bespreking van de noodzaak van een verlenging van het moratorium, dat op 1 maart afloopt. Discussie die uitmondt in een stemming waarbij de overgrote meerderheid van de aanwezige leden voor verlenging stemt.

8 maart: Statutaire AV

26 april:

- Korte voorstelling van de eerste resultaten van onze enquête bij de Brusselse OCMW's over initiatieven om huurders te ondersteunen tegen de gevolgen van de Covid-crisis en om uitzettingen te vermijden.

14 juni:

- Follow-up van de werkzaamheden rond de OCMW's: opstelling van een dossier met aanbevelingen en toezegging van verscheidene leden om het dossier opnieuw te lezen/becommentariëren/aan te passen.

13 september:

- Uitwisseling met de leden over het ontwerp van ordonnantie ter bestrijding van buitensporige huurprijzen en tot oprichting van een gemeenschappelijke huurcommissie en besluit van de leden om de door de IEB voorgestelde carte blanche te onderschrijven + Besluit om op langere termijn een grondige reflectie te houden over de verschillende vormen van huurprijsondre.

8 november :

- Uitwisseling en besluiten over het opnieuw in evenwicht brengen van de verschillende 'werkplekken' van de BBRoW. De leden zijn het eens over de volgende keuzes:

- De AV blijft in de eerste plaats een strategisch besluitvormingsorgaan
- De AV vindt niet systematisch elke maand plaats (maar met een minimum aan geplande data (4 per jaar) en elk lid kan om een uitzonderlijke AV verzoeken als er niet snel een gepland is.
- De leden zijn meer betrokken bij (bestaande of nieuwe) werkgroepen: Habitoools, Actiedag Huisvesting, Front Anti Uithuiszetting, Werkgroep Goede Praktijken, Huurcontrole, Follow-up en reactie op politiek nieuws (CCL/overheid/huisvestingscommissie), Renolution.

13 december

Presentatie van de resultaten van de nieuwe BBROW-studie: "Welke hefboomen (waaronder de huurvergunning) om de strijd tegen slechte huisvesting op te voeren?"

2. Onze thematische dossiers

2.1. Bestrijding van slechte huisvesting

Onze studie van 2020 ging over slechte huisvesting en de rol die de vrederechter speelt, of zou moeten spelen, om het probleem van slechte huisvesting tegen te gaan. Dit jaar is de administratieve procedure onder de loep genomen. De huisvestingscode stelt minimeisen aan alle huurwoningen, en de DGHI is verantwoordelijk voor het toezicht op de naleving ervan. Het huidige systeem heeft zwakke punten.

- Weinig woningen worden gecontroleerd op initiatief van de administratie, bij gebrek aan personeel. De strijd tegen de ongezonde woningen steunt op huurders die zich in een precarie situatie bevinden.
- Woningen die verboden zijn om te worden verhuurd, maar toch opnieuw worden verhuurd zonder reparaties en zonder grote risico's voor hun huurders.
- Te veel woningen worden niet gerenoveerd nadat de DGHI werkzaamheden heeft opgelegd.
- Onvoldoende sancties om kwaadwillige huurders te ontmoedigen.
- Een schrijnend gebrek aan herhuisvestingsoplossingen voor huurders.

In het gepubliceerde dossier stellen wij manieren voor om deze zwakke punten te verhelpen. In de 17 jaar van haar bestaan heeft de DGHI slechts 2% van het huurbestand gecontroleerd. Meer dan 9 van de 10 keer is de inspectie het gevolg van een klacht van een huurder. Maar weinig huurders zetten die stap, omdat het risico om de woning te verliezen groot is. Voor de BBROW ligt de oplossing in bezoeken op eigen initiatief. Deze moeten worden uitgebreid tot de meest problematische woningen: woningen van huurders die in gebreke zijn gebleven en woningen in vervallen gebouwen waar in bepaalde wooneenheden problemen zijn gesignaleerd.

Kan de DGHI de toename van het aantal inspectiebezoeken alleen aan? Om het aantal bezoeken op te voeren, moet samenwerking tussen gemeentelijke en regionale actoren worden overwogen. Maar niet alleen dat, om de strijd tegen ondermaatse huisvesting echt op gang te brengen, zijn deze voorwaarden niet voldoende. Het is noodzakelijk de woningen te kunnen renoveren en herhuisvestingsoplossingen voor te stellen aan de huurders die gedwongen zijn ze te verlaten. Er wordt ook nagedacht over manieren om de huidige beperkingen te overwinnen: investeren in nauw toezicht op de huurders, gebruik maken van het openbaar beheerrecht, recidivisten strenger straffen, enz., en vooral het openen van

herhuisvestingsmogelijkheden door het mobiliseren van alle openbare, gewestelijke en gemeentelijke woningvoorraden en het openen van herhuisvestingsmogelijkheden voor mensen zonder papieren, de eerste slachtoffers van huisjesmelkers, voor wie momenteel geen enkel herhuisvestingsperspectief openstaat.

De BBROW vroeg zich ook af welke rol een verhuurvergunning zou kunnen spelen bij het tegengaan van de slechte woningen. Waar het wordt toegepast, met name in Wallonië en Vlaanderen, is het een voorwaarde om te kunnen huren. Conceptueel gezien wordt het huidige model omgedraaid door de voorkeur te geven aan een preventieve aanpak: er wordt ingegrepen voordat de woningen worden betrokken om te voorkomen dat gezinnen te lijden hebben onder slechtere huisvesting. Het is aan de verhuurder om zijn woning in orde te brengen en te herstellen voordat deze wordt verhuurd. Op papier heeft de algemene verhuurvergunning dus voordelen. Het kan het kwaliteitsniveau van de Brusselse woningen helpen verhogen door renovatiewerkzaamheden aan te moedigen. Dit geldt echter voor verhuurders van betrekkelijk goede wil. Het verkrijgen van een verhuurvergunning vereist een proactieve aanpak van de kant van de verhuurders. De algemene of gerichte verhuurvergunning zal gewetenloze verhuurders er niet van weerhouden te verhuren zonder zich aan hun verplichtingen te houden. In Vlaanderen en Wallonië bestaat de verhuurvergunning naast gezondheidscontroles en enquêtes. De DGHJ spoort ongezonde huisvesting op, en het doet nog steeds niet genoeg. Laten we de middelen niet versnipperen. De prioriteit moet blijven liggen bij de noodsituatie van de ergst getroffen gezinnen, alsook bij woningen in slechte staat die snel moeten worden gesaneerd. Wat moeten we dan doen? Moet het instrument van de verhuurvergunning definitief worden afgeschaft in Brussel?

