

Jaarverslag 2025

Inleiding

2025 was een moeilijk jaar.
Het uitblijven van een volwaardige Brusselse regering, na de verkiezingen van juni 2024, had voor de BBRoW twee belangrijke gevolgen.

Ten eerste zorgde het ontbreken van een Brussels regeerakkoord – in combinatie met een regering in lopende zaken – ervoor dat ons lobbywerk voor het recht op wonen aan slagkracht en prioriteiten miste. Wie moesten we aanspreken, welke punten konden we nog hard maken en welke voorstellen tot wetswijziging konden we in het parlement aan de man of vrouw brengen? Een parlement dat, na de goedkeuring van de inwerkingtreding van de ordonnantie op de buitensporige huurprijzen met een wisselmeerderheid, zijn initiatieven trouwens ernstig terugschroefde.

Ten tweede was er de financiële onzekerheid, niet alleen voor de BBRoW trouwens, maar voor de volledige sociaal-culturele sector in Brussel. Het systeem van de voorlopige twaalfden betekende dat de gewestelijke subsidie AIPL werd bevroren op het bedrag van begin 2024, zonder indexering. Ook het aanvragen van bijkomende projectsubsidies was niet meer mogelijk. Onze twee andere subsidies, namelijk Education Permanente van de FWB en de maribel social werden gelukkig wel nog geïndexeerd. Maar op dit moment blijft de onzekerheid over de subsidie AIPL en projectsubsidies voor de komende jaren bestaan. De nieuwe Brusselse regering die in februari 2026 uiteindelijk toch een akkoord kon bereiken, voorziet immers bijkomende besparingen op de facultatieve subsidies (25 miljoen euro per jaar).

Ondanks deze zorgen is de BBRoW erin geslaagd om in de loop van 2025 haar belangrijkste activiteiten voort te zetten (onze opleidingen en de werking rond Habitools, de analyses en studies, de politieke lobbying, de mobilisatie, ...), maar ook om nieuwe initiatieven op te zetten (de Resopraso).

De bijzondere omstandigheden in 2025 hebben het team van de BBRoW ook aangezet om te werken aan een betere 'gouvernance'. Er werden verschillende initiatieven en instrumenten opgezet om meer duidelijkheid te krijgen in het strategisch kader, om meer gemeenschappelijke projecten met het team uit te voeren en om een grondigere evaluatie van onze projecten te kunnen realiseren.

1. Onze vormingen





Een van de taken van de BBRoW is het toerusten van actoren in de huisvestingssector door middel van opleidingen. Elk jaar worden er twee opleidingscycli aangeboden, in het voorjaar en in het najaar.

De BBRoW heeft zich ten doel gesteld zijn opleidingsaanbod in kwantiteit en kwaliteit uit te breiden, onder meer om de transversaliteit van onze acties op het gebied van permanente educatie te versterken.
Na overleg tijdens de algemene vergadering van oktober 2024 is ons opleidingsaanbod gestructureerd in drie complementaire types, om tegemoet te komen aan de behoeften van onze leden en de sector.

- **Basisopleidingen**: bedoeld voor nieuwe werknemers of iedereen die zijn kennis wil verdiepen of zijn initiële opleiding in de huisvestingssector wil aanvullen.
- **Actuele opleidingen**: gericht op juridische en politieke ontwikkelingen, zodat professionals op de hoogte blijven van de vooruitgang en veranderingen op juridisch, politiek, economisch of sociaal gebied die verband houden met huisvesting in Brussel en die van invloed zijn op hun praktijk.
- **Focusopleidingen**: verdiepingsdagen gewijd aan een specifiek aspect van huisvesting. Deze opleidingen combineren cijfermatige analyses, juridische toelichtingen, feedback uit de praktijk en collectieve uitwisselingen om actiemogelijkheden te identificeren.

De basisopleidingen en actuele opleidingen (3,5 uur) worden twee keer per cyclus georganiseerd. De focusopleidingen duren een volledige dag (7 uur). Ze bestaan afwisselend uit presentaties, vraag-en-antwoordrondes en momenten voor uitwisseling.
De BBRoW zorgt ervoor dat er een verband wordt gelegd tussen de behandelde inhoud en zijn acties op het gebied van belangenbehartiging, mobilisatie en politieke lobbying.

Voor de herfstcyclus hebben we ons evaluatieformulier herzien om onze opleidingen en hun impact beter te kunnen beoordelen. Maar ook om beter te kunnen bepalen op welke punten we moeten letten om ze te verbeteren en om te weten wie het publiek is dat eraan deelneemt.

Opleidingen georganiseerd in 2025:
Sommige opleidingen die tijdens de herfstcyclus van 2024 werden georganiseerd, waren het slachtoffer van hun eigen succes. Er stonden veel mensen op de wachtlijst. We hebben besloten om in 2025 nieuwe sessies te organiseren. De sessies over huisuitzettingen en de financialisering van huisvesting in Brussel werden in januari opnieuw georganiseerd. De sessie over plaatsvervangende stress tijdens de voorjaarscyclus en die over de Paritaire Huurcommissie tijdens de najaarscyclus.

