

BCGHM

Info

36

october - november - december 2003

Driemaandelijks dossier:

*De Adviesraden van de Huurders,
instrumenten van inspraakdemocratie*

En verder:

- De plaatselijke strategische plannen in de Brusselse sociale huisvestingssector
- De veiligheid in de sociale woningen vanuit het perspectief van het maatschappelijk werk





BGHM-info

Verantwoordelijk uitgever en hoofdredacteur:

Jacques De Witte
wnd. Directeur-generaal
Jourdanstraat 45-55
1060 Brussel

Redactiesecretaresse:

Christiane Van Vaerenbergh

Redactiecomité:

Lutgard Decoster
Marie-Noëlle Livyns
Roger Sannen
Luciane Tourtier
Roland Tuteleers
Pol Zimmer

Concept en logistiek:

Pascal Houzé

Foto's BGHM:

Chris Van Goethem & Pascal Houzé

Vertaling:

FIBEMA n.v. en Luc Baudewijns

Drukkerij:

Edition & Imprimerie SA

Inhoud van ons nummer 36:

Het editoriaal artikel van de hoofdredacteur 3

Driemaandelijks dossier:

De Adviesraden van de Huurders, instrumenten van inspraakdemocratie

- De huisvestingscodes en het ontstaan van de Adviesraden van de Huurders (Brian Booth)4
- Profielschets van de vzw's die het Handvest van de Adviesraden van de Huurders medeondertekenen (Michel Simon)8
- De Adviesraden van de Huurders en de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen (Chille Deman)9
- De vzw "La Rue" en de Adviesraden van de Huurders (Claire Verhaeren)10
- De vzw "La Vague", verenigingen die ijveren voor integratie via huisvesting (André Petit)11
- Het standpunt van de « Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles » en van de Vereniging voor Sociale Huisvesting (Pierre Muylle en Alain Bultot)14

Technieken en methodes

- De plaatselijke strategische plannen (PSP's) in de Brusselse sociale huisvestingssector (Marie-Noëlle Livyns)16

Open venster

- De veiligheid in de sociale woningen vanuit het perspectief van het maatschappelijk werk (Luciane Tourtier)21
- De intentie achter het handvest van de Adviesraad van de Huurders (Christiane Van Vaerenbergh)24

Varia

- Een delegatie uit Maastricht brengt een bezoek aan sociale woningen (Pascal Houzé)26
- Studiereis naar Barcelona (Marie-Noëlle Livyns)27

Recente projecten, projecten op stapel, wordt vervolgd

- Met de boot naar Versailles (Murielle Vander Ghinst)29

Terloops

- De invoering van gewestelijke normen tot bepaling van de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (Pol Zimmer)31

Publicaties, aankopen32



BGHM-INFO wordt uitgegeven met de steun van de **OMOB**

De overname van teksten en illustraties is enkel toegestaan na schriftelijke toestemming van de redactie en de auteur en mits de bron alsook de naam van de auteur vermeld worden.

De gepubliceerde artikels geven enkel de mening weer van de auteur(s).



Bij het verschijnen van dit nummer zitten we in volle verkiezingen voor de Adviesraden van de Huurders. Met dit gloednieuwe initiatief wil de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de inspraak van de sociale huurders stimuleren om hun eigen leefomgeving in stand te houden en te verbeteren. In ons driemaandelijks dossier maken we nader kennis met deze nieuwe structuur voor plaatselijke vertegenwoordiging. In de inleiding krijgen we een kort historisch overzicht en wordt ons uitgelegd hoe dat nieuwe instrument voor inspraakdemocratie tot stand is kunnen komen in het globale kader van beleidslijnen inzake sociale huisvesting. Als we weten hoe het initiatief is ontstaan, krijgen we ook een beter inzicht in de mogelijkheden ervan en wat we ervan kunnen verwachten.

De Regering wou dat verenigingen die zich inzetten voor integratie via huisvesting ook werden betrokken bij de Adviesraden van de Huurders. Niet alleen de huurders die geïnteresseerd zijn om lid te worden van de Adviesraad kunnen reeds vanaf hun kandidatuur een beroep doen op de praktische ervaring waarover de vereniging inzake huisvesting beschikt, ook de verkozen leden kunnen tijdens hun hele mandaat op de vereniging een beroep doen.

Het is natuurlijk onmogelijk om in ons informatiemagazine een overzicht te geven van alle verenigingen die het “handvest voor de democratische waarden” mogen medeondertekenen. Om onze lezers toch een algemeen inzicht te geven in de belangrijkste bezigheden van deze verenigingen, hebben we vier profielen geschetst waarin de 28 verenigingen die thans werden erkend, zich kunnen herkennen.

In een gezamenlijk artikel geven de “Fédération des Sociétés coopératives de Logement à Bruxelles » en de Vereniging voor Sociale Huisvesting ons hun mening over deze nieuwe praktijk.

Gezien de doelstellingen en het werkingskader dat ervoor werd ontworpen, kunnen we meteen al spreken van een “goede praktijk”. De ontwikkeling ervan verdient dus ongetwijfeld de steun van iedereen.

In het kader van het “Handvest voor de naleving van de democratische beginselen” waaraan het Centrum voor Gelijke Kansen, op initiatief van de BFHV, een informatievergadering wijdde, zullen we tevens stilstaan bij de intenties van de wetten tegen racisme en xenofobie, waarnaar het handvest expliciet verwijst. De bevolking bestaat steeds meer uit gezinnen die behoren tot verschillende culturen. Een verrijkende wisselwerking tussen verschillende mensen is enkel mogelijk als iedereen op dezelfde vriendelijke manier wordt onthaald, ongeacht de sociaal-culturele identiteit, ongeacht de individuele karakteristieken of maatschappelijke achtergrond. Een gelijke behandeling van iedereen, zonder enig onderscheid, vormt immers de basis van het principe van de gelijke kansen, waarnaar elke democratische samenleving streeft. In termen van sociale huisvesting zouden we die uitdaging als volgt kunnen formuleren: de multiculturele samenleving als dagelijkse realiteit.

*Jacques De Witte,
Hoofdredacteur*



De Adviesraden van de huurders, instrumenten voor inspraakdemocratie

De huisvestingscodes en het ontstaan van de Adviesraden van de huurders

1. 50 jaar voor een Code

Eindelijk! De nieuwe Huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de wettekst waarnaar vol hoop en verwachting werd uitgekeken, is er.

De tekst is op verschillende punten vernieuwend en zeker wat de inspraakdemocratie betreft, een aspect waaraan dit dossier is gewijd en dat later in dit artikel aan bod komt. De nieuwe code sluit echter ook aan op een wetgevende traditie, waarvan we hierna een kort historisch overzicht geven¹.

In artikel 24 van de wet van 27 juni 1956 wordt voor het eerst melding gemaakt van het begrip "huisvestingscode". Het kwam er toen gewoonweg op neer in een koninklijk besluit te voorzien met als doel "[...] de wettelijke bepalingen die van kracht zijn betreffende de goedkope woningen en de kleine landeigendommen, de openbare instellingen die er in betrokken zijn, de tegemoetkomingen van de Staat om in de volkshuisvesting te voorzien en de krotopruijing te ordenen, te vereenvoudigen en in overeenstemming te brengen met de uitdrukkelijke en impliciete wijzigingen die deze wetgeving ondergaan heeft of zal hebben ten tijde van de coördinatie [...]"². Zodoende werd voor welkome aanpassing en vereenvoudiging gezorgd, want er werd verwezen naar zeer oude teksten, zoals de wet

houdende de oprichting van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting van 11 oktober 1919!

Het fameuze besluit wordt echter pas 14 jaar later, op 10 december 1970³, genomen. Het wordt bekrachtigd (en reeds gewijzigd!) door de wet van 2 juli 1971. Deze nationale code zal nog een wijziging⁴ ondergaan alvorens de wet van 1 augustus 1974 van huisvesting een materie maakt die behoort tot **uiteenlopende gewestelijke beleidslijnen**. Vanaf dat moment zullen de executieven van de diverse gewesten de code wijzigen op het ritme van hun eigen prioriteiten, maar tot specifieke gewestelijke codes zou het op dat moment nooit komen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ontsnapt niet aan de regel, aangezien zijn eerste belangrijke ordonnantie inzake huisvesting (op 9 september 1993 afgekondigd) de titel "Ordonnantie houdende wijziging van de Huisvestingscode *voor* het Brussels Hoofdstedelijk Gewest [...]"⁵ meekrijgt. Van een Huisvestingscode *van* het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is geen sprake en in de Nederlandse titel van de ordonnantie valt de verwijzing naar een Huisvestingscode zelfs weg (een veelzeggende vergetelheid?)