Op zeer korte termijn, en zonder noodzakelijkerwijs meer inspanningen en middelen te moeten leveren, zou de verhuurvergunning een essentiële rol kunnen spelen bij de controle op de door de DGHJ gecontroleerde woningen. Nadat aan de eisen is voldaan, zou kunnen worden toegestaan dat deze woningen voor een beperkte periode worden verhuurd, met een nieuwe inspectie aan het eind van de periode om een permanente kwaliteitsdoelstelling te garanderen. We hebben te maken met verhuurders die niet voorbeeldig zijn, in vervallen gebouwen. De risico's van verslechtering zijn reëel, hetgeen aanhoudend toezicht rechtvaardigt.

Dit werk is het resultaat van een brede raadpleging. In het bijzonder met de aangesloten ledenverenigingen. Met name degenen die advies en steun verlenen aan huurders in de meest vervallen woningen, die hebben deelgenomen via een halfopen vragenlijst. De gedane voorstellen zijn ook besproken in de algemene vergadering en onder de aandacht gebracht van de Brusselse parlementsleden van de commissie huisvesting tijdens [de hoorzitting van 16 december 2021](#). De kwestie van de mogelijkheid om in Brussel een systeem van voorafgaande controle op woningen te ontwikkelen, wordt op verzoek van de vertegenwoordiger van de burgerbeweging Agora binnen de huisvestingscommissie bestudeerd. De BBROW zal de contacten met parlementariërs voortzetten om de in de studie verzamelde voorstellen in 2022 te verdedigen.

2.2. Sociale huisvesting

Een andere studie die vorig jaar werd uitgevoerd: "Sociale huisvesting produceren in Brussel: erfenissen, obstakels, strategieën". Dit werk is uitgevoerd in samenwerking met Nicolas Bernard en de Université Saint-Louis in het kader van een door de Europese Commissie geïnitieerd proefproject inzake het onderzoek van de overheidsuitgaven (spending review). Twee sectoren werden door de Brusselse regering uitgekozen voor een grondige evaluatie: sociale huisvesting en mobiliteit. [Lees hier meer](#).

Ons werd gevraagd een geactualiseerde balans op te maken van de sociale huisvestingsproductie in Brussel, met bijzondere aandacht voor de nieuwe strategieën die de laatste jaren zijn ontwikkeld om te proberen de sociale productie te versnellen en te diversifiëren (grondaankopen, sleutel-op-de-deur-projecten, ontwerp en bouw, enz.) Dit verzoek om samenwerking werd verwelkomd voor zover het ons in staat stelde de in 2017 verrichte gedetailleerde werkzaamheden over de gevaren van regionale huisvestingsplannen en de moeilijkheid om grond te mobiliseren voor nieuwe projecten, te actualiseren. Onze bijdrage is beschikbaar op de website van de BBROW.

2.3. Preventie van uithuiszettingen

Uitzettingen betekenen een trauma voor huurders en een groot risico om dakloos te worden, met het daaruit voortvloeiend verlies van andere essentiële rechten. De BBROW heeft altijd gepleit voor maatregelen om dit risico te voorkomen. De gezondheidscrisis maakt deze bepalingen des te noodzakelijker. De lockdown heeft vele huishoudens getroffen, die een deel van hun inkomen (of al hun inkomen voor werknemers in de informele economie) zijn kwijtgeraakt, waardoor het moeilijk of onmogelijk is geworden om de huur te betalen. Ondanks deze uiterst moeilijke omstandigheden moesten altijd huurgelden worden betaald. Om te voorkomen dat mensen dakloos worden wanneer iedereen verplicht is in zijn eigen huis te blijven wonen, heeft de regering een moratorium op uithuiszettingen ingesteld. Dit eindigde in het voorjaar. Het moratorium was noodzakelijk, maar niet voldoende. In Brussel moeten andere structurele maatregelen worden genomen om te voorkomen dat het aantal uitzettingen explodeert. Onze eisen betreffen in de eerste plaats de noodzaak de huurprijzen te reguleren, hetgeen van essentieel belang is om de toegankelijkheid van de particuliere huurmarkt te waarborgen. Wij pleiten ook voor de oprichting van een regionaal fonds om achterstallige betalingen weg te werken, terwijl een alternatief voor uithuiszetting wordt gevonden, alsook voor strengere sancties tegen illegale uitzettingen.

In een analyse worden onze voorstellen samengebracht. De voorstellen en strategieën werden eind 2020 besproken tijdens een buitengewone zitting van algemene vergadering van de BBROW. Vervolgens werden onze eisen besproken met de staatssecretaris voor Huisvesting en haar kabinet (online vergadering op 18 januari 2021), in de Molenbeekse Adviesraad voor Huisvesting (online vergadering op 02 maart 2021), alsook in een tegensprekelijk debat op BX1 (28/04/2021).

De BBROW en haar lidverenigingen hebben ook een enquête gehouden onder de OCMW's over het voorkomen van uitzettingen tijdens de covidencrisis. Het doel was concrete informatie te verzamelen en te groeperen om op het niveau van het Gewest eisen te kunnen stellen. De enquête vond plaats van maart tot juni 2021. Door bemiddeling van de leden en hun banden met de OCMW's hebben we alle OCMW's in het Brussels Gewest ondervraagd. We ontvingen antwoorden van 14 van de 19 OCMW's in het Brussels Gewest.

De vragen gingen over

- De bereikbaarheid van de OCMW's tijdens de Covid-crisis.
- Het al dan niet bestaan van een dienst die zich specifiek met huisvestingsproblemen bezighoudt.
- De bestemming van de bijkomende budgettaire middelen die door de federale regering en het Brussels Gewest aan de OCMW's worden toegekend in het kader van de pandemie.
- De maatregelen en middelen die door de OCMW's worden toegepast om uithuiszettingen te voorkomen of te verhelpen.

Een document met de praktijken van de OCMW's en de aanbevelingen van de BBROW werd in september 2021 verspreid onder de 19 Brusselse OCMW's en de Staatssecretaris voor Huisvesting.

De BBROW neemt ook deel aan het anti-uitzettingsfront (zie punt 3.4 hieronder).

2.4. Natuur en huisvesting

Het Brussels Gewest wordt steeds dichter bevolkt. De laatst overgebleven grondreserves, vooral wanneer zij tot het publieke domein behoren, zijn gegeerd. Verenigingen voor natuurbescherming in de stad voeren campagne om alle - of zoveel mogelijk - onbebouwde gebieden vrij te houden van bebouwing. De BBROW is door verschillende groepen en verenigingen gevraagd om de toekomst van verschillende van deze openbare reservaten te bespreken (b.v. Josaphat, Chant des Cailles). Dit was een gelegenheid voor onze vereniging om een standpunt in te nemen in een gevoelig debat.