- Basisopleidingen:
    - 12 mei - Uitwisselingen op basis van ervaringen en plaatsvervangende stress
    - Huisvestingscrisis: begrip, actie!
        - 11 juni - 1e deel: De crisis begrijpen om eruit te komen
        - 26 juni - 2de deel: Kritische blik op woonbeleid
    - 25 november - Inleiding tot de huisvestingscrisis
    - 17 december - Basisprincipes van het huurrecht
- Actuele opleiding:
    - 25 januari - Huisuitzettingen: de nieuwe wetgeving in Brussel
    - 11 en 27 maart - Wijzigingen in de huurovereenkomst
    - 6 november - Hoe herken je een buitensporige huurprijs?
    - 8 december - Actueel nieuws over uitzettingen
- Focusopleidingen:
    - Financiërisering van huisvesting in Brussel:
        - 15 januari - 1e deel – Welke vormen?
        - 22 januari -2edeel – Hoe kunt u zich verdedigen?
    - 20 maart en 3 april - Deontologie van maatschappelijk werkers (in samenwerking met Febul)
    - 25 maart - Begeleiding van huishoudens die in energiezuinige woningen wonen
    - 26 mei - Analyse van gentrificatie in Brussel
    - 29 september - Zonder rechten, zonder jou
    - 13 november - Strijden tegen leegstand

Er waren in totaal 517 inschrijvingen en 390 deelnemers aan de opleidingen van de BBRoW in 2025. De participatiegraad bedraagt 75,44%. In 2024 bedroeg de participatiegraad 73,56%. Er is dus een lichte stijging.

Over het algemeen kan worden gesteld dat er een goede deelname was en dat uit de evaluaties blijkt dat het publiek tevreden was over de opleidingen. Ze sluiten aan bij de behoeften van de werknemers en zijn qua inhoud, sprekers en duur afgestemd op het behandelde thema.

2. Habitools

De door verenigingen ontwikkelde instrumenten voor huisvestingseducatie zijn vaak onbekend en worden onderling weinig verspreid. Toch zijn deze hulpmiddelen bruikbaar, aanpasbaar en reproduceerbaar door maatschappelijk werkers van andere verenigingen. Daarom heeft de BBRoW (al sinds 2006) het initiatief genomen om deze hulpmiddelen beter bekend te maken via het platform Habitools (website) en de organisatie van presentaties, online of ter plaatse, en de Habitoolsbeurs.

In 2025 heeft de BBRoW de verspreiding en promotie van Habitools voortgezet. De presentaties die het hele jaar door werden georganiseerd – online en ter plaatse – maakten het mogelijk om een publiek uit verschillende sectoren te bereiken, pedagogische hulpmiddelen te ontdekken, organisaties te leren kennen die pedagogische hulpmiddelen ontwikkelen of hebben ontwikkeld, en banden te smeden met verschillende verenigingen, zowel in Brussel als daarbuiten, onder meer in Frankrijk.

In 2025 werden vier presentaties georganiseerd (drie via videoconferentie en één fysiek).

- 18/02 – "Slechte huisvesting in Frankrijk en de rest van de wereld" met KuriOz (Frankrijk)
- 13/03 – "Woonmeter" met Budget In Zicht
- 17/06 – "Mijn fatsoenlijke woning" met de CAF (Caisse d'Allocations Familiales) van de Loire en SOLIHA (Frankrijk)
- 08/10 – kennismaking met 3 bordspellen ("Le 1er aménagement", "La famille Likipi déménage" en "Vivre dans son logement") met Cap'Ateliers (Frankrijk)

Deze presentaties boden de mogelijkheid om pedagogische hulpmiddelen over huisvesting te ontdekken rond verschillende thema's: slechte huisvesting, energie, onhygiënische omstandigheden en het zoeken, onderhouden en inrichten van een woning, gecreëerd door Franse verenigingen, maar ook door een Nederlandstalige vereniging.

Drie van de presentaties vonden online plaats omdat het om Franse verenigingen ging. In de toekomst zullen we de voorkeur geven aan presentaties in persoon, omdat die meer uitwisseling mogelijk maken. Online presentaties blijven interessant om hulpmiddelen/verenigingen te ontdekken die geografisch ver weg zijn.

Er wordt voortdurend onderzoek gedaan via online zoekopdrachten en het raadplegen van gespecialiseerde nieuwsbrieven om nieuwe tools te identificeren die in Habitools kunnen worden geïntegreerd. Daarbij wordt bijzondere aandacht besteed aan de diversificatie van de tools en de organisaties die ze presenteren, maar ook aan het evenwicht tussen fysieke en online presentaties.

De volgende Habitools-beurs "Van spel naar actie: (zich) toerusten om te wonen" vindt plaats op dinsdag 12 mei 2026. De Habitools-werkgroep, bestaande uit verschillende ledenverenigingen van de BBRoW, is in 2025 meerdere keren bijeengekomen om deze te organiseren.

Het thema dat de werkgroep voor deze editie heeft gekozen, is de kracht om te handelen, solidariteit, collectief handelen, empowerment... op het gebied van huisvesting. Dit thema zal voornamelijk aan bod komen via conferenties en filmvertoningen.

Gezien de sociale en politieke spanningen in Brussel en België blijft huisvesting een belangrijke uitdaging voor sociale cohesie en rechtvaardigheid. Door **handelingsvermogen**, **solidariteit** en **collectief handelen** centraal te stellen in deze editie, benadrukt Habitools de noodzaak om het handelingsvermogen van bewoners en maatschappelijk werkers te versterken. Dit transversale en verbindende thema stelt een zo groot mogelijk publiek in staat zich hierin te herkennen.

3. Een nieuw initiatief: RESOPRASO

Veel leden van de BBRoW zijn actief in de sociale begeleiding van mensen die in slechte huisvesting leven, dakloos zijn of moeite hebben om fatsoenlijke en betaalbare huisvesting te vinden. Door de huisvestingscrisis worden eerstelijnswerkers geconfronteerd met steeds complexere situaties, die vaak uitzichtloos zijn. Het solidariteitsnetwerk voor sociale praktijken (RESOPRASO) heeft tot doel de maatschappelijk werkers van de lidverenigingen van de BBRoW en andere Brusselse vzw's met elkaar in contact te brengen om concrete gevallen, maar ook de moeilijkheden in verband met hun werk te bespreken. De uitwisselingen gaan in de eerste plaats uit van vragen, instrumenten en gevallen die door de deelnemers worden aangedragen, maar kunnen worden aangevuld met externe bijdragen van personen die gespecialiseerd zijn in een bepaald domein.