In 1997 wordt de tendens omgekeerd wanneer het Vlaams Gewest het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Huisvestingscode afkondigt. Het

Waals Gewest laat niet lang op zich wachten en kondigt op 29 oktober 1998 zijn huisvestingscode af. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zorgt als laatste voor een eigen huisvestingscode, maar beoogde meer dan een loutere compilatie van bestaande teksten of een updating van zijn wetgevend instrument. Het eerste deel van de Brusselse code, afgekondigd via de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende met name de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, blijft zodoende niet beperkt tot de updating van de normen⁶: er wordt ook een Gewestelijke Inspectiedienst opgericht. Van zo'n instrument voor de controle op de naleving van de uitgevaardigde normen was hiervoor immers geen sprake geweest. We kunnen alleen

¹ Het lijkt ons onbegonnen werk hier de aard van de opeenvolgende wijzigingen die aan de code werden aangebracht, op een rijtje te zetten. Een vollediger overzicht vindt u in het artikel van F. DUHAUT: *La politique du logement: des origines aux années 1990* in *Les Echos du Logement*, n° 3, juni-september 1999, pp. 7-16. Dit artikel kan worden geraadpleegd op de site: <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/DwnLd/Echos3.pdf>.

² Inleiding tot het *Koninklijk besluit van 10 december 1970 houdende de Huisvestingscode* gepubliceerd in het *Belgisch Staatsblad* van 17 december 1970.

³ Idem.

⁴ *Wet van 18 mei 1973* in *Belgisch Staatsblad* van 22 december 1973.

⁵ *Belgisch Staatsblad* van 31 december 1993. Wij hebben onderstreept.

⁶ Via een "normenbesluit".



maar hopen dat de dienst zo goed mogelijk kan werken.

De nieuwe Brusselse Huisvestingscode zorgt ook voor een veel fundamentele verandering door in te spelen op een relatief recente tendens in het politieke discours. Zo wordt de weg vrijgemaakt voor inspraakdemocratie en burgerinspraak via de oprichting van de Adviesraad voor Huisvesting⁷ en de Adviesraden van de huurders.

2. De adviesraden van de huurders

Het gaat hier om een nuance die we niet uit het oog mogen verliezen: de Adviesraden van de huurders zijn er wel degelijk op gericht de huurders te betrekken bij het beheer van de openbare vastgoedmaatschappij waarbij ze een woning huren, waardoor hun rol niet beperkt blijft tot het louter ondergaan of “verbruiken” van dat beheer. We blijven evenwel ver van het strikte zelfbestuur waarvan in de jaren 1920 sprake was bij de oprichting van de eerste Coöperatieve Huurdersvennootschappen (CHV's)⁸.

Toen Rudi VERVOORT, lid van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad, zijn Voorstel van ordonnantie houdende de oprichting van een adviesraad van de huurders bij de OVM's⁹ indiende, liet hij zich niet inspireren door de coöperatieve beweging, maar wel door de ervaring die in Groot-Brittannië werd opgedaan inzake “de gemeenschappelijke en op inspraak gerichte aanpak (inzake regeling en preventie) van problemen die voortvloeien uit de samenleving van maatschappelijk en cultureel verschillende bevolkingsgroepen”¹⁰. Ook het Waalse initiatief voor de oprichting

van Adviescomités van huurders en eigenaars uit 1983¹¹ was hieraan niet vreemd.

Het Waalse voorbeeld...

Bij de eerste versie van deze Waalse comités¹² werd voorzien in de oprichting van comités van 5, 7 of 9 leden (afhankelijk van het aantal door de kiezers betrokken woningen en naargelang het aantal woningen van de erkende maatschappij minder dan 1.000, minder dan 2.000 of gelijk of meer dan 2.000 beliep). De leden werden verkozen voor een periode van vier jaar en moesten minstens 17 maanden huurder of eigenaar zijn en minstens 18 jaar oud zijn. Het kiescollege bestond uit alle huurders en eigenaars die hun woning sinds ten minste 8 maanden effectief betrokken. Het advies van de comités mocht dan wel worden ingewonnen over alle onderwerpen die betrekking hadden op het doel van de erkende maatschappij, maar de comités moesten inzonderheid worden geraadpleegd omtrent de zes volgende aangelegenheden:

- de verhoudingen tussen de erkende maatschappij enerzijds en de eigenaars en huurders anderzijds, en de informatie over de rechten en plichten van beide partijen;
- de straathoekwerking en de sociale en culturele activiteiten in de door de maatschappij beheerde gebouwen of woningcomplexen;
- het onderhoud en de renovatie van de woningen en hun onmiddellijke omgeving;
- de jaarlijkse verrekening van de lasten, uitgesplitst volgens hun aard en het bedrag van de bijbehorende provisies;

- de algemene maatregelen die moeten worden genomen voor de inning van huur- en lastenachterstallen;
- het huishoudelijk reglement van de gebouwen.

Reeds toen mochten de adviezen in geen geval betrekking hebben op individuele gevallen. Er dient te worden aangestipt dat de raad van bestuur van de maatschappij een belangrijke rol speelde in de organisatie van deze comités: zo keurde de raad van bestuur het huishoudelijk reglement goed of stond de raad in voor de organisatie (en het bepalen van de agenda) van de driemaandelijke vergaderingen tijdens dewelke de adviezen van het comité moesten worden besproken. Bovendien was de raad van bestuur geenszins gebonden door de inhoud van het advies. De raadpleging was enkel verplicht voor de 6 bovengenoemde materies.

⁷ Elders in dit nummer leest u meer over de Adviesraad voor Huisvesting.

⁸ In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kozen 10 OVM's voor het statuut van Coöperatieve Huurdersvennootschap. Het gaat om « La Cité Moderne », « Floréal », « Le Logis », « Les Foyers Collectifs », « Coopérative Brabançonne de Logement », « Germinal », « Messidor », « Brussels Thuis », « Kapelleveld » en « De Verenigde Huurders ».

⁹ Brusselse Hoofdstedelijke Raad, Gewone zitting 1999-2000, 24 maart 2000, A-93/1.

¹⁰ Idem, p. 2

¹¹ Décret du Conseil Régional Wallon du 26 janvier 1983 complétant le Titre II du Code du Logement in *Belgisch Staatsblad*, 23 maart 1983.

¹² Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 18 janvier 1984 déterminant la composition, la mission et le fonctionnement du Comité consultatif des locataires et des propriétaires, institué auprès du conseil d'administration de chaque société agréée par la Société nationale du Logement in *Belgisch Staatsblad*, 18 februari 1984.



Na de eerste vier werkingsjaren, wijzigde een nieuw besluit de eerste tekst¹³. Het ging om talrijke en ingrijpende wijzigingen.

Zo wordt het ledenaantal van het comité opgetrokken tot 11 voor de maatschappijen met 3.000 woningen of meer. De kandidaten moeten ook aan nieuwe eisen voldoen: voortaan moeten ze een attest van goed zedelijk gedrag kunnen voorleggen, moeten ze als huurder in orde zijn met de betaling van hun huur en mogen ze geen lid zijn van de raad van bestuur van de erkende maatschappij. Ze mogen evenmin personeelslid zijn van de maatschappij of bij haar werkzaam zijn. Ze mogen evenmin een door rechtstreekse of onrechtstreekse verkiezing verkregen politiek mandaat uitoefenen. De personen die in het comité zetelen dienen tot aan het eind van hun mandaat aan deze verkiesbaarheidseisen te voldoen, op straffe van ontslagneming. Indien er meer dan twee kandidaten tekort zijn voor het aantal te begeven plaatsen, wordt de procedure gestaakt en wordt geen enkel comité opgericht.

Uit deze wijzigingen blijkt niet alleen dat de Waalse adviescomités tijdens hun eerste mandaat met problemen werden geconfronteerd, maar ook dat men in Wallonië op zoek ging naar een nieuw evenwicht tussen deze comités en de raad van bestuur van de verschillende maatschappijen. Deze bekommernis blijkt ook uit de wijzigingen van de opdracht en de werking van de comités. Zo worden alle beslissingen die de raad van bestuur neemt zonder raadpleging van het comité, geschorst. Omgekeerd, als het comité het gevraagde advies niet verstrekt binnen een termijn van tien dagen, wordt verondersteld dat het advies gunstig is.