Voor Brussel staat er veel op het spel. Groene ruimten zijn van essentieel belang voor zowel de levenskwaliteit van de stadsbewoners als voor het behoud van de biodiversiteit. De BBROW deelt uiteraard de bezorgdheid om het milieu, maar betreurt het dat andere sociale kwesties daardoor op de achtergrond raken. Zowel die van toegang tot fatsoenlijke huisvesting als die van toegang tot een leefomgeving van goede kwaliteit. In dit debat wilde de BBROW aan de hand van twee analyses wijzen op de volgende grondbeginselen. Meer info : rbdh-bbrow.be/nl/aan-chant-des-cailles-en-dames-blanches-droomt-men-maar-niet-van-sociale-woningen/

- Sociale huisvesting is een zwakke functie die op dezelfde manier moet worden verdedigd als natuurgebieden. De BBROW is beledigd door compromisloze standpunten ten gunste van groen wanneer deze sociale projecten ondermijnen.
- De toegang tot natuurgebieden is niet voor alle Brusselaars gelijk. De sociaal-ruimtelijke dualisering die onze regio kenmerkt, komt ook tot uiting in de toegang tot de natuur. En in het vermogen om zijn bevoorrechte omgeving te verdedigen.
- 50.000 gezinnen wachten op sociale huisvesting. Een derde van de Brusselaars leeft onder de armoedegrens. Er zijn vrijwel geen grote sociale kavels meer in het Gewest, die niet volledig zullen worden gemobiliseerd voor de bouw van sociale woningen. De rijke gemeenten zijn hiertegen gekant. Zij verdedigen andere functies die beantwoorden aan de aspiraties van hun welgestelde inwoners: groene ruimten en middelgrote woningen. Deze houding is onaanvaardbaar, gezien de enorme maatschappelijke vraag.
- Het geval van Les Dames Blanche (120 sociale woningen en 80 middelgrote woningen op bijna 10 hectare) doet ook de kwestie van de compensatie rijzen: de sociale huisvesting verliest een groot deel van haar kostbare grondreserves, zonder dat aan deze bevoorrechte gemeenten een reële en concrete compensatie wordt opgelegd.

Over deze kwesties hebben we ook een micro trottoir gehouden met Brusselaars uit de volkswijken van het stadscentrum. Dit gaf stof tot nadenken.

Na de publicatie van de analyse heeft de BBROW deelgenomen aan een vergadering met de partners (IEB, BRAL, ARAU en milieuverenigingen) met als doel een gemeenschappelijk front te creëren voor het project Dames Blanches.

2.5. De woonhuurovereenkomst

Op 1 januari 2018 werd de huurovereenkomst voor woningen geregionaliseerd. De hoop op echte veranderingen op dit gebied is niet uitgekomen. Erger nog, de Brusselse wooncode heeft voorwaarden in het leven geroepen die potentieel nadelig zijn voor huurders, zoals die welke betrekking hebben op kortlopende huurovereenkomsten of, paradoxaal genoeg, die welke bedoeld zijn om discriminatie bij de toegang tot huisvesting tegen te gaan. Lobbywerk en talrijke amendementen die vóór de goedkeuring van de tekst werden voorgesteld, hebben niets veranderd. In mei 2018 hebben we samen met FEBUL beroep aangetekend bij het Grondwettelijk Hof om te proberen enkele van de problematische bepalingen ongedaan te maken.

In juli 2020 heeft het Grondwettelijk Hof uitspraak gedaan. Zij vond de meeste van onze argumenten ongegrond. Wij hebben toen geen commentaar gegeven op de beslissing van het Hof.

Wij vonden dat deze stap ontbrak. In 2021 hebben wij dus dubbel werk verricht rond deze rechtszaak: ten eerste hebben wij getracht een synthese te maken van de inhoud, de motieven en de argumenten (die tot dan toe niet openbaar waren gemaakt), en ten tweede hebben wij de uitspraak van het Hof geanalyseerd.

Dit gezegd zijnde, is het debat nog niet voorbij. In januari 2021 heeft de Brusselse regering haar noodplan voor de huisvesting (PUL) gelanceerd. Het voorzag onder meer in een evaluatie van de huurwetgeving, met inbegrip van de "beperking van het gebruik van kortetermijncontracten". In dit verband zijn wij gehoord door de deskundigen die belast zijn met deze evaluatie van de huisvestingswetgeving, in opdracht van staatssecretaris Nawal Ben Hamou. Ter herinnering, bij de huurovereenkomst voor huisvesting werden nog andere zaken ter discussie gesteld: het probleem van de uithuiszettingen, de eventuele oprichting van een fonds ter dekking van onbetaalde huurgelden, de paritaire huurprijsc commissie... Dit is een gelegenheid om het debat te openen en onze standpunten nog eens te laten horen.

2.6. Huurtoelagen

Dit is een van de beleidsmaatregelen waarvoor wij ons altijd hebben ingespannen om toezicht te houden, dankzij de feedback van veldwerkers. Het recht op uitkeringen is niet zo gemakkelijk op te eisen. Er zijn veel administratieve stappen, veel vereiste documenten, veel opgelegde voorwaarden waar de huurders geen controle over hebben (bv. het recht op uitkering afhankelijk maken van een huurplafond). Om nog maar te zwijgen over de wachttijd om hulp te krijgen.

In 2018 was een hervorming aangenomen, maar deze was slecht doordacht en zonder extra middelen om de doelgroepen te verbreden, nooit uitgevoerd.

Eind 2021 heeft de regering uiteindelijk ingestemd met twee hervormingsprojecten, gesubsidieerd met PUL-middelen. Zij zullen het aantal begunstigde huishoudens verviervoudigen.

Kort voor deze aankondiging waren wij van plan onze leden bijeen te brengen en een ontmoeting te hebben met de regionale administratie om de aandacht te vestigen op de moeilijkheden die aanvragers ondervinden bij het samenstellen van hun dossiers, maar wij werden overvallen door de goedkeuring van de nieuwe teksten. De vergadering kon niet doorgaan. Niettemin konden wij tijdens de interkabinetsonderhandelingen de ontwerpen lezen en opmerkingen doorgeven aan de politici. In een tweede fase werd een vergadering met onze leden georganiseerd om de CCL voor te bereiden.

In december 2021 werden twee analyses gepubliceerd over huursubsidies. De eerste over de hervorming van de huurtoelage voor aanvragers van sociale huisvesting, de tweede over de herhuisvestingstoelage (die in de plaats komt van het DGH regionaal solidariteitsfonds en de herhuisvestingstoelage). De resultaten

zijn tamelijk positief. Het aantal begunstigden zal aanzienlijk toenemen en er is een echte inspanning geleverd om de administratie te vereenvoudigen. Waakzaamheid blijft echter geboden ten aanzien van een administratie die verre van optimaal functioneert.