RESPRASO kwam in 2025 vier keer bijeen:

- 11 juni: inleidende sessie over de huisvestingscrisis, de basis leggen voor het netwerk, de behoeften in kaart brengen
- 26 juni: uitwisseling van gevallen en praktijken tussen de deelnemers
- 16 september: uitwisseling van praktijken en instrumenten gericht op het zoeken naar huisvesting
- 8 december: uitwisseling van praktijken tussen advocaten en eerstelijnswerkers over de begeleiding van huurders

Er werd ook een WhatsApp-groep en een gedeelde drive aangemaakt om een voortdurende uitwisseling te bevorderen.

De uitwisselingen waren over het algemeen constructief en, volgens de feedback van de deelnemers, nuttig voor hun praktijk. Dit geldt met name voor de uitwisseling over hulpmiddelen voor het zoeken naar huisvesting en die met advocaten, die meer thematisch waren, beter aansloten bij de concrete behoeften en beter werden gefaciliteerd. De WhatsApp-groep en de drive werkten daarentegen niet: waarschijnlijk voldoen deze tools niet aan de behoeften en/of de aard van de groep. Ze zullen in maart 2026 worden geëvalueerd. Deze evaluatie zal ook helpen om de behoeften van de deelnemers voor het vervolg van het programma in kaart te brengen en de relevantie van het project voor onze leden te beoordelen.

4. Ons werk rond buitensporige huurprijzen en de Paritaire Huurcommissie (PHC)

Er is mooie vooruitgang geboekt op wetgevend vlak in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op het vlak van huurprijzen, met de start van de Paritaire Huurcommissie in september 2024 en de goedkeuring en inwerkingtreding van de ordonnantie inzake "buitensporige huurprijzen" in mei 2025. Het verdedigen en ontwikkelen van deze maatregelen is een prioriteit voor de BBRoW, omdat ze aansluiten bij onze eisen voor een betere regulering van de huurprijzen in Brussel. In 2025 zijn in dit verband verschillende acties ondernomen:

(1) Publicatie van de studie "Réguler pour mieux loger" (Reguleren voor betere huisvesting) in samenwerking met het IGEAT over mechanismen voor huurregulering

Het doel van deze studie was om wetenschappelijk onderbouwde argumenten aan te dragen ter verdediging van de huurprijsregulering. Zie het hoofdstuk "Analyses en studies" voor meer details.

(2) *Rechtszaak met de leden van het Platform Wonen, Loyers Négociés en het Syndicat des Locataires*

Kort na de inwerkingtreding van de ordonnantie inzake "buitensporige huurprijzen" hebben het SNPC en UPSI een beroep tot nietigverklaring ingesteld bij het Grondwettelijk Hof. Wij hebben ons vrijwillig in de procedure gemengd om de ordonnantie te verdedigen, met de hulp van meester Véronique van der Plancke en meester Germain, constitutionalist. Op basis van de collectieve expertise van de bij de interventie betrokken partijen hebben onze advocaten onder meer de argumenten van de verhuurders verworpen die betrekking hadden op een onevenredige inbreuk op het eigendomsrecht en een aanval op de huurprijzen.

(3) *Start van een reeks intervisiesessies over buitensporige huurprijzen en de PHC*

Tijdens de algemene vergadering van mei 2025 hebben de leden van de BBRoW de noodzaak uitgesproken om de actoren in het veld toe te rusten om gebruik te maken van de nieuwe rechten die zijn ingevoerd door de PHC en de ordonnantie inzake buitensporige huurprijzen. Door de actoren in de sector op te leiden, hopen we de PHC strategischer in te zetten en op termijn te versterken door deze toegankelijker en aantrekkelijker te maken voor huurders.

De intervisiegroep bestaat uit medewerkers van verenigingen en OCMW's die in de frontlinie actief zijn. De groep komt elke derde donderdag van de maand bijeen. In 2025 hebben twee sessies plaatsgevonden (in november en december) en het programma loopt door tot eind juni 2026. Het curriculum is opgesteld in samenwerking met een stuurgroep bestaande uit verenigingen die ervaring hebben met het begeleiden van huurders (Convivence, Loyers Négociés, UL Schaerbeek, CAFA). De sessies combineren theoretische elementen (huurcontract, onbewoonbaarheid...) met de uitwisseling van praktijken rond vooraf bepaalde thema's. Er zullen ook instrumenten worden ontwikkeld en op grote schaal verspreid om in de loop van 2026 zoveel mogelijk actoren te bereiken.

(4) *Publicatie van een tegenargumentatie over waarom de huurprijzen in Brussel moeten worden gereguleerd*

In navolging van een initiatief van de FdSS, waarbij verschillende actoren uit het verenigingsleven betrokken waren, heeft de BBRoW de redactie gecoördineerd van een tekst die tot doel heeft de meest voorkomende argumenten tegen huurregulering in Brussel te weerleggen. Deze tekst is bedoeld voor een publiek dat al bewust is van het probleem, maar niet noodzakelijkerwijs goed geïnformeerd is, waaronder werknemers in de huisvestingssector. Het doel is om in één document een reeks nuttige feiten en argumenten te verstrekken over de kwestie van huurregulering en renovatie.

Dit was een eerste stap in de ontwikkeling van een gecoördineerde belangenbehartigings- en communicatiestrategie binnen de sector op het gebied van huurprijsregulering. Dit werk zal in 2026 worden voortgezet binnen de "WG Huurprijzen :

In 2026 zullen we het werk rond de kwestie van de huurprijzen voortzetten door de **oprichting van een werkgroep "Huurprijzen" binnen de BBRoW**. Deze werkgroep zal tot taak hebben de ontwikkelingen rond de PHC op te volgen, maar ook het denken over de kwestie van de huurprijzen en de regulering ervan voort te zetten en na te denken over de manier waarop deze kwestie concreet kan worden aangepakt.