Blijkbaar volstonden deze wijzigingen niet om de adviescomités echt doeltreffend te maken, want op 9 maart 1995 nam de Waalse regering, op voorstel van Waals minister van Huisvesting Willy TAMINIAUX, een nieuw besluit¹⁴ over dezelfde materie.

Het opstellen van de kandidaatslijsten vormde blijkbaar het grootste probleem. De nieuwe tekst zorgt immers voor soepelere toegangsvoorwaarden: de adviescomités moeten voortaan bestaan uit 3 tot 15 leden, maar er wordt niet meer verwezen naar het aantal woningen waarover de maatschappij beschikt. Daarenboven wordt de verkiezingsprocedure enkel nog gestaakt als er minder dan 3 kandidaten zijn (als het kandidaten aantal tussen de 3 en 15 ligt, zijn ze verkozen zonder verkiezingsstrijd). Tot slot is een kandidaat met een huur- of lastenachterstand van één maand nog steeds verkiesbaar. Een betaalachterstand van drie maanden is evenmin een probleem, als de kandidaat akkoord gaat met een aflossingsplan.

De belangrijkste veranderingen die de tekst van 1995 aanbrengt inzake opdracht en werking hebben betrekking op de bevoegdheidsuitbreiding van de comités tot kwesties inzake te verwezenlijken collectieve uitrustingen. Voor de eerste keer wordt het bedrag uitgerekend van de dotatie die de maatschappijen aan de comités moeten betalen. Er wordt voor de eerste keer ook vermeld dat de leden van het comité een opleiding moeten krijgen.

... en de Brusselse tekst!

Het door Rudi VERVOORT ingediende ontwerp wordt verwezenlijkt via een ordonnantie van 22 december 2000¹⁵ die een hoofdstuk VI bis "Adviesraden van de huurders" invoegt in de ordonnantie van 9 september 1993 houdende wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De tekst is geïnspireerd op de Waalse ervaring en poogt van bij de aanvang de problemen te vermijden die de goede werking van deze adviesorganen in de weg stonden. Via toepassingsbesluiten wordt tevens ruim plaats geboden aan de beoordeling van de Regering, met name wat de samenstelling en de werking van de Raden betreft.

Net zoals in Wallonië probeert de ordonnantie de installatie van de adviesraden van de huurders te vergemakkelijken door de nadruk te leggen op de verkiesbaarheidsvoorwaarden. Zo moeten de kandidaten in de eerste plaats sinds ten minste tien maanden huurder zijn van de OVM en mogen ze niet veroordeeld zijn omwille van de niet-naleving van hun verplichtingen ten opzichte van de openbare vastgoedmaatschappij.

¹³ Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 16 mars 1988 déterminant la composition, la mission et le fonctionnement du comité consultatif des locataires et des propriétaires institué auprès du Conseil d'administration de chaque société agréée par la Société régionale wallonne du Logement in *Belgisch Staatsblad*, 19 mei 1988.

¹⁴ Arrêté du Gouvernement wallon du 9 mars 1995 déterminant la composition, etc... in *Belgisch Staatsblad*, 20 juni 1995.

¹⁵ Ordonnantie van 22 december 2000 tot wijziging van de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sociale huisvestingssector in *Belgisch Staatsblad*, 21 juli 2001.





De tekst legt evenwel vooral de nadruk op **de inspraak**: de verkiezing is pas geldig als een kiezersquorum van 5% eraan heeft deelgenomen. Er wordt tevens bepaald dat de huurders de vergaderingen van de Adviesraad mogen bijwonen en de raadsleden mogen interpellieren. Bovendien moet de Adviesraad van de huurders éénmaal per maand verslag uitbrengen van zijn activiteiten tijdens een vergadering waarop ook alle huurders worden uitgenodigd. Wanneer een adviesraad niet zou zijn opgericht (omdat er geen quorum werd bereikt of bij gebrek aan kandidaten, bijvoorbeeld) moet de raad van bestuur van de openbare vastgoedmaatschappij tweemaal per jaar een vergadering voor de huurders beleggen om samen met hen besprekingen te voeren over de renovatie- en onderhoudswerken, de wetgeving die een impact heeft op de huurders, het programma inzake straathoekwerking in de sociale woonwijken, de wijzigingen aan het huishoudelijk reglement of over elk punt dat ten minste 5% van de huurders op de agenda wil plaatsen.

De Brusselse ordonnantie zorgt nog voor een andere vernieuwing. Terwijl de Waalse comités bij meerderheid van hun leden beslissingen moesten nemen, moeten de adviezen van de Brusselse adviesraden van de huurders alle opinies weerspiegelen waarvoor 20% van de stemmen werd gehaald. Tot slot moeten twee vertegenwoordigers van de adviesraden van de huurders zetelen in de raad van bestuur van de OVM's. Deze vertegenwoordigers hebben evenwel geen stemrecht en mogen evenmin deelnemen aan de besprekingen die betrekking hebben op individuele gevallen.

Uiteraard is de ordonnantie tot oprichting van de adviesraden niet perfect en kan erop kritiek worden geleverd. Het valt bijvoorbeeld te begrijpen dat de installatie van een adviesraad voor de huurders bij de OVM's die werken volgens het principe van de huurderscoöperatie overbodig wordt geacht. De raad van bestuur van dergelijke CHV's bestaat immers reeds uit vertegenwoordigers van huurders. Omgekeerd mag de installatie van die adviesraden niet worden beschouwd als een manier om de huurders in het harnas te jagen tegen de directie van de OVM's, die volgens een klassieker schema werken. Wel integendeel. Ons inziens blijkt uit de vergelijking tussen de Waalse en de Brusselse tekst dat de filosofie van de ordonnantie van 22 december 2000 duidelijk gericht is op samenwerking: de tekst wil inspelen op de wens van de huurders om hun lot in eigen hand te nemen en mee te werken aan de evolutie van hun levenskader. Er wordt een forum opgericht waar de huurders hun maatschappij kunnen ontmoeten en waar ze hun standpunten kunnen uitwisselen. De ordonnantie bepaalt trouwens dat een bemiddelaar zich dient te vergewissen van het goede verloop van de verhoudingen tussen de adviesraden en de OVM's. Dat betekent volgens ons dat er wordt op toegezien dat deze relaties niet uitmonden in een machtsverhouding. Deze rol werd toevertrouwd aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

De installatie van de Adviesraden van de huurders is weldra een feit in de Brusselse OVM's en we zullen ongetwijfeld nog een aantal jaar moeten wachten vooraleer we de doeltreffendheid van die nieuwe beleidsinstrumenten zullen kunnen beoordelen. Maar in afwachting dat de ervaring ons meer vertelt over de intrinsieke waarde van de ordonnantie, dienen we erop te wijzen dat het succes of de mislukking in de inspraakinstanties uiteraard afhangt van de goede wil van de betrokken partijen....

*Brian BOOTH,
Secretaris van de Adviesraad voor Huisvesting*



Profielschets van de vzw's die het Handvest van de Adviesraden van de Huurders medeondertekenen

Voor de oprichting van de Adviesraden van de huurders bij de 33 OVM's van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering voorzien in een aantal verkiesbaarheidsvoorwaarden. Zo bepaalt artikel 6 van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 juni 2003 dat de huurders die hun kandidatuur willen indienen voor de verkiezingen, het handvest moeten ondertekenen, dat de Regering te dezer gelegenheid heeft opgesteld. Bovendien moeten één of verscheidene hiertoe erkende verenigingen dit handvest medeondertekenen. Artikel 7 van het besluit bepaalt de van rechtswege erkenning van de verenigingen die door de Regering werden erkend "als verenigingen die ijveren voor integratie via de huisvesting". Thans heeft de Regering 28 VZW's erkend. De lijst van deze verenigingen is terug te vinden op pagina van 4 van de informatiebrochure die de BGHM heeft uitgegeven voor de eerste verkiezingen van 31 januari 2004: **"Neem deel aan de werking van uw woningmaatschappij. Kies voor de Adviesraad van de Huurders"**

Artikel 7, lid 2 bepaalt daarenboven dat nog andere verenigingen door de Regering kunnen worden erkend om het handvest van een Adviesraad van de huurders te ondertekenen, mits ze aan drie eisen voldoen. Vooreerst moet hun maatschappelijk doel een hoofdelement omvatten dat verband houdt met huisvesting. Vervolgens moeten ze sedert minstens één jaar beschikken over rechtspersoonlijkheid in de zin van artikel 3 van de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen. Tot slot moeten ze een intentieverklaring ondertekenen, waarvan de Minister het model bepaalt.