3. Onze publieke evenementen en mobilisaties

3.1. PUSH - documentaire + bijeenkomst op 10 maart 2021

Op 10 maart was de BBROW medeorganisator van de vertoning van de documentaire Push (documentaire over de financialisering van huisvesting) in samenwerking met Les Grignoux, het Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat (RWDH) en het Rassemblement des Associations de Promotion du Logement (RAPeL). De vertoning vond online plaats via het platform "La 25ème heure". Daarna volgde een discussie met een vertegenwoordiger van de RWDH, een maatschappelijk werker van de Union des Locataires Marolienne, en een persoon die uit zijn huis is gezet (onder leiding van de projectmedewerker van Grignoux). 73 mensen woonden de onlinesessie bij.



Evenement: <https://www.facebook.com/events/119718670072098/>

3.2 Housing Action Day - 28 maart



Aangezien de Europese Coalitie voor het Recht op Huisvesting en op de Stad op 28 maart 2021 een internationale oproep lanceerde voor actie voor het recht op huisvesting (<https://housingnotprofit.org/housing-action-day>), besloot de BBROW deze oproep te volgen en actief deel te nemen aan het doorgeven van deze oproep in België.

Doel was meer bekendheid te geven aan de huisvestingscrisis en het maatschappelijk middenveld over deze kwestie te mobiliseren.

In dit kader hebben de BBROW en verschillende partners uit Brussel en Wallonië de handen in elkaar geslagen om de eisen van de oproep tot actie aan te passen aan het Belgische niveau (<http://www.housing-action-day.be/fr/home>), om talrijke ondertekenaars te verzamelen (<http://www.housing-action-day.be/fr/signataires>), om de oproep tot mobilisatie te verspreiden en om op 28 maart een nationale betoging in Brussel te organiseren.

De context van covid-19 verhinderde ons om op grote schaal te mobiliseren, maar de manifestatie die op het Vossenplein werd georganiseerd, bracht ongeveer 400 mensen samen. Hier zijn enkele foto's van de mobilisatie:







Website: <http://www.housing-action-day.be/>

Facebook-pagina: <https://www.facebook.com/belgianhousingactionday>

Facebook groep: <https://www.facebook.com/groups/1061403724242545>

3.3. Huisvesting = gezondheid: het organiseren van een woonblok voor de Grote Gezondheidsdemonstratie (act 2) op 29 mei 2021

De BBROW (team en enkele leden) heeft deelgenomen aan de organisatie van een woonblok op de Grote Gezondheidsdemonstratie, georganiseerd door Health in Struggle (mobilisatie van de sector, organisatie van een spandoekworkshop, logistiek van het blok).



Événement facebook:

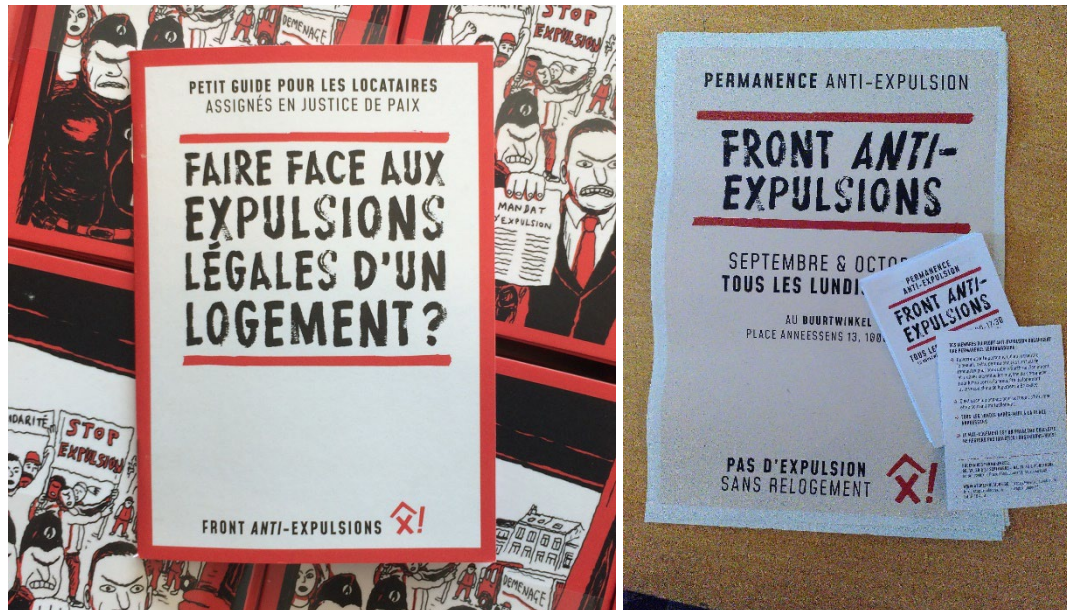
[https://www.facebook.com/events/1676380212547110?context=%7B%22event_action_history%22%3A\[%7B%22surface%22%3A%22page%22%7D\]%7D](https://www.facebook.com/events/1676380212547110?context=%7B%22event_action_history%22%3A[%7B%22surface%22%3A%22page%22%7D]%7D)

3.4. Deelname aan het Anti-Uitzettingsfront



Sinds de zomer van 2020 zijn, uit vrees voor uitzettingen na het verstrijken van het moratorium, verschillende personen, collectieven en verenigingen bijeengekomen om zich te organiseren tegen uitzettingen en deze zichtbaar te maken wanneer ze plaatsvinden. De vergaderingen vonden elke maand plaats (soms online wegens gezondheidsbeperkingen). Naar gelang van de behoeften en de aanwezige

energie worden werkgroepen gevormd voor projecten zoals: de publicatie van een juridische informatiebrochure voor huurders, de oprichting van een wekelijks bureau om mensen die met uitzetting worden bedreigd op te vangen en te steunen, acties om uitzettingen aan te vechten en zichtbaar te maken. Het Front lanceert ook "uitzettingsalarmen". Er wordt steun geboden aan slachtoffers van uitzettingen binnen de grenzen van de beschikbare energie van het Front.



Website: <https://www.stopexpulsions.be/>

Facebook-pagina: <https://www.facebook.com/stopexpulsions>

4. Habitoools

Na het succes van de vorige Habitoools-beurs heeft de BBROW besloten om in 2020 opnieuw een Habitoools-beurs te organiseren, omdat het maatschappelijk werkers de mogelijkheid biedt om kennis te maken met de hulpmiddelen voor een betere bewustmaking van het belang van goed wonen, maar ook om uitwisselingen tussen hen te bevorderen en kennis te maken met het werk van andere verenigingen.