5. Onze analyses en studies

5.1. De studies

In 2025 heeft de BBRoW drie studies gepubliceerd. Twee daarvan zijn intern uitgevoerd. De derde is toevertrouwd aan de ULB/IGEAT.

1. Oud worden zonder huisvesting. Hoe leven onze ouderen zonder thuis?

Deze studie had tot doel een tot dan toe weinig gedocumenteerde realiteit zichtbaar te maken, namelijk de levensomstandigheden van ouderen zonder huisvesting (deels zonder papieren), die op straat of in tijdelijke, precaire opvangcentra leven en geen uitzicht hebben op herhuisvesting of duurzame huisvesting.

Dit werk is een voortzetting van een eerste onderzoek dat in 2024 werd uitgevoerd om een schatting te maken van het percentage Brusselse senioren dat in monetaire armoede leeft, materiële ontberingen ondervindt en in onzekere huisvestingsomstandigheden verkeert: Senioren in Brussel: inkomen, huisvesting en woonmobiliteit. Regionale bijzonderheden

Beide studies werden in september 2025 in één papieren publicatie (brochure in kop-staartopstelling) gepubliceerd.

Voor de realisatie ervan waren maar liefst twintig ontmoetingen nodig met verenigingen die zich bezighouden met hulp aan daklozen, gezondheid, geestelijke gezondheid, verslavingen, begeleiding van senioren, overheidsinstanties en onderzoekscentra. Er was met name sprake van nauwere samenwerking op het gebied van gegevens met het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, het BISA, de vzw Diogènes en New samusocial.

De studies werden op 8 september 2025 voorgesteld op de algemene vergadering van de BBRoW.

We werden ook uitgenodigd om ons werk te delen met de huisvestingsgroep van de sociale coördinatie van Vorst (4 november 2025) en met de adviesraad voor huisvesting van Molenbeek (in december 2025). De uitwisseling met de CCL van Molenbeek heeft ertoe geleid dat deze, in samenwerking met de gemeentelijke adviesraad voor senioren en op basis van onze bevindingen en aanbevelingen, een initiatiefadvies over deze problematiek heeft opgesteld.

Een openbaar evenement, getiteld *Pauvres vieux ! (Arme ouderen!),* zou oorspronkelijk in november 2025 plaatsvinden als vervolg op de twee studies. Door de mobilisatie van burgers, verenigingen en vakbonden tegen de maatregelen van de regering van Arizona hebben we de uitwisselingsbijeenkomst uitgesteld tot 12 februari 2026.



We hebben een samenvatting van de studie *Vieillir sans logement (Oud worden zonder huisvesting)* opgesteld, die is gepubliceerd in het tijdschrift Démocratie van het MOC-CIEP van december/januari 2025/2026 (maandelijks tijdschrift dat werd verspreid tijdens de algemene vergadering van 9 februari 2026).

De studie werd ook gebruikt ter ondersteuning van een interpellatie van regionaal parlementslid Mohamed Ouriaghli in het Franstalige parlement:

https://www.parlementfrancophone.brussels/documents/compte-rendu-de-la-seance-pleniere-du-16-janvier-2026/document

Geluidsinstallatie: Een leven om te wonen

Parallel aan het onderzoek heeft onze collega Chloé Thôme een interactieve geluidsinstallatie gecreëerd met de titel *Une vie à habiter* (*Een leven om* te *wonen).* Deze installatie is bedoeld voor het grote publiek. Het doel ervan is om de luisteraars aan het denken te zetten over de uitdagingen op het gebied van huisvesting voor ouderen en senioren. Concreet gaat het om geluidsportretten waarin de getuigenis van een oudere persoon wordt gecombineerd met die van een maatschappelijk werker die ondersteuning of begeleiding biedt. De installatie is ondergebracht in een omgebouwde oude ladekast.

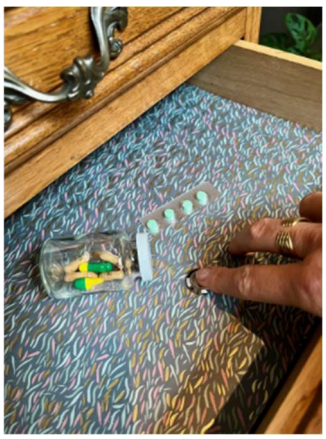
Het is een tool die bedoeld is om te worden gedeeld. Hij is gratis beschikbaar voor het publiek/verenigingen/collectieven die hem willen gebruiken. Hier is de presentatie: http://BBRoW-bbrow.be/une-vie-a-habiter/

De eerste openbare luistersessie vond plaats tijdens het minicolloquium op 12 februari 2026.

De link tussen studies en pedagogische hulpmiddelen stelt ons in staat om de samenhang van ons engagement in permanente educatie, as 3, te versterken door een veel groter publiek te bereiken.

Het vertrek van Chloé Thôme, onze communicatiemedewerker en ontwikkelaar van hulpmiddelen, verzwakt helaas deze nieuwe dynamiek (die op gang is gekomen tijdens de tentoonstelling *Habiter, voorlopige titel*). We zijn echter van plan om de commode 'tot leven te brengen' door middel van verschillende bijeenkomsten die we in 2026 zullen organiseren (naast de eventuele 'uitleningen' die we ook willen aanmoedigen).





1.Op kot in Brussel: tussen ellende en onzekerheid

Oorspronkelijk bedoeld als een analyse (volgens de criteria van de Federatie Wallonië-Brussel), dus een vrij korte tekst, bleek de problematiek van studentenhuisvesting complex, multifactorieel en ingewikkelder dan verwacht. Bovendien had de BBRoW zich in het verleden nog nooit breed ingezet voor studentenhuisvesting.