Voor de 28 VZW's die meteen werden erkend, kunnen we een profiel schetsen door ze te rangschikken op basis van hun doelpubliek, de bijstandsbegunstigen en de exclusieve of secundaire plaats en rol die ze in hun werking voorbehouden voor huisvesting.

Op basis van deze rangschikking herkennen we vier profielen. Let wel, het zijn geen vaste categorieën met duidelijk afgelijnde contouren.

1. In de eerste categorie vinden we de VZW's die gericht zijn op de rechtstreekse hulp aan een kwetsbaar publiek, zoals personen met een fysieke of mentale handicap, de vluchtelingen, de drugverslaafden,... Het gaat om verenigingen die zich inzetten voor een publiek dat bij de aanvang erg afhankelijk is. Onder andere via het zoeken naar een betaalbare en aangepaste woning proberen ze hun doelpubliek bij te staan, te emanciperen of te herintegreren. In deze categorie vinden we "L'autre Lieu", "CIRE", "De Boei", "Projet Lama" en "La Vague".
2. Een tweede groep bestaat uit verenigingen die instaan voor juridische en/of administratieve begeleiding van huurders en eigenaars met bescheiden middelen. We denken aan "Convivence/Samenleven", "Buurthuis Bonnevie", "Habiter Bruxelles", "Huurderssyndicaat van sociale woningen". In een meer plaatselijk kader en op basis van zelfbeheer wordt deze juridische of administratieve bijstand ook geboden binnen de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen (BFHV) en de uiteenlopende Huurdersverenigingen (HMK, HAK, HUV, HUM, HUN, HUS, HUSG, FHLH)¹⁶.

3. Voor een derde groep vormen de aangelegenheden inzake huisvesting een specifiek aspect van hun ruimere takenpakket, met name het voortdurende opbouwwerk ten gunste van een maatschappelijk kwetsbare, of zelfs kansarme, bevolking. Hiertoe behoren "CAFA", "La Rue" en "Agiissons ensemble".
4. Tot slot zijn er de verenigingen die niet meteen gericht zijn op de rechtstreekse hulp aan de gebruikers van de sociale huisvestingssector, maar ruimere opdrachten hebben zoals het stimuleren van solidariteit, de ontwikkeling van drukkingsgroepen ("lobbing"), onderzoek, sociale verhuurkantoren (SVK's).

Het is het werkterrein van "Habitat et Rénovation", "Brusselse Bond voor het Recht op Wonen", "Fondation Synergie Solidaire" en "Solidarités Nouvelles".

Op basis van de elementen waarover we beschikken, konden we geen profiel bepalen voor drie verenigingen. Het gaat met name om "La Source", "Opération Amitié" en "Brussels Ombudscentrum vzw".

Ter illustratie wordt hierna het woord verleend aan drie verenigingen met een verschillend profiel. Ze stellen ons in het kort hun werkzaamheden voor in het kader van de erkenning als medeondertekenaars van het handvest van de Adviesraden van de Huurders.

*Michel Simon,
Attaché, B.G.H.M.*

¹⁶ HMK: Huurdersvereniging Molenbeek-Koekelberg, HAK: Huurdersvereniging Anderlecht-Kuregem, HUV: Huurdersunie Vorst, HUM: Huurdersunie Marollen, HUN: Huurdersunie Noordwijk, HUS: Huurdersunie Schaarbeek, HUSG: Huurdersunie Sint-Gills, FHLH: Federatie der Huurders van de Lakense Haard.



De Adviesraden van de Huurders en de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen (BFHV)

De eerste Huurdersvereniging werd in Schaarbeek opgericht in 1975. De massale sloop van woningen in de Noordwijk deed gezinnen uitwijken naar Schaarbeek. Individuele oplossingen lagen niet voor de hand... en dus sloegen gezinnen de handen in elkaar. Deze nieuwe vorm van organisatie omvatte de volgende ingrediënten: de algemene vergadering waar besprekingen kunnen worden gevoerd, het collectief overleg en de bijbehorende beslissingen, de solidariteit tussen de leden die een woning zoeken en de opleiding. Dat laatste element betekent dat mensen niet alleen de realiteit inzake de Brusselse huisvesting willen leren kennen (de VIHT's¹⁷, de sociale huisvesting, het Woningfonds, enz...), maar ook dat ze willen leren communiceren en onderhandelen.

In 1990 telden we vijf Huurdersverenigingen te Brussel en de basisprincipes waren ongewijzigd gebleven. Precies op dat moment werd de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen opgericht. Het was niet alleen de bedoeling contacten te leggen tussen verenigingen, maar ook gewestelijke, federale en zelfs Europese gesprekspartners gezamenlijk tegemoet te treden, gemeenschappelijke kansen inzake huisvesting te scheppen (oprichting van het SVK¹⁸ Buurt, bijvoorbeeld) en een opleiding te centraliseren voor de maatschappelijk werkers en de geïnteresseerde vrijwilligers.

Op basis van deze ervaring werd de BFHV gevraagd een aantal studies te maken over de sociale begeleiding in de sociale huisvesting. Hiermee werd een

aanvang genomen met een "stand van zaken" in 1997 en een opvolging van verscheidene proefprojecten voor sociale begeleiding tijdens de daaropvolgende jaren. In 2001 hebben we een rapport opgesteld waarin de oprichting wordt voorgesteld van één of verscheidene opleidingscentra voor bewoners en maatschappelijk werkers. Sinds oktober 2000 organiseert de BFHV regelmatige opleidingen voor de maatschappelijk werkers van de Projecten voor Sociale Cohesie (PSC's).

De Adviesraden van de Huurders

In 2003 belastte de BGHM ons met een opleidings- en informatieopdracht. Dat stelde ons in staat de opleiding van de PSC-werkers voort te zetten en professioneler aan te pakken. Bovendien kregen we zodoende een opdracht in het kader van de Adviesraden van de Huurders.

We vroegen ons af hoe we de 38.000 gezinnen moesten benaderen voor de verkiezingen van de adviesraden. De uitdaging is geen klein bier: hoe kun je potentiële kandidaten ervan overtuigen zich op een lijst te plaatsen en hoe kun je de sociale huurders ertoe aanzetten om op 31 januari 2004 te gaan stemmen? We hebben gekozen voor een informatiefilmpje dat we hebben gemaakt tijdens de warme weken van afgelopen maand augustus. Een professionele regisseur, amateur-acteurs, veel goede wil en ontzettend veel zweet waren de ingrediënten voor een film waarmee

we ondertussen de boer opgingen. Met de film willen we de mensen aan het praten krijgen. De wetteksten (de ordonnantie en de besluiten) en de bedingen van een aanzienlijk aantal bewoners liggen aan de basis van het script. Sinds 17 november kennen we de kandidaten. Zo werd het startschot gegeven voor de organisatie van opleidingsvergaderingen op basis van gedetailleerder materiaal (een diashow), zodat de kandidaten zich beter kunnen voorbereiden op hun taak en de kiezers er zo goed mogelijk van kunnen overtuigen om naar de stembus te gaan.

Als u ook een informatievergadering wil organiseren, met de film of met de diashow, met of zonder iemand van de BFHV, bel dan naar 02/201.03.60 of schrijf naar Vooruitgangstraat 333/1 te 1030 Brussel. E-mailen kan ook naar febul@skynet.be.

Véronique Maertens (opdrachthouder) en Chille Deman (coördinator) leiden dit project in goede banen.

*Chille Deman,
Coördinator BFHV*

¹⁷ VIHT: Verhuis-, Installatie- en Huurtoelage die door de Dienst Huisvesting van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt toegekend aan personen die een ongezonde woning of een woning die het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsbesluit of een sloopvergunning moeten verlaten en aan bejaarden of mensen met een handicap.



De vzw “La Rue” en de Adviesraden van de Huurders

“La Rue” is een neutrale beweging voor permanent opbouwwerk die in 1977 werd opgericht door onderwijzers, jongeren en militanten uit het Molenbeekse verenigingsleven. De vzw ontstond uit een bewonerscomité dat sinds 1973 opkwam voor de belangen van de stad. De vereniging wou steeds inspelen op alle maatschappelijke, economische en culturele kwesties via het stimuleren van het wijkleven en door te kiezen voor een globale en grensoverschrijdende aanpak.