Dit salon richt zich tot alle maatschappelijk werkers en heeft als thema de ongezonde woningen, omdat deze veel mensen treft en met name het publiek van haar leden.

De context van Covid19, dwong ons het uit te stellen tot 12 januari 2021. Aangezien de gezondheidssituatie niet verbeterde, hebben wij de beurs opnieuw moeten uitstellen tot eind mei 2021. Om de dynamiek en de belangstelling voor Habitoools te behouden, hebben wij een online presentatie georganiseerd van 2 pedagogische instrumenten (de Taudis'Poly en de Punaizo) door Didac'Ressources - een vereniging voor populair onderwijs uit Marseille. 68 mensen schreven zich in voor dit online-evenement en 46 mensen namen eraan deel.

Uiteindelijk liet de gezondheidssituatie niet toe dat op 27 mei 2021 een persoonlijke bijeenkomst werd georganiseerd waar maatschappelijk werkers elkaar konden ontmoeten en met elkaar van gedachten konden wisselen.

Daarom hebben wij besloten om van 25 tot 28 mei 2021 een online festival te organiseren. Tijdens dit festival waren er 14 online-evenementen:

- 4 conferenties:

- o "Wettelijke wapens om insalubrité te bestrijden: enkele nieuwtjes" door FDSS;
- o "Luciditeit & speelsheid" door de non-profit organisatie LUDO;
- o "Sociale steun in de huisvesting" door de vzw Relogeas (Monceau sur Sambre);
- o "La Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) à Bruxelles" door de DIRL.

- 10 presentatie van leermiddelen :

- o "DIY" workshops door Convivence;
- o Gids "Is mijn huis fatsoenlijk?" van de Confédération Nationale du Logement (Frankrijk);
- o "Eco-Watchers" door Empreintes asbl (Namen);
- o De praktische gids voor het huren in het Brussels Gewest door Habitat & Renovatie;
- o Brochures over binnenvervuiling door de vzw Espace Environnement (Charleroi);
- o Spel over vochtigheid door de non-profit organisatie La Rue;
- o SOS Taudis en Abbé Road door de Fondation Abbé Pierre (Frankrijk);
- o Service Chez Toit van de vzw Comme chez nous (Charleroi);
- o Studie "La justice de paix et l'insalubrité" van de BBROW;
- o "Het bemiddelingsproces bij conflicten over huisvesting" door de bemiddelingsdienst van de gemeente Molenbeek.

De fototentoonstelling "Mon loyer trop cher" werd van 25 mei tot 27 juni in de Fonderie gehouden. Er werden bezoeken georganiseerd tijdens het Habitoools-festival.

Deze tentoonstelling maakt de onzichtbare "kwaliteit-prijsverhouding" zichtbaar van de woningen en de huurprijzen die in de huurparken van onze wijken worden toegepast.

Het festival werd afgesloten met een drink in La Fonderie op vrijdag 28 mei.

Er waren in totaal 527 inschrijvingen voor de verschillende online-evenementen. De participatiegraad bedroeg 55%. Deze lage participatiegraad is waarschijnlijk te wijten aan het feit dat de inschrijving gratis was.

De feedback van het Habitoools-festival was positief: alle evenementen waren interessant, van goede kwaliteit en de uitwisselingen interessant.

De online organisatie van de evenementen heeft het mogelijk gemaakt verenigingen uit Wallonië maar ook uit Frankrijk uit te nodigen.

5. Communicatie

In 2021 communiceerde de BBROW voornamelijk via drie kanalen: de website, Facebook en Mailchimp.

De keuze van het medium wordt bepaald door het soort informatie dat moet worden overgebracht en het doelpubliek waarop de boodschap is gericht.

De jaarlijkse studie

De jaarlijkse studie is de enige publicatie die op papier wordt uitgebracht. In 2021 was de titel: "Een huurvergunning, ja, maar waarom?". Wordt gedrukt op 700 exemplaren.

Nieuwsbrief

Hieronder volgt een samenvatting van de mailings via Mailchimp software, waarmee het publiek kan worden opgedeeld naar taal (FR 2.767 geregistreerde contacten en NL 328 geregistreerde contacten) en het doelpubliek; leden van de BBROW, de verschillende actoren in de huisvestingssector; de vrijwilligerssector, politieke vertegenwoordigers.

Gemiddelde open rate: FR 32,4 % & NL 35,7%

Gemiddelde click-through rate: FR 7,35% & NL 10%

In 2021 hadden de mailings die de meeste belangstelling trokken, betrekking op opleidingscursussen en de nieuwe Habitoools-website. Het openingspercentage is vrij bevredigend, maar het aantal klikken op links kan worden verbeterd door de presentatie van de informatie aantrekkelijker te maken of door de aandacht te richten op onderwerpen die bij het doelpubliek voldoende belangstelling wekken om ervoor te zorgen dat zij er tijdens hun werkdag tijd aan besteden.

Let op! Sinds 2021 is de opbouw van de mailing erop gericht deze efficiënt leesbaar te maken en de links bevatten vaak aanvullende informatie. Meestal is de over te brengen boodschap aanwezig in het corpus van de mailing en wordt deze derhalve door meer dan een derde van de ontvangers goed ontvangen (zie statistieken), zodat de gok is gewonnen.

DATUM ONDERWERP

04/01 Habitoools

29/01 Analyse: Huisvesting en migranten zonder papieren

22/02 Analyse: Als de nood hoog is, maar...

03/03 Push screening

22/03 Actiedag huisvesting

02/04 Vormingscyclus voorjaar

20/04 Habitoools en opleidingen

06/05 Habitoools Festival

18/06 Habitoools: de Hulpbron-site

09/09 Analyse: Huisvesting en natuur

Facebook

De Facebook pagina laat ons toe om publicaties van de BBROW te verspreiden, interventies in de pers, evenementen en mobilisaties, steun aan verschillende collectieven (Frot Anti-Uitzettingen, Actie Dag Huisvesting...), om een breder publiek te bereiken en onze pleitbezorging bekend te maken, om te reageren op actueel nieuws over huisvesting en om banden te creëren met de huisvestings- en associatieve sectoren