Ons doel was om de kracht van ons netwerk te gebruiken om de aanbevelingen van actoren zoals het platform voor studentenhuisvesting (PLE), Brik-Student in Brussel en het sociaal

studentenmakelaarskantoor door te geven. Ons initiatief werd trouwens zeer gewaardeerd door deze actoren, die een gebrek aan politieke aandacht voor studenten in koten en een vrij bescheiden aandacht van de actoren op de Brusselse woningmarkt vaststellen.

De belangrijkste punten uit het onderzoek: publieke en private productie van studentenwoningen, explosieve prijsstijgingen, onzekere situatie van studenten en slechte kwaliteit van woningen.

De studie werd eind december 2025 afgerond en in 2026 geactualiseerd (op basis van de eerste monitoring van studentenhuisvesting die in januari 2026 verscheen).

Het werk op het vlak van verspreiding/promotie/belangenbehartiging heeft nog niet plaatsgevonden. Het is niet uitgesloten dat we in 2026, op initiatief van het platform voor studentenhuisvesting, deelnemen aan een evenement rond studie-uitdagingen en huisvestingsomstandigheden.

3. Reguleren voor betere huisvesting. Welke impact heeft huurregulering op de vastgoedmarkt?

Studie uitgevoerd door twee onderzoekers van de ULB, IGEAT/GAG, Margot Dior Peelman en Hugo Périlleux, in opdracht van de BBRoW om het verhaal voor huurregulering te ondersteunen en tegenargumenten te ontwikkelen om de consensus (gedragen door voorstanders van de markt en een deel van de academische wereld) over de contraproductieve (en zogenaamd altijd contraproductieve!) effecten van huurregulering ter discussie te stellen.

De BBRoW-team heeft in 2025 aan verschillende bijeenkomsten deelgenomen om het onderzoeksproces te begeleiden.

De studie is een hulpmiddel dat ter beschikking staat van elke vereniging die haar pleidooi voor gereguleerde huurprijzen wil versterken.

Het heeft onder meer al geleid tot een reactie (recht van antwoord) van de BBROW in de krant L'Écho in september 2025, naar aanleiding van de zoveelste kritiek van de vastgoedsector op de huurprijzen en het Brusselse reguleringsmechanisme: http://BBRoW-bbrow.be/IMG/pdf/analyse-BBROW-le-droit-au-logement-nest-pas-a-vendre-juin-2025.pdf

Het is ook een van de bijdragen aan het associatieve denkproces, dat in 2025 gezamenlijk werd gevoerd door de FDSS (op initiatief), de BBRoW, de volksploegen, IEB, Habiter Bruxelles en de FEBUL, om de vooroordelen over regulering te ontkrachten (zie het punt buitensporige huurprijzen en de PHC).

Op 18 maart 2026 organiseert de ULB/IGEAT, in samenwerking met en met deelname van de BBRoW, een avond waarop verenigingen en universiteiten van gedachten wisselen over de gangbare opvattingen over huurregulering. Een voortzetting van het werk van de onderzoekers.

5.2. Onze analyses

Huisvesting is een grondrecht: laten we het budget voor huisvesting verhogen en investeren in de toekomst van mensen. Verzonden naar alle fracties in het parlement en naar de regering die eind 2024, toen de eerste bezuinigingen werden aangekondigd, de zaken waarnam: http://BBRoW-bbrow.be/IMG/pdf/analyse-BBROW-budget-logement-avril-2025.pdf

Brussel boekt vooruitgang in de strijd tegen woekerhuren. Terugblik op de goedkeuring van een controversiële maatregel. Tekst gepubliceerd in Revue nouvelle, nummer 3/2025: http://BBRoW-bbrow.be/IMG/pdf/analyse-BBROW-loyers-abusifs-mai-2025.pdf

Brussel: het recht op huisvesting is niet te koop (reeds geciteerd, zie het gedeelte studies)

Een *huisvestingsplan voor betaalbare woningen? Een kans... en verwachtingen!* De BBRoW nam in het najaar van 2025 deel aan een brede Europese raadpleging ter voorbereiding van het eerste Europese huisvestingsplan (het EHP werd in december 2025 goedgekeurd). Deze analyse is een samenvatting van onze Europese bijdrage: http://BBRoW-bbrow.be/IMG/pdf/analyse-plan-europeen-logement-abordable.pdf

Hoe zet Brussel de strijd tegen leegstaande woningen voort ? Tweede stand van zaken over de impact van de nieuwe maatregelen die in 2021/2022 zijn aangenomen (oprichting van een renovatiecel, hervorming van het openbaar beheersrecht, inventarisatie...): *http://BBRoW-bbrow.be/IMG/pdf/analyse-BBROW-logements-vides-novembre-2025.pdf*

Wuune, de Brusselse bewonersvereniging die verandering wil brengen! Ontmoeting. Start van een reeks uitwisselingen over inspirerende projecten en/of innovatieve praktijken die in 2026 zullen worden voortgezet: http://BBRoW-bbrow.be/wuune-le-syndicat-dhabitant-es-bruxellois-es-qui-veut-faire-bouger-les-lignes-rencontre/

De projecten voor 2026 (naast wat hierboven al is genoemd):

Een begeleidingscomité oprichten vanuit de algemene vergadering om de jaarlijkse studie (sociale huisvesting) op te volgen;

Een opleiding volgen in (interactieve) cartografische weergave om de bevindingen/gegevens toegankelijker te maken voor een breder publiek en ze aantrekkelijker te maken (gratis opleiding over 2 jaar);

Het initiatief nemen tot ontmoetingen met verenigingen en politici op het moment dat de studie wordt gepubliceerd. Momenteel reageren we alleen op verzoeken. Dat is niet voldoende.