De vereniging zet zich zowel in voor de opvoeding (alfabetisering, schoolbegeleiding) als voor aangelegenheden inzake cultuur, gezondheid, huisvestingsvoorwaarden, openbare ruimte als stadsvernieuwing. “La Rue” is erkend als vereniging die ijvert voor integratie via de huisvesting en probeert mensen stapsgewijs bij te staan in hun ontwikkeling en helpt hen elkaar te ontmoeten, met elkaar te communiceren en projecten op het getouw te zetten die tegemoetkomen aan hun dagelijkse bekommernissen. Deze initiatieven worden genomen met bestaande en plaatselijke middelen en iedereen wordt ertoe aangespoord solidair en verantwoordelijk met elkaar om te gaan.

Dezelfde bedoelingen liggen sinds januari 2002 aan de basis van onze medewerking aan het Project voor Sociale Cohesie “Quartiers Ransforts” waarvan “La Rue” de “terreinwerker” is en als partner optreedt van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, de Openbare Vastgoedmaatschappijen “Le Logement Molenbeekois” en “Assam-Sorelo”, maar ook van andere plaatselijke actoren zoals de vzw “Lutte contre l’Exclusion Sociale”, de gemeente en het OCMW van Sint-Jans-Molenbeek.

Net zoals de 14 andere Projecten voor Sociale Cohesie in Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het ook onze bedoeling de levensomstandigheden in de sociale woningcomplexen te verbeteren. De eerste vaststellingen (en meteen ook de eerste hindernissen voor de inspraak!) van het project “Quartiers Ransforts” lieten niet lang op zich wachten: menselijk isolement, miskennen en/of ontgoocheling ten opzichte van hun lotgenoten of andere plaatselijke actoren (OVM, overheid, verenigingen), de slechte staat van sommige woningen en bepaalde collectieve uitrustingen. Het project wou in de eerste plaats mensen opnieuw met elkaar in contact brengen en zorgen voor meer samenleving.

Misschien is dit wel het vertrekpunt dat de “Adviesraden van de Huurders” in staat zal stellen hun rol volop te spelen en het begrip burgerinspraak helemaal tot zijn recht te doen komen! Het is evenwel de vraag hoe naast de loutere verkiezingen (waarvan de modaliteiten meer aandacht opeisen dan het begrip van de opdrachten van de Raad zelf!) de huurders ertoe zullen komen om te geloven in de interpellatie- en slagkracht van deze Raad.

In dat verband moeten de verenigingen ongetwijfeld hun rol spelen, zowel inzake logistiek, informatie, analyse en communicatieve bijstand, zowel ten behoeve van de vertegenwoordigers als van de vertegenwoordigden. Dat is in ieder geval het voornemen van “La Rue”. Deze representatie zal evenwel pas geloofwaardig zijn als andere actoren, en dan vooral de openbare vastgoedmaatschappijen, bereid zullen zijn vriendelijk te luisteren, hun vertrouwen willen schenken en gezamenlijk willen AGEREN.

Waagstuk of mogelijke realiteit?
Antwoord op 1 februari 2004!

*Claire Verharen,
Coördinatrice van het Project voor Sociale
Cohesie
“Quartiers Ransfort”*





“LA VAGUE”, vereniging voor integratie via de huisvesting

1) Een politieke wil...¹⁹

In het kader van haar beleidsverklaring van oktober 1989 trad de Brusselse Executieve inzake huisvesting met drie doelstellingen naar voren:

“de reorganisatie van de sociale huisvestingssector en de relance van de investeringen”

“de ontwikkeling van een beleid voor de toegang tot het eigenaarschap” (uitbreiding van de initiatieven van het Woningfonds)

“invoering van nieuwe initiatieven door de verenigingen; dit derde luik wenst steun te verlenen aan sommige projecten die gericht zijn op het helpen van Brusselse gezinnen en bepaalde initiatieven aan te moedigen die, na een overgangperiode, op een meer institutionele manier zouden kunnen worden aangepakt omdat ze voldoen aan een behoefte die door de overheid niet wordt ingevuld”.

2) ... zorgde voor een wettelijk kader.

Het besluit van de Executieve van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de toekenning van subsidies aan verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting van 16 juli 1992 (BS van 14 augustus 1992) bepaalt in artikel 2 dat de toegekende subsidie enerzijds “als huursubsidie moet worden gebruikt, d.w.z. de financiële tussenkomst van de vereniging in de huur, de waarborg en de huurlasten verschuldigd door personen die met de maatschappij hebben gebroken en die de vereniging wil integreren via de

huisvesting of herberging”; deze subsidie mag anderzijds ook bijdragen “in de begeleidingskosten, d.w.z. de werkingskosten van de vereniging..., met inbegrip van de bezoldiging van het personeel dat voor dit project wordt ingezet”.

3) De dienst “LA VAGUE” sluit aan op deze context...

De dienst “LA VAGUE” is sinds 1979 erkend als dienst voor de plaatsing in onthaalgezinnen voor kinderen en volwassenen met een handicap; in 1996 werd de dienst tevens erkend als dienst voor de plaatsing van personen met een handicap in individuele of coöperatieve woningen. Op 1 juli 2000 werden beide pijlers samengebracht in een nieuwe erkenning als begeleidingsdienst, erkend door de “Service Bruxellois Francophone des Personnes Handicapées (SBFPH), een pararegionale dienst van de COCOF²⁰. Sinds 1 december 2001 beschikt de dienst tevens over een voltijdse GESCO²¹.

Rekening houdend met de diverse erkenningen en bijstand van de overheid, bestaat het team uit 11 personen (zegge 6,5 VE's): 4 maatschappelijk assistenten, 1 opvoeder, 1 assistente psychologie, 1 licentiaat psychologie, 1 boekhouder, 2 psychiaters en 1 directeur.

¹⁹ Bron: persconferentie van 17.05.1993, door toenmalig minister voor Huisvesting, Didier Gosuin.

²⁰ COCOF: Commission Communautaire française (instelling van de Brusselse Franstaligen).

²¹ GESCO: gesubsidieerde contractant (in de non-profitsector).

Het team staat in voor de regelmatige omkadering van om en bij de 35 personen die in gastgezinnen verblijven en ongeveer 25 personen die individuele woningen betrekken; het is met name die laatste werkpiste waarop de integratie via huisvesting betrekking heeft.

4) ... via een specifieke werking met een specifiek publiek...

Personen met een mentale handicap boezemen niet meteen het vertrouwen in van de eigenaars: ze aarzelen om hun appartement aan die mensen te verhuren uit vrees niet op tijd betaald te zullen worden of ze zijn bang voor beschadiging, vernieling, brand of een gebrek aan onderhoud...

Ons optreden is in dat opzicht essentieel: we zorgen voor de fysische begeleiding van de kandidaat-huurder tijdens zijn bezoek aan de te huur gestelde woning: we helpen de kandidaat-huurder niet alleen bij zijn keuze, maar we proberen de eigenaar ook gerust te stellen (als het om een vastgoedkantoor gaat, is ons optreden altijd een maat voor niets).

Mensen met een gematigde mentale handicap kunnen niet lezen of schrijven: we moeten hen dus uitleggen wat hun verplichtingen zijn (huurcontract, huishoudelijk reglement, gebruiksaanwijzing van onderhoudsproducten) en we moeten hen een nieuwe takenstructuur (zeg maar routine) aanleren, die voor het goede onderhoud van het gehuurde goed moet zorgen; voor dergelijke personen doen we al het nodige om



voor hen een voorlopige beheerder van goederen (meestal een advocaat) aan te stellen die officieel verantwoordelijk zal zijn (bij beslissing van de Vrederechter) voor het ontvangen van het inkomen en het betalen van alle facturen en onderhoudskosten.

Mensen met een lichte mentale handicap (IQ tussen 75 en 55) kunnen documenten “ontcijferen”, maar begrijpen niet wat abstract of symbolisch is; sommigen kennen de waarde van geld, anderen zijn dan weer spilziek (voor hen zorgen we voor een voorlopige beheerder van hun goederen, waarbij we toch proberen dat deze een gedeeltelijke financiële autonomie toelaat); hier moeten we de huurder eerder herinneren aan zijn verplichtingen (goed onderhoud, goede verstandhouding met de burens).