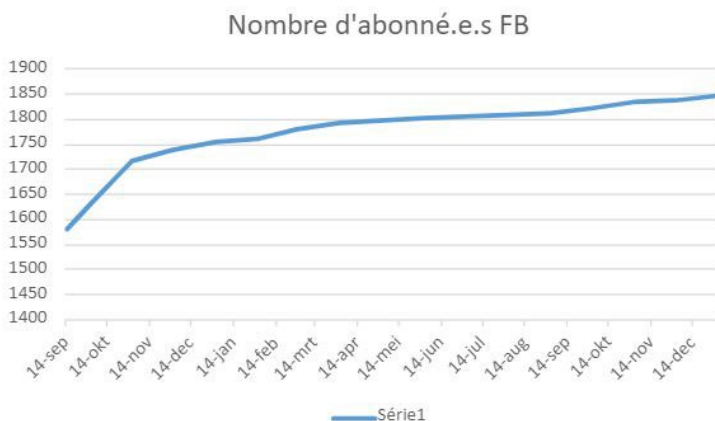
De BBROW Facebook pagina

Aantal abonnees: 1.844

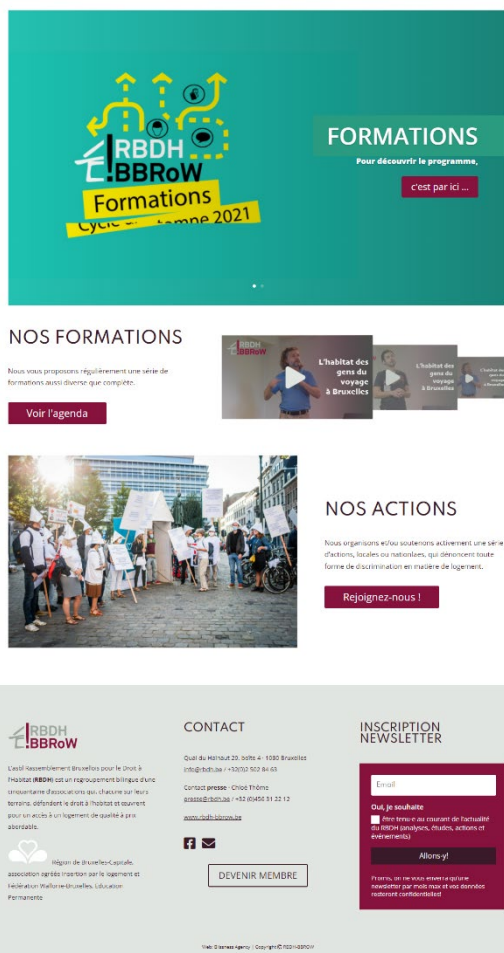
Aantal posten in 2021: 82

Het FB 2021 bericht dat de meeste belangstelling kreeg in de vorm van reacties was een persinterventie van Carole Dumont over huursubsidies (29 oktober).

Het aantal abonnees op de BBROW-pagina neemt gestaag en voorzichtig toe. Het onlangs opgelegde algoritme van Facebook vermindert duidelijk de zichtbaarheid van paginaberichten (vs. persoonlijke accounts). Dit kan een mogelijkheid zijn om voor 2022-2023 te onderzoeken.



De website van de BBROW



De website werd in 2021 volledig vernieuwd. De nieuwe identiteit en structuur maken een betere navigatie en efficiënt zoeken mogelijk en maken het aantrekkelijker om er te verblijven en informatie te krijgen.

Het updaten ervan is ook veel intuïtiever (Wordpress), waardoor het meerdere keren per maand kan worden bijgewerkt en niet afhankelijk is van één persoon in het team (die een mini-opleiding heeft gekregen). Dit zorgt voor een betere follow-up op korte, middellange en lange termijn en voorkomt dat kennis/vaardigheden op peil blijven.

Het wordt gebruikt om de zichtbaarheid van de BBRoW te verbeteren, inhoud te verspreiden (analyses, studies, opleidingen, evenementen ...) en het profiel van de leden van het BBRoW te verbeteren.

In 2021 waren er ongeveer 38 publicaties, in het Frans en het Nederlands + het persoverzicht volledig online beschikbaar. Er is ook veel archiveringswerk verricht door het hele team. De website is nu bijgewerkt en bevat de analyses, studies en acties van de BBrow sinds 2011

www.BBRoW-bbrow.be

Persoverzicht

Alle persberichten van het BBow zijn online beschikbaar: <http://BBRoW-bbrow.be/medias/>

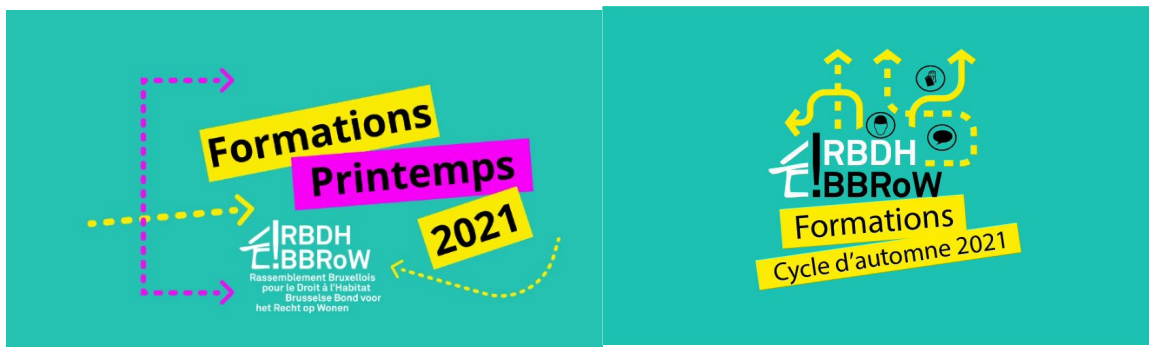
Janvier	7	La Libre Belgique	AIS	FR	Papier
	12	La Capitale	Justice de paix	FR	Papier
	14	BX1	Justice de paix	FR	Télé
Février	16	Radio Campus	Sans-papiers	FR	Radio
	19	Entre les lignes	Général	FR	Online
Mars	1	Alter Echos	Habitools	FR	Papier
	17	RCF	HAD	FR	Radio
	28	BX1	HAD	FR	Télé
	28	BRUZZ	HAD	NL	Papier
	28	Radio Panik	HAD	FR	Radio
	30	RCF	HAD	FR	Radio
	31	BRUZZ	Expulsions	NL	Papier
Avril	22	BX1	Expulsions	FR	Télé
	23	Indy Media Brussel	Expulsions	FR	Online
	27	BRUZZ	Insalubrité	NL	Papier
	28	RCF	Expulsions	FR	Radio
	28	Le Soir	Discrimination	FR	Papier
Mai	1	Apache	Général	NL	Online
	1	Alter Echos	Rénovation	FR	Papier
	7	BRUZZ	Insalubrité	NL	Papier
	12	BRUZZ	Logement social	NL	Papier
	12	RCF	Habitools	FR	Radio
Juin	15	BX1	400 toits	FR	Télé
	22	Le Guide social	Expulsions	FR	Online
	23	Le Vif	Expulsions	FR	Papier
		La Libre Belgique	Expulsions	FR	Papier
Juillet	8	Vivacité	Loyers	FR	Radio
	12	Soir Première	Loyers	FR	Radio
Août	2	La Première	Logement social	FR	Radio
Octobre	4	RCF	Nature et logement	FR	Radio
	6	BX1	CPL	FR	Télé
	12	Apache	CPL	NL	Online
	13	Alter Echos	Général	FR	Papier
	14	Alter Echos	Général	FR	Radio
	28	La Première	Allocation-loyer	FR	Radio
Novembre	22	RCF	Habitools	FR	Radio