(Opnieuw) veel media-aandacht creëren bij de publicatie van het onderzoek .

6. Mobilisatie

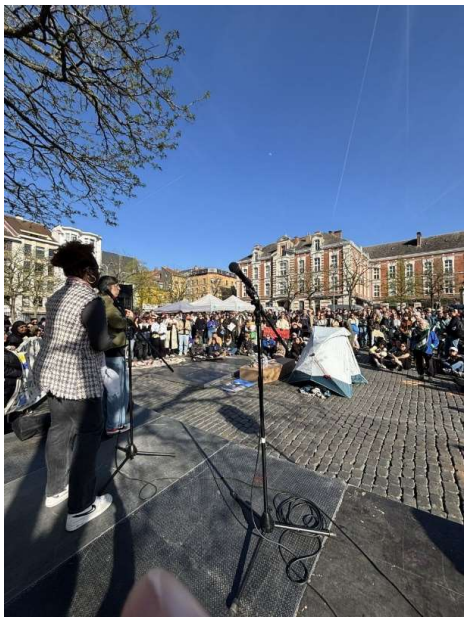
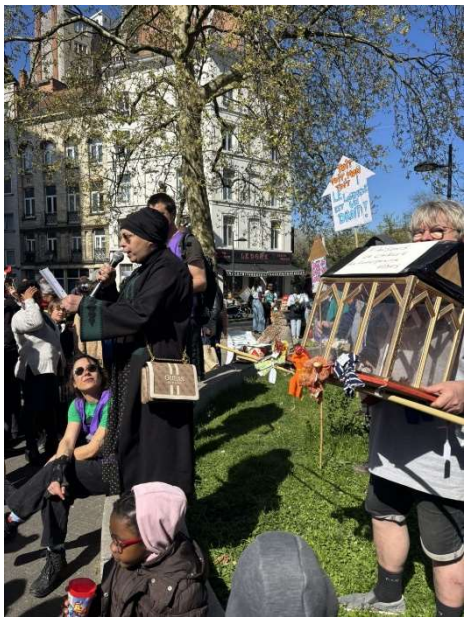
Onze mobilisatie gebeurt zoveel mogelijk in samenwerking met onze leden, om specifieke acties of gelegenheden onder de aandacht te brengen en/of via collectieve dynamieken waarbij andere actoren betrokken zijn. Door samen te werken kunnen we een groter publiek bereiken en tegelijkertijd onze partnerschappen met verenigingen versterken, wat een centraal aspect is van onze missie.

Zoals elk jaar heeft de BBRoW zich ingezet voor de organisatie van **de Housing Action Days**, in reactie op de internationale oproep van de Europese Coalitie voor het Recht op Huisvesting, samen met andere actoren uit het maatschappelijk middenveld die zich in meer of mindere mate bezighouden met de huisvestingskwestie in Brussel en andere regio's van België. Deze Europese oproep is een kans om een van de belangrijkste doelstellingen van de BBRoW te verwezenlijken, namelijk het slaan van bruggen binnen de verenigingssector op het gebied van huisvesting, en tegelijkertijd indirecte druk uit te oefenen op de politiek door middel van een brede mobilisatie.

In **2025**, na de vaststelling dat het moeilijk blijft om een breed publiek te mobiliseren rond huisvestingskwesties, heeft de coalitie op Belgisch niveau ervoor gekozen om haar naam te veranderen in "Woon Actie.on Logement" om beter aan te sluiten bij haar doelgroep.

- De nadruk werd gelegd op het **mobiliseren van de meest betrokken doelgroepen**, met name door het opstellen van een mobilisatiegids. Het doel hiervan was om verenigingen te voorzien van instrumenten om hun doelgroepen te betrekken bij huisvestingskwesties en zo het publiek dat het meest te maken heeft met huisvestingskwesties bewust te maken. Uit een snelle evaluatie van de gids, die werd verspreid tijdens een evenement waar de hele sector aanwezig was, bleek dat deze door een aantal verenigingen was gebruikt bij hun bewustmakingsactiviteiten. De verspreiding ervan blijft echter relatief beperkt, omdat de HAD-coalitie niet over de capaciteit beschikt om de gids actiever te promoten.
- Een ander doel in 2025 was om als sector **"front te vormen"**, met name door de aandacht te vestigen op de acties die de actoren in de sector al hadden ondernomen door de lancering van een **gezamenlijke huisvestingsagenda**. De agenda werkte zeer goed in de aanloop naar de HAD en tijdens de actieweek
- De **manifestatie in Brussel** vond plaats op 6 april 2025 en trok ongeveer 1000 deelnemers. Het vertrek was aan de Hallepoort, naar het Balspelplein, met een rondgang door Sint-Gillis langs symbolische plaatsen waar verschillende actoren acties hadden voorbereid (collectief Madre, Ilot, Pavé in de Marollen, Coop rue Haute 51). De bijeenkomst vond plaats in een feestelijke sfeer en maakte het mogelijk om het aanwezige publiek te bereiken via informatiestands en toespraken van mensen die rechtstreeks getroffen zijn door slechte huisvesting. Er was voorzien in vertaling in gebarentaal. De reacties van de aanwezigen – onder wie veel werknemers uit de sociale sector en mensen die begeleid werden door de verenigingen die in groepen waren gekomen, maar ook een breder publiek – waren zeer positief.
- 2025 was een bijzonder interessant jaar wat betreft de **samenwerking tussen de tien verenigingen die actief zijn in de coalitie** (IEB, Lire et écrire Bruxelles, la Fébul, Cultures & Sante, l'Ilôt, Angela.D, le SMES, Communa…). De werkgroepen waren zeer actief en de samenwerking verliep zeer vlot, waarbij elke organisatie haar expertise en standpunt inbracht. De keuze om de organisatie van de HAD's te concentreren binnen de verenigingen (die daarvoor betaalde werktijd ter beschikking hebben) heeft het evenement echter verwijderd van de activistische sector.