Mensen met een fysieke handicap (beperkte mobiliteit) beschikken over al hun verstandelijke vermogens. Voor hen zorgen we voor een netwerk van professionele hulpverleners (gezinshulp, kinesitherapeuten) en vrijwilligers (bezoeken, diverse boodschappen, diverse trajecten). Dergelijke hulp is nodig om hen in een individuele woning te kunnen laten verblijven. Bovendien rekenen die mensen op ons om alle specifieke reglementaire bepalingen in orde te brengen (VIHT's, gedeeltelijke terugbetaling van kabeltelevisie, elektriciteit, telefoon, taxicheques, vermindering onroerende voorheffing, enz...).

5) Inzake evaluatie: hoe draagt dit werk ertoe bij dat...

a) mensen die maatschappelijk hebben afgehaakt, kunnen rekenen op hulp en omkadering?

Dankzij de synergie van de diverse bijstandssystemen, zorgen we ervoor dat de mensen kunnen rekenen op een multidisciplinair team dat kan optreden in de meest uiteenlopende situaties, gaande van een psychosociale analyse van de behoeften tot het opstellen van een geïndividualiseerd interventieplan. Er kan ook worden gezorgd voor concrete leerfasen (linnenwas, evenwichtig eten, persoonlijke hygiëne, enz...) en/of budgettaire begeleiding; ook tijdelijke of regelmatige psychologische begeleiding behoort tot de mogelijkheden.

Hoewel dit van buitenaf op “hulp” lijkt, gebruiken we toch liever de term “begeleiding” omdat die term meer de nadruk legt op het belang van de gebruiker. Hij is vragende partij en blijft meester van de situatie. Ook de looptijd van het initiatief wordt door hem bepaald.

b) slecht behuisede bevolkingsgroepen opnieuw zelfstandig kunnen worden?

De gebruikers vertonen een onomkeerbare en definitieve tekortkoming. In die zin hebben ze over het algemeen een langdurige begeleiding nodig; wij proberen ervoor te zorgen dat hun afhankelijkheid vermindert, dat ze beter beslissingen kunnen nemen en hun leven opnieuw in eigen handen kunnen nemen; we hoeven evenwel niet te ontkennen dat hun vooruitgang eerder traag verloopt; toch kunnen we enkele succesvolle voorbeelden geven:

- BL (werkt in een beschutte werkplaats) leefde 15 jaar in een home: dankzij onze begeleiding kon hij daarna gedurende 6 jaar in een privé-appartement wonen; ondertussen woont hij al drie jaar in een sociale woning.

- PL (werkt in een beschutte werkplaats) moest, gelet op zijn aanzienlijke intellectuele beperkingen, na het overlijden van zijn ouders normaal gezien in een home worden geplaatst; hij heeft eerst geleerd om alleen te wonen in een appartement met toezicht; vervolgens kon hij in een privé-appartement trekken dat hij zelf mocht kiezen, ondanks de aarzeling van zijn voorlopige beheerder van goederen.

c) mensen die maatschappelijk hebben afgehaakt zelfstandig kunnen blijven wonen of kunnen worden geïntegreerd, door de woning als factor voor maatschappelijke integratie aan te wenden?

Vanuit een initieel verzoek dat betrekking heeft op de woning (voornemen om een home of de ouders te verlaten om alleen te leren leven of verzoek om een zorgwekkende situatie waarbij de betrokkene zelfstandig woont “in handen te nemen”) kunnen we met de gebruiker een aantal domeinen van het dagelijks leven doornemen; als we voor de betrokkene op zoek gaan naar een job of als we een familiaal of echtelijk probleem proberen op te lossen, slagen we er vaak in de gebruiker te “redden” en hoeft de woning niet verlaten te worden;

We activeren (of zorgen voor) een netwerk van naasten (familie, vrienden en burens) en algemene sociale instanties (thuishulp, OCMW, enz...);

We vermijden de concentratie van personen in moeilijkheden en geven er de voorkeur aan hen over de stad te verspreiden. Dat komt hun integratie als “normale” huurder ten goede (ons actieggebied ligt normaal gezien in Etterbeek en de naburige gemeenten: Schaarbeek, Elsene, Oudergem en de twee Woluwe's).





6) En hoe staat het met de samenwerkingsverbanden?

Het project is niet gebaseerd op een specifiek samenwerkingsverband met een OVM, dat het voorwerp zou uitmaken van een specifieke overeenkomst. We sluiten samenwerkingsverbanden geval per geval, in functie van het parcours en op het ritme van de behoeften van de gebruikers; zo hebben we partnerships lopen met "Le Foyer Etterbeekoïse", de Verenigde Huurders, het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (lening huurwaarborg, cfr. jaarverslag van het Fonds 1999, bijlage 6); we treden ook op voor de verkrijging van de VIHT.

Wat de andere instanties betreft, geven we de voorkeur aan regelmatig overleg met andere, gelijkaardige diensten (binnen de ASAH/SABH-federatie²²): we nemen deel aan de maandelijkse coördinatievergaderingen van de sociale diensten voor volwassenen te Etterbeek (onder auspiciën van het Begeleidingscentrum van Etterbeek); we nemen ook deel aan de federatie van diensten die inzake huisvesting actief zijn, de BBRoW²³. We werken ook mee met de Adviesraad van personen met een handicap van de gemeente Etterbeek.

7) Tot besluit

Tot slot wensen we nog even stil te staan bij de basisprincipes van het oorspronkelijk besluit inzake de integratie via huisvesting (besluit van 16.07.1992), die werden gepreciseerd door Minister Gosuin tijdens zijn persconferentie van 17 mei 1993:

- een dubbel actienetwerk invoeren dat specifiek is voor de sociale huisvesting, maar geïntegreerd kan worden in een gewestelijk beleid dat de sociale huisvesting overstijgt;

- voorrang geven aan structurele projecten in plaats van specifieke of eenmalige projecten;
- voorrang geven aan rechtstreekse hulp aan de doelgroepen, zonder evenwel de financiering uit te sluiten van de instanties die hiervoor instaan;
- eventuele samenwerkingsverbanden stimuleren tussen de verenigingen en de actoren van het gewestelijk huisvestingsbeleid, zonder evenwel andere voorbeelden uit te sluiten.

We willen ook verwijzen naar de belangrijke richtlijnen van het GewOP (Gewestelijk Ontwikkelingsplan), zoals bepaald in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 20/09/2001:

- artikel 3.3 onderstreept het belang van "een bevredigend beleid inzake gezondheid en sociale bijstand, maar in een te institutionele context";
- "al de verstrekte diensten komen het sociaal netwerk, de stedelijke solidariteitsmechanismen, en als gevolg daarvan tevens de aantrekkingskracht van de stad ten goede".
- artikel 7.2.4. bepaalt: "een keurige woning binnen bereik, maar niet voor iedereen"; er zijn onvoldoende sociale woningen voor de bevolking met een zwak sociaal-economisch profiel; als we gebruik willen maken van de privé-woningmarkt, hebben we andere vormen van hulp nodig dan de rechtstreekse overheidssteun.

²² ASAH: Association des Services d'Accompagnement des personnes handicapées.

²³ BBRoW: Brusselse Bond voor Recht op Wonen.

In die zin vinden we dat onze dienst de subsidie voor de integratie via huisvesting zo doeltreffend mogelijk aanwendt:

- aangezien ons actieterrein duidelijk vastgesteld is op het kruispunt van uiteenlopende beleidslijnen die gericht zijn op een gemeenschappelijk doel: een kwetsbare bevolking in staat stellen in Brussel te komen of te blijven wonen; dit streefdoel heeft meer kans op slagen omdat we de dingen multidisciplinair aanpakken en ons richten op alle problemen die met het dagelijks leven te maken hebben (huisvesting, hygiëne, voeding, werk, psychologische en affectieve problemen); hier is duidelijk sprake van interventie in open milieu...
- aangezien met het toegekende bedrag slechts 0,5 VE's kunnen worden gefinancierd, maar we een beroep doen op een hele waaier van andere professionals die zich ten dienste stellen van een welbepaalde bevolkingsgroep, waardoor de globale actie verdeeld wordt;
- aangezien we inspelen op de behoeften van een zeer specifiek publiek, dat dagdagelijks in de massa verdwijnt, en dat zowel vrees als sympathie oproept (cfr. de film van Jaco Van Dormael "Le huitième jour").