6. Onze opleidingen en evenementen

6.1. Opleiding voor onze leden en actoren uit de huisvestingssector

In het voorjaar van 2021 hoopten wij weer een persoonlijke opleiding te kunnen organiseren, maar dat is helaas niet gelukt. De Covid19-crisis was nog niet voorbij. De 3 opleidingen van deze cyclus werden daarom op afstand georganiseerd via Zoom.

De najaarscyclus liep van oktober 2021 tot januari 2022. Er werden vier cursussen georganiseerd. De eerste kon face-to-face plaatsvinden, maar de volgende niet. Eén cursus moest worden uitgesteld tot januari 2022. En de laatste is gepland voor 24 januari. Deze 2 opleidingen zullen face-to-face plaatsvinden indien de gezondheidssituatie dit toelaat.



- Online opleiding :

- o "Le bail d'habitation - 1ère partie : règle générale (bail droit commun)" - 27 april / 13 personen aanwezig - 16 personen ingeschreven.
- o "Le bail d'habitation - 2e partie : le bail de résidence principale" : 4 mei - 10 personen aanwezig / 15 personen ingeschreven.
- o "Beheer van huurconflicten in vrederechterlijke zaken": 18 mei - 19 personen aanwezig / 22 personen ingeschreven.
- o "Crisis- en huisvestingsactoren in Brussel - Deel 1" - 25 november - 24 aanwezigen / 31 ingeschrevenen.

- Face to face opleiding :

- o "Ondersteuning van bewoners bij problemen in verband met de staat van hun huisvesting" - 21 oktober - 15 aanwezigen / 24 ingeschrevenen
- o Opleidingscursussen voor de herfstcyclus van 2021, georganiseerd in januari 2022:
- o "Crisis- en huisvestingsactoren in Brussel - deel 2" - 20 januari 2022 - 33 personen ingeschreven.
- o "Mobilisatie en collectieve acties - 24 januari - 33 ingeschrevenen.

Er waren in totaal 174 inschrijvingen voor de 2 opleidingscycli 2021. Dat zijn er meer dan 28 meer dan in 2020 en een gemiddelde van bijna 25 personen per opleiding, tegenover 16 in 2020.

53% van de deelnemers (46 personen) zijn afkomstig van onze aangesloten verenigingen. De overige 47% zijn werknemers van andere verenigingen, gemeenten, OCMW's, de Brusselse gewestelijke administratie, SISP's, AIS, regionale parlementsleden, maar ook mensen die op privé-basis komen.

Het was opnieuw een moeilijk jaar en we hebben niet alle opleidingen persoonlijk kunnen organiseren. Niettemin hebben de deelnemers de onderwerpen en de sprekers van de opleidingen op prijs gesteld.

Wij blijven de voorkeur geven aan face-to-face-opleidingen omdat ze dynamischer zijn en informele uitwisselingen mogelijk maken tussen de deelnemers en de spreker(s), maar ook tussen de deelnemers onderling.

De opleidingen zijn gratis voor onze leden en betalend voor alle andere belangstellenden (werknemers in de sociale sector, parlementaire medewerkers, ambtenaren, gewone burgers...).

De face to face opleidingen vinden plaats in de Garcia Lorca in Brussel.

6.2 Interventies / animaties over de huisvestingscrisis en de uitdagingen

Er is een groeiende bezorgdheid over huisvesting. Aangezien de BBROW bekend staat om haar expertise op het gebied van huisvesting, wordt de instelling geconfronteerd met een groeiende vraag naar interventies om de huisvestingscrisis en -problematiek in Brussel toe te lichten. De BBROW wordt daarom opgeroepen om in verschillende contexten te interveniëren. Deze activiteit is in 2021 echter sterk teruggelopen als gevolg van een verbod op dit soort activiteiten, die gewoonlijk meerdere mensen bijeenbrengen (sommige waren gepland en werden vervolgens geannuleerd als gevolg van overheidsbesluiten).

1 februari: Interventie over de huisvestingscrisis en -problematiek in Brussel, in de cursus van de bachelorstudenten sociale ecologie aan de HELB (EOS).

2 maart: presentatie in een webinar van Coopcity over slechte huisvesting: "De uitdagingen van slechte huisvesting in Brussel: wat zijn de mogelijke antwoorden?"

17 maart: tussenkomst in het evenement "Mijn ruimte, mijn leven" georganiseerd door BOZAR (in het Engels, online)

Evenement: <https://www.facebook.com/events/761919364724905>

23 maart: online webinar georganiseerd in samenwerking met Toestand en IEB: "Huisvesting in Brussel: waarom is het een puinhoop? Begrip voor betere actie".

Evenement: <https://www.facebook.com/events/300161024870067/>

Hier te beoordelen: <https://fb.watch/4qMd07UVRf/>

10 september: toespraak in de Ecole de Transformation Sociale over de huisvestingscrisis en de problemen in Brussel (met name over de huurprijscntrole).

13 oktober: deelname aan het radiodebat georganiseerd door Agence Alter: "Huisvesting in Brussel: de crisis op alle niveaus".

Evenement: <https://www.facebook.com/events/875668399790072/>

Luister hier nog eens: <https://www.radiopanik.org/emissions/emissions-speciales/logement-a-bruxelles-la-crise-a-tous-les-etages/>

7. De AdviesRaad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing (CCL)

De Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing is het officiële adviesorgaan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De belangrijkste taak van de CCL is advies uit te brengen over wetsontwerpen inzake huisvesting en stadsvernieuwing die door de Brusselse regering worden ingediend.

De BBROW maakt deel uit van de adviesraad en wordt vertegenwoordigd door Werner Van Mieghem en Carole Dumont. Werner Van Mieghem is lid van het 'bureau' van de CCL en werd in 2018 verkozen tot Nederlandstalig ondervoorzitter.