De BBRoW bleef het grote publiek sensibiliseren en mobiliseren dankzij **de tentoonstelling "Habiter. Titre provisoire" (Wonen. Voorlopige titel),** ontwikkeld door Chloé Thôme. De tentoonstelling werd getoond:

- Van 6 tot 13 januari in de Ecole Nos Enfants in Vorst, met een rondleiding voor de leerlingen op 6 januari.
- Op 9 januari in de PianoFabriek, tijdens het evenement dat in samenwerking met Fébul werd georganiseerd rond de conferentie "Sois passif et tais-toi" (Wees passief en houd je mond).
- Van 4 tot 14 juni in het Cultureel Centrum Le BRASS
- Van 12 september tot 7 december in Jacques Frank in het kader van het festival champ | hors-champ gewijd aan de kwestie van huisvesting. De foto- en geluidsinstallatie werd tentoongesteld naast het werk van andere kunstenaars en verenigingen die zich inzetten voor het recht op huisvesting. We hebben ook deelgenomen aan een conferentie-debat dat op 11 november in het kader van het festival werd georganiseerd, en op 14 november in de namiddag een rondleiding door de tentoonstelling gegeven.

We hopen dat we dit door het grote publiek zeer gewaardeerde instrument ook in 2026 kunnen blijven gebruiken.

7. Onze lobbying

Twee belangrijke punten voor 2025:

Ten eerste dat direct lobbyen (politieke contacten) niet zoals gewenst kon worden uitgevoerd vanwege de aanslepende politieke situatie van lopende zaken. Er hebben wel ontmoetingen plaatsgevonden (met name met het idee om een alternatieve linkse fractie te overtuigen), maar deze waren onregelmatig en zonder succes.

Ten tweede heeft de BBRoW-team grondig nagedacht over het (her)overwegen van de lobbystrategie, met als conclusie dat er een concreet actieplan ontbreekt om vooruitgang te boeken en dat de interne investering in belangenbehartiging te beperkt is. Er wordt veel inhoud, kennis, aanbevelingen en voorstellen geproduceerd die meer zichtbaar moeten worden gemaakt, gedeeld en besproken, en niet alleen in politieke kringen.

We hebben gewerkt – en zullen dat in 2026 blijven doen – aan de ontwikkeling van een globale, geïntegreerde lobbystrategie die alle functies en beroepen binnen het team omvat en die zich op verschillende vlakken uitstrekt: directe lobby bij besluitvormers, indirecte lobby via de media of de ontwikkeling van onze eigen media/netwerken, mobilisatie van verenigingen en burgers, versterking van strategische allianties (regionaal, interregionaal, nationaal, Europees...), gerechtelijke stappen wanneer dat nodig is.

Wat directe lobby betreft, zijn de actielijnen voor 2026 als volgt:

- Contact leggen met ten minste één persoon in elk ministerieel kabinet (de persoon die verantwoordelijk is voor huisvesting);
- Elke parlementaire fractie ontmoeten om onze prioriteiten en de aanknopingspunten van de DPR te bespreken;
- Contact leggen met de denktanks van de politieke partijen (die waarmee overeenstemming mogelijk is);
- Deelnemen aan de adviesraad voor huisvesting die in 2026 weer van start gaat;
- Parlementaire vragen indienen

We hebben dus een vrij duidelijk beeld van wat we zouden willen realiseren. Het blijft echter een feit dat de inzetbare krachten binnen het team beperkt zijn (beperkt aantal medewerkers en andere functies die elders al worden vervuld). Er zullen afwegingen moeten worden gemaakt om de werkdruk draaglijk te houden. We rekenen ook op de leden van de vereniging (RVB en AV) om dit werk te ondersteunen.

De Adviesraad voor Huisvesting (CCL) en het Platform Wonen

Over de CCL kunnen we kort zijn: in 2025 zijn er geen bijeenkomsten geweest van deze Adviesraad. De regering in lopende zaken heeft geen vragen tot advies geformuleerd en – toch opvallend omdat er tijd en ruimte was – er is ook geen initiatief opgezet door de leden van de CCL zelf.

Hetzelfde kunnen we zeggen van het Platform Wonen (het informeel overleg met de Brusselse vakbonden ACV en ABVV en een aantal huisvestingsorganisaties. Omdat we binnen het Platform Wonen meestal de standpunten bespreken die we willen verdedigen bij de regering, bij de CCL (en de commissie huisvesting van Brupartners), zijn er ook van deze groep geen bijeenkomsten geweest.

8. Werk rond gouvernance

Op initiatief van leden van het team is binnen de BBRoW een werkgroep rond gouvernance opgericht. Het initiatief kwam voort uit de gedeelde vaststelling binnen het team dat er een gebrek was aan samenhang tussen de projecten en het gezamenlijke werk, dat er onduidelijkheid bestond over het strategisch kader en de kadering van onze projecten, en dat er een gebrek was aan instrumenten en criteria om ons werk te evalueren. Er werd een werkgroep opgericht en na verschillende brainstormsessies met het team werd een reeks maatregelen genomen:

- Activiteitenfiches, die de projecten beter omschrijven, doelstellingen en indicatoren vastleggen en hun relevantie voor de algemene missie van de BBRoW verduidelijken;
- Mandatenfiches voor de verschillende functies binnen het team, die de verantwoordelijkheden van elk teamlid en de besluitvorming verduidelijken;
- Mandaatfiches voor de algemene vergadering en de raad van bestuur, die de rol van deze instanties en hun betrokkenheid bij de programmering en strategische koers van de BBRoW beter definiëren;
- Een protocol voor het beheer van interne conflicten.