La VAGUE asbl

Edouard de Thibaultlaan 35
1040 Brussel
Tel: 02/735.83.34
Fax: 732.66.22
e-mail: la.vague@chello.be

Voor het team en de raad van bestuur,
André Petit,
Directeur.





Het standpunt van de “*Fédération des Sociétés coopératives de Logement à Bruxelles*” en de *Vereniging voor Sociale Huisvesting*

Vooruitgang boeken in een vernieuwend inspraakmodel

Om alle vormen van dubbelzinnigheid te vermijden, willen we eerst en vooral nogmaals duidelijk stellen dat de federaties van bij de aanvang stonden achter het ontwerp voor de oprichting van Adviesraden van de Huurders (bij maatschappijen waar de huurders niet vertegenwoordigd zijn), aangezien dergelijk systeem tegemoetkomt aan een tweevoudig doel. Enerzijds wordt gezorgd voor meer transparantie van de sector en anderzijds wordt een inspraakdynamiek op gang gebracht en verbetert de dialoog en de communicatie tussen de actoren van de sociale huisvestingssector.

Toch betreuren we dat geen rekening werd gehouden met de suggesties die werden gedaan in het kader van de werkzaamheden ter voorbereiding van de goedkeuring van de wetgevende tekst. Aangezien sommige van die voorstellen nog steeds relevant zijn, willen we enkele eisen nog even voor u op een rijtje plaatsen:

- het verzoek van de FESOCOLAB om de coöperatieve huurdersvennootschappen in bepaalde omstandigheden vrij te stellen van de inrichting van een adviesraad van de huurders, aangezien in hun raden van bestuur reeds huurders zetelen die werden aangeduid door de algemene vergadering van coöperatieleden;

- de verlenging van de looptijd van het mandaat van adviseur, zodat coherentie van de initiatieven doorheen de tijd kan worden gewaarborgd;
- de bepaling van een deelnemingspercentage waarmee de verkiezingen gevalideerd kunnen worden en dat overeenstemt met het streefdoel van huurdersinspraak en zo het risico op “coöptatie” binnen een minderheid vermijdt, hetgeen ten koste zou gaan van het algemeen belang;
- wat de aangelegenheden betreft die aan het verplicht voorafgaand advies van de adviesraad moeten worden onderworpen, afgezien van de meerjaarlijkse investerings- en onderhoudsplannen, de bepaling van een redelijke investeringsdrempel in functie van het aantal woningen waarop de uitgave betrekking heeft en de looptijd ervan (thans moet voor een jaarlijkse uitgave van 250 euro (10.000 fr.) per woning in een gebouw met 100 woningen een voorafgaand advies worden gevraagd...);
- invoering van een mogelijkheid tot beroep wanneer de Raad van Bestuur van de BGHM zich moet uitspreken over een betwisting die betrekking heeft op de werking van de adviesraad of op zijn verhoudingen met de OVM.

We hopen uiteraard dat deze voorstellen in een nabije toekomst weerklank zullen vinden, maar zijn er ondertussen van overtuigd dat nu werk moet worden gemaakt van de invoering van dit inspraakmodel, dat voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een heuse primeur is.

Een voorafgaande etappe heeft duidelijk uitgewezen dat de federaties de OVM's willen helpen, met name aan de hand van een kwaliteitsvol vademecum dat door hun deskundig team werd opgesteld en dat zorgde voor een interessante vergadering.

Met de hulp van de BGHM gingen de OVM's vervolgens over tot de verspreiding van de informatiebrochures voor de huurders. Vervolgens zorgde de BFHV voor informatievergaderingen. Zonder in enige vorm van polemiek te willen vervallen, is het niettemin spijtig dat het didactisch materiaal enkele negatieve connotaties ten opzichte van de OVM's bevat. Dat is vooral jammer, als we weten dat een doeltreffende en positieve samenwerking aan de basis lag van de oprichting van de adviesraden.





Anderzijds zal de oprichting van adviesraden van huurders zorgen voor heel veel extra administratief werk, dat in de best mogelijke omstandigheden moet kunnen worden uitgevoerd om de opzet te doen slagen (organisatie van de verkiezingen, informatieoverdracht, voorbereiding van de raden van bestuur in twee stappen, eventueel organiseren van twee algemene vergaderingen per jaar, verplicht vragen van advies aan de adviesraad en behandeling van de adviezen, enz...).

We zijn dan ook blij dat de Staatssecretaris de OVM's zijn steun heeft toegezegd, met name wat de subsidiëring betreft van de kosten en opdrachten waarvoor de maatschappijen moeten instaan (dit is bepaald door het uitvoeringsbesluit). We zijn ook tevreden met het ontwerp om financiële of menselijke middelen ter beschikking te stellen om het overbelaste personeelsbestand van de maatschappijen te versterken. Op die manier kan een verslechtering van de financiële situatie van de OVM's of een extra last voor de huurders worden vermeden.

Het succes van het initiatief hangt immers af van de complementariteit van de inspanningen van de overheidsinstanties.

Eens de adviesraden zijn geïnstalleerd, zal een nauw samenwerkingsverband tot stand moeten komen tussen de OVM's en de vertegenwoordigers van de huurders. Alle partijen zullen dan blij moeten geven van hun wil tot opbouwende samenwerking. De maatschappijen zullen de huurders moeten aanzien als partners en de huurders zullen moeten weerstaan aan de verleiding om individuele wensen te laten primeren op collectieve problemen.

Tot slot verwijzen we nog even naar de transparantie van de sector, die blijkbaar aan de basis lag van de invoering van een vertegenwoordiging van de politieke oppositie in de raden van bestuur van de "gemeentelijke" maatschappijen en vervolgens ook de oprichting van de adviesraden van de huurders inspireerde. Dat kan ons er hier niet van weerhouden nogmaals te wijzen op onze eis om vertegenwoordigers van de OVM's, als waarnemers, te doen zetelen in de Raad van Bestuur van de BGHM.

Moet de democratische vooruitgang niet op alle niveaus worden doorgevoerd?

*Pierre Muylle,
Voorzitter FESOCOLAB
en Alain Bultot,
Voorzitter VSH, Brussel*



De Plaatselijke Strategische Plannen (PSP's) in de Brusselse sociale huisvestingssector

Op 31 oktober ondertekenden de meeste openbare vastgoedmaatschappijen een beheercontract met de BGHM. Hiermee kwamen ze in een dynamiek terecht, die betrekking heeft op doelstellingen die gelinkt zijn aan middelen die moeten worden ingevoerd. Die doelstellingen worden geëvalueerd. Met deze doelstellingen denken we onder andere aan de organisatie en de planning via de Strategische Plannen.

In dit artikel schetsen we de belangrijkste fasen van een proces dat eigenlijk neerkwam op een "kleine culturele revolutie" bij de maatschappijen van onze sector.

1. De Strategische plannen: hulp bij het beheer

Bij heel wat privé-ondernemingen is een strategisch plan de gewoonste zaak van de wereld. Aangezien het beheercontract voor een groot stuk geïnspireerd is op het bedrijfsleven (sommigen dachten lange tijd dat doeltreffendheid enkel weggelegd was voor de privé-sector), is het niet verwonderlijk dat het gebruik van dit interessante beheerinstrument wordt aangemoedigd.

Een strategisch plan is er immers in de eerste plaats op gericht hulp te bieden bij het beheer. Je kunt er informatie mee inwinnen, problemen aanduiden en de communicatie verbeteren.

Voor de betrokken OVM's betekende dit dat ze op een dynamische manier moesten nadenken over hun beheersperspectieven op 5 jaar, gebaseerd op omliggende streefdoelen, over de aan te wenden middelen en hun prestaties (evaluatie). Het opstellen van een strategisch plan vergt heel wat tijd van de directie van de OVM, maar ook van haar medewerkers en zelfs van haar raad van bestuur. De 31 maatschappijen hebben over het algemeen niet op

een uur gekeken om zich vertrouwd te maken met het strategisch plan. Maar hierover later meer. Dat bewijst duidelijk dat het instrument werd erkend.

De BGHM is belast met de studie van en de medewerking aan de evaluatie van die PSP's. Een van haar prioriteiten was om, in het kader van een sectorale evaluatie, op zoek te gaan naar de grootste problemen waarmee de sector wordt geconfronteerd. De Instelling moet hierover immers verslag uitbrengen aan haar toezichthoudende beleidsinstanties. De BGHM is zich bewust van het belang van de proactieve rol die haar werd toegewezen in het kader van de beheercontracten. Daarom doet de Instelling mee aan het, ongetwijfeld zware maar voor de sector levensnoodzakelijke, evaluatieproces. De huisvestingssector in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft het immers moeilijk en wordt met name met een ernstige financiële crisis geconfronteerd.