De CCL bestaat uit 25 leden die onder meer vertegenwoordigen: openbare exploitanten, verenigingen, eigenaars, vastgoedmakelaars, notarissen, ... De volledige samenstelling en adviezen van de CCL zijn te vinden op de website van de CCL: <https://logement.brussels/ccl>.

In 2021 was de CCL zeer in trek en bracht zij advies uit over de volgende thema's (in alfabetische volgorde en niet chronologisch):

- De verwerving en de ontwikkeling van woningen, alsmede projecten voor de sloop van gebouwen en de wederopbouw van woningen door gemeenten, OCMW's, SLRB en SISP's - ontwerpordonnantie;
- Huursubsidie - ontwerpbesluit;
- Bijstandsuitkering voor herhuisvesting - ontwerpordonnantie;
- Huisvestingscode, verduidelijkingen en wijzigingen van technische, juridische en procedurele aard betreffende verschillende bevoegde instanties op het gebied van huisvesting (regionale grondallianties CLT, BGHL, Woningfonds) - ontwerp-besluit;
- Paritaire Huurcommissie en de strijd tegen buitensporige huurprijzen, ontwerpordonnantie;
- Gelijke behandeling van vrouwen en mannen en bestrijding van discriminatie, wijziging van de huisvestingscode – ontwerpordonnantie ;
- Wet op het openbaar beheerrecht en de leegstand, wijziging van de huisvestingscode – ontwerpordonnantie ;
- Evaluatiestudie van de Brusselse huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting, studie in opdracht van Ben Hamou, presentatie door de onderzoekers aan de CCL;
- Huurontruimingen in verband met particuliere huurovereenkomsten, initiatiefadvies van de CCL;
- Ontwerp Masterplan "Josaphat";
- Ontwerp Masterplan "Midi";

- Bouwvergunning van beperkte duur, ontwerpbesluit;
- Socialisatie van de huurprijzen voor met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen van openbare vastgoedoperatoren, ontwerpbesluit.

Deze onderwerpen omvatten verschillende belangrijke kwesties voor de BBROW en haar ledenverenigingen. Met wisselend succes is het ons gelukt om het BBROW-standpunt in een aantal adviezen opgenomen te krijgen.

De meest opvallende trend die wij in 2021 in de adviesraad hebben gezien, is een verharding van standpunten, een toenemende polarisatie (zelfs tot het punt van persoonlijke aanvallen) tussen de vertegenwoordigers van de verhuurders en de (huurders)verenigingen. Het resultaat zijn "verdeelde" adviezen, waarbij elke partij haar standpunt in afzonderlijke nota's uiteenzet. Dit is een slechte ontwikkeling die de (toch al beperkte) impact van de LCC en haar adviezen meer kwaad dan goed doet.

8. Leden-verenigingen in 2021

In 2021 telt de BBROW 63 aangesloten verenigingen (2 meer dan in 2020). Wij hebben 4 nieuwe leden verwelkomd: Action Logement Brussels, LivingStones, Rizôme, Union des Locataires de Schaerbeek.

2 leden hebben hun lidmaatschap niet verlengd: CASG de la Ligue des Familles en het Centre de Rénovation Urbaine.

De 63 aangesloten verenigingen in 2021:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| ▪ Action Logement Bruxelles | ▪ Comité de la Samaritaine |
| ▪ AIS Quartiers | ▪ Comme chez toi |
| ▪ AMA | ▪ Compagnons Dépanneurs |
| ▪ ARAU | ▪ Convivence/Samenleven |
| ▪ Atelier des Droits Sociaux | ▪ Convivial |
| ▪ Autre Lieu (RAPA) | ▪ Douche Flux |
| ▪ BRAL | ▪ Équipes Populaires |
| ▪ Brussels Platform Armoede | ▪ Espace Social Télé-Service |
| ▪ Buurthuis Bonnevie | ▪ Fabrik |
| ▪ Buurtwerking Chambery vzw | ▪ Fami-Home |
| ▪ Buurtwinkel vzw | ▪ FÉBUL - BFHV |
| ▪ CAFA | ▪ FDSS - FDSSb |
| ▪ CAP Habitat | ▪ Habitat & Humanisme |
| ▪ CAW Brussel - Woonbegeleiding | ▪ Habitat & Participation |
| ▪ CLTB | ▪ Habitat & Rénovation |
| ▪ CGEE | ▪ Hart boven Hard Brussel |
| ▪ CIRÉ | ▪ Ilôt/'Elandje |
| ▪ CODES | ▪ Infirmiers de rue |

- Inter-Environnement Bruxelles
- Iris
- La Ligue des Familles
- La Maison Rue Verte
- La Rue
- La Vague
- Le Cairn
- Lhiving vzw
- LivingStones
- Logement pour tous
- MAIS
- PAG-ASA
- Plateforme Mineur en Exil/Platform
Kinderen op de vlucht
- Porte Ouverte, maison d'accueil
- Pro-Renovassistance
- Rizôme
- Samenlevingsopbouw Brussel
- SETM
- Sohonet
- Talita
- Transit asbl
- Un Toit à soi
- Une maison en plus
- UL Quartier Nord
- UL Schaerbeek
- ULAC
- Woningen 123 Logements

9. De Raad van Bestuur

Tijdens de Algemene Vergadering van maart 2021 werden de volgende bestuurders (her)verkozen:

- Thibaud Collignon, co-voorzitter FR
- Bart Van de Ven, NL co-voorzitter NL
- Maria-Elvira Ayalde
- Nicolas Bernard
- Catherine Ruelle
- Caroline Davreux

Valérie Flahaux en Grâce Faes werden herkozen als commissarissen.

10. Het personeel

In 2021 bestond het personeel van de BBROW uit de volgende personen

- Anne Bauwelinckx, projectmedewerker analyse en belangenbehartiging (0,8)
- Dylan Bacq, projectmedewerker, (vervangingscontract april-juli, 0,6)
- Carole Dumont, projectmedewerker analyse en belangenbehartiging (0,8)
- Anne Sophie Dupont, projectmedewerker mobilisatie en opleiding (0,8)
- Laurence Evrard, administratie en boekhouding (0,7)
- Chloé Thôme, pers/communicatie medewerkster (0,8),
- Werner Van Mieghem, coördinator (0,9)

DANKWOORD

Ter afsluiting van dit werkjaar willen wij de mensen en organisaties bedanken waarop de BBROW een beroep heeft kunnen doen: onze leden-verenigingen, de leden van het bestuur en de commissarissen die naast hun dagelijkse inzet voor de bewoners tijd vrijmaken om zich samen met de BBROW in te zetten voor het recht op wonen.