9. Personeelswijzigingen: vertrekken, aanwervingen, vermindering van de werktijd

De BBRoW kan in principe rekenen op een stabiele ploeg van personeelsleden. In 2025 is die stabiliteit echter even weggevallen door het vertrek van twee collega's.

Eli Tixhon, die verantwoordelijk was voor de opleidingen en daarin op korte tijd een nieuw elan heeft gebracht met onder andere meer aandacht voor een actieve participatie en feedback van de deelnemers, het aspect 'permanente educatie', een betere promotie en inhoudelijke invulling van de opleidingen via externe deskundigen. Zij was ook een trekkende figuur voor de werking rond de governance van de vereniging. Pas begonnen in februari 2025, heeft ze eind 2025 ervoor gekozen om andere horizonten op te zoeken dan de sociale sector.

Ook **Chloé Thôme** heeft ons in oktober 2025 verlaten. Zij was sinds xxx verantwoordelijk voor de communicatie van de BBRoW. Ook zij is erin geslaagd nieuwe impulsen te geven aan de manier waarop de BBRoW naar buiten treedt met podcasts en video's. Een belangrijke verdienste van Chloé was ook dat ze via educatieve instrumenten (expo's met beeld en geluid) het thema van de huisvestingscrisis en de gevolgen voor kansarmen onder de aandacht van het bredere publiek heeft gebracht.

Vanwege de financiële onzekerheid over onze gewestelijke subsidies (aipl) in 2026 waren we niet in staat om beide functies (Eli 0,6 vte en Chloé 0,8 vte) opnieuw volledig in te vullen en werd er een vacature geplaatst voor iemand die beide aspecten (opleidingen en communicatie) in een 0,8 vte kon opnemen. Begin 2026 is zo **Leïla** Koumai bij de ploeg van de BBRoW gekomen.

Ten slotte heeft **Werner Van Mieghem**, coördinator, om persoonlijke redenen besloten om vanaf 1 december zijn arbeidstijd te verminderen van 0,9 naar 0,75 vte. Dat dit de financiële situatie van de BBRoW ten goede komt, is daarbij een meevaller.

In de loop van 2025 bestond het team van de BBRoW uit de volgende personen:

- Anne Bauwelinckx, projectverantwoordelijke analyses en pleidooi, 0,8 vte
- Carole Dumont, projectverantwoordelijke analyses en pleidooi, 0,8 vte
- Laurence Evrard, secretariaat en boekhouding en project Habitools, 0,7 vte
- Chloé Thôme, verantwoordelijke communicatie, 0,8 vte tot 31/10/2025
- Eli Tixhon, projectverantwoordelijke opleidingen, 0,6 vte tot 31/12/2025
- Werner Van Mieghem, coördinator, 0,9 vte en vanaf 1 december 0,75 vte

10. Onze leden

In 2025 telt de BBRoW 64 lidverenigingen (3 meer dan in 2024). We hebben 1 nieuw lid verwelkomd: Fair Ground Brussel. De CGEE (Coordination Gaz Elec), Habiter Bruxelles en PAG ASA zijn opnieuw lid geworden van de BBRoW.

Eén lid heeft zijn lidmaatschap niet verlengd: Hart boven Hard Brussel

1. AIS Comme chez toi
1. AIS IRIS SVK
2. AIS La MAIS
3. AIS Logement pour tous
4. AIS Wijken
5. AMA
6. Angela D
7. ARAU
8. Atelier voor sociale rechten
9. Bonnevie
10. BRAL
11. Bru4Home
12. Brussels Platform Armoede
13. Buurtwinkel vzw
14. CAFA
15. Capuche
16. caw Brussel
17. CeRAPSS (Le Cairn)
18. CGEE
19. CIRÉ
20. Comité van de Samaritaine
21. Communa
22. CLTB - Community Land Trust Brussel
23. Compagnons Dépanneurs
24. Convivence - Samenleven
25. Convivial
26. CRU - Centrum Stadsvernieuwing
27. Diogenes
28. Douche Flux
29. Populaire teams
30. Sociale ruimte Teleservice
31. Fair Ground Brussel
32. Fabrik
33. Fami-Home
34. FÉBUL – BFHV
35. FDSS - FDSSb
36. Stichting Pro-Renovassistance
37. Habitat & Humanisme - Begeleiding Brussel
38. Habitat & Participatie
39. Wonen Brussel
40. IEB - Inter-Environnement Brussel
41. Ilôt/'Elandje
42. Straatverpleegkundigen
43. De Liga van Gezinnen
44. La Rue
45. La Vague
46. De Andere "plaats" - RAPA
47. Lhiving vzw
48. Lezen & schrijven
49. Groene Straat Huis
50. PAG-ASA
51. Porte Ouverte, opvangtehuis
52. Rizome-Bxl
53. SAAMO
54. SoHab
55. Sohonet
56. Talita / Yemaya
57. Transit vzw
58. UL van Schaarbeek
59. UL Marolienne
60. UL Quartier Nord
61. ULAC (Unie van Huurders van Anderlecht Cureghem)
62. Een huis meer
63. Wijkhuis Chambery vzw

12. De bestuurders en de commissarissen

Tijdens de statutaire algemene vergadering van 10 maart 2025 werden de volgende personen herkozen als bestuurder van de BBRoW:

- Thibauld Collignon, covoorzitter FR
- Bart Van de Ven, covoorzitter NL
- Caroline Davreux
- Catherine Ruelle
- Pol Zimmer

Marc Buckens werkt niet langer bij AIS Logement pour Tous en is dus niet langer kandidaat als controleur van de rekeningen.

François Decaluwe (Lire & Écrire) en Karine Seront (Fébul) werden (her)gekozen als controleurs van de rekeningen.