2. De bepalingen van het beheercontract

De bepalingen inzake de PSP's vinden we terug in artikel 15 van het beheercontract BGHM-OVM.

In het kader van dit nieuwe initiatief inzake strategische planning voor de sector, voorzien deze bepalingen in de ontwikkeling van een vereenvoudigd strategisch plan op 5 jaar, waarvan de indiendatum in gemeenschappelijk overleg werd uitgesteld tot 28 februari 2003. Het vereenvoudigd strategisch plan (VePSP), een primeur voor de meeste OVM's, moet de OVM's in staat stellen beheersperspectieven op 5 jaar uit te werken. Een termijnverlenging gaf hen meer tijd om een document uit te werken waarvoor de meeste OVM's heel veel belangstelling toonden.

3. Het evaluatieproces

In het kader van een dynamisch perspectief, zorgen de beheercontracten, met name in de artikelen 13 en 15, voor een evaluatie en permanente opvolging. Hierin hoort ook een jaarlijkse bijsturing van de PSP's (het idee van de zogenaamde "lopende" plannen).

Deze evaluatie moet gezamenlijk gebeuren en via haar omzendbrief van 27 november 2002 heeft de BGHM aan de contracterende OVM's voorgesteld de eerste vergadering van de opvolgingsgroep hieraan te wijden (in zijn functie van evaluerende instantie). De opvolgingsgroep werd trouwens opgericht door artikel 49 van voornoemd contract





4. Tussentijdse evaluatie

De eerste stap in deze algemene planning binnen de sector werd gezet met de evaluatie van de VePSP's op 1 oktober 2002. Hieronder verstaan we een tussentijdse evaluatie van de uitwerking van deze VePSP's door de OVM's.

Het was de bedoeling een stand van zaken op te stellen van de werkzaamheden van de OVM's en, in voorkomend geval, een bijkomende methodologische hulp te bieden bij de opstelling ervan. Reeds in dit stadium lieten enkele OVM's ons tijdens de evaluatievergaderingen weten dat ze pas aan hun eerste beheercontract toe waren en dat ze dus een bijkomende steun van de BGHM verwachtten.

Wat hebben de BGHM-diensten vastgesteld tijdens deze tussentijdse evaluatie?

- inzake kwaliteit: over het algemeen is de kwaliteit van de VePSP's goed en respecteren ze het gewenste stramien (gemeenschappelijk format);
- inzake detaillering: in dit stadium was er sprake van diverse detailleringsniveaus. Om de 31 strategische plannen te harmoniseren heeft de BGHM bepaald welke informatie-elementen moeten voorkomen in het gemeenschappelijk format van het Volledig Strategisch Plan (VoPSP);
- inzake beheersindicatoren: er werd meteen vastgesteld dat de plannen over het algemeen te hermetisch waren. Om een sectorale vergelijking mogelijk te maken, heeft de BGHM een hele reeks beheersratio's uitgewerkt waarover onderhandeld werd binnen het beperkt overlegcomité. Deze ratio's moeten voorkomen in het VoPSP.

Wat is het belang van de beheersratio's?

De beheersratio's maken het volgende mogelijk:

- een historische vergelijking: ze geven een momentopname weer van een OVM; aan de hand van een aantal van die momentopnames kan de ontwikkeling van de OVM worden geanalyseerd;
- een gelijktijdige vergelijking binnen dezelfde activiteitensector: vergelijking van de ratio's van een OVM met die van een andere maatschappij; hiermee kunnen relevante streefdoelen voor alle OVM's worden bepaald.

Welke ratio's?

- De geselecteerde ratio's hadden betrekking op alle domeinen van de PSP's, waaronder:
 - rentabiliteitsratio's
 - liquiditeitsratio's
 - schuldenlastratio's

Inzake rentabiliteitsanalyses: hier blijkt dat de BGHM richtlijnen moet vestrekken inzake de normen voor de samenstelling van de rentabiliteitsanalyses om zodoende de praktijken te kunnen gelijkenschakelen. Het gemeenschappelijk format van de VoPSP's zal hiermee rekening houden.

In dit stadium van de planning stelde de BGHM vast dat de meeste OVM's actief met de VePSP's bezig waren. De investering qua tijd en personeel was een goede parameter om na te gaan hoezeer men begaan was om het strategisch plan in de sector in te voeren.

5. De 31 vereenvoudigde plaatselijke strategische plannen

a. Het evaluatieprincipe in het beheercontract

Artikel 49 van het beheercontract BGHM/OVM bepaalt de manieren en middelen om de PSP's te evalueren.

Zo werd voor iedere OVM een paritair samengestelde opvolgingsgroep opgericht. Deze opvolgingsgroep heeft twee functies:

- een referentiefunctie die bestaat uit het uitwisselen van informatie, los van de evaluatie van het beheercontract;
- een functie voor de evaluatie van de streefdoelen van het beheercontract. Hier moet de evaluatie van de PSP's worden geplaatst.

Er wordt tevens afgesproken dat deze opvolgingsgroep na de evaluatievergadering (in dit geval van het PSP) een gezamenlijke evaluatienota indient bij de twee raden van bestuur van de medecontractanten. In die zin stelt de BGHM de 31 gezamenlijke evaluaties (samen een sectorale evaluatie) aan haar Raad van Bestuur voor.



b. Door de administratie geselecteerde werkmethode

Rekening houdend met de omvang van haar taak, heeft de BGHM intern een werkmethode opgesteld, waarmee ze de 31 PSP's transversaal, collegiaal en objectief kan evalueren.

Hiermee wilde de BGHM op dezelfde manier antwoorden op de inspanningen die de meeste OVM's hadden gedaan bij de invoering van het strategisch plan.

c. Vooronderzoek door de administratie

Voor de BGHM kwam het erop aan de strategische plannen van de OVM's aan een voorafgaand onderzoek te onderwerpen. Dit gebeurde in het kader van dienstoverschrijdende vergaderingen die plaatsvonden tussen april en juni 2003.

Het resultaat van deze interne studies – 31 evaluatierapporten gestructureerd op basis van een gemeenschappelijk stramien – werd op 15 juli 2003 aan de Raad van Bestuur van de BGHM voorgesteld. Er werd akte genomen van het feit dat deze gegevens zowel door de administratie als door de Raad van Bestuur van de BGHM met de nodige vertrouwelijkheid moesten worden behandeld.

d. Gemeenschappelijke evaluaties en opvolgingsgroepen

Volgens het door het beheercontract voorgeschreven principe van de gemeenschappelijke evaluatie en met de toestemming van haar Raad van Bestuur, heeft de administratie van de BGHM tussen 1 september en 20 oktober 2003 ontmoetingen belegd met de vertegenwoordigers van de 31 OVM's, overeenkomstig artikel 49 van het beheercontract.

Voor de BGHM waren de opvolgingsgroepen als volgt samengesteld:

- de heer J. DE WITTE, wnd. Directeur-generaal of
- de heer Y. LEMMENS, wnd. Adjunct-directeur-generaal, toegevoegd aan
- mevrouw M.N. LIVYNS, coördinatrice van de beheercontracten en van de plaatselijke strategische plannen;
- de heer V. THIERY, Directeur van de technische dienst;
- de betrokken sociaal afgevaardigde;
- de heer Th. LEBLANC, personeelslid van de financiële dienst.

Voor de contracterende OVM's was de delegatie als volgt samengesteld:

- directeur-zaakvoerder van de OVM, meestal vergezeld van
- vertegenwoordigers van hun raad van bestuur;
- vertegenwoordigers van de technische, financiële en sociale diensten;
- twee waarnemers van de VSH of een waarnemer van de Fesocolab.

Tijdens deze vergadering was het de bedoeling de prestaties van de OVM's te evalueren. In het kader van de VePSP's ging het inzonderheid om:

- de gezamenlijke evaluatie van het VePSP. Het beheercontract bepaalt dat deze documenten vervolgens officieel worden voorgelegd aan de respectieve raden van bestuur:

Sterke punten

Enkele voorbeelden:

- kennis van de alternatieve financieringsmogelijkheden;
- goed niveau van professioneel beheer;
- deelname aan uitwisselingen van goede praktijken via de federaties en/of de BGHM;
- voortdurend streven naar een verzoening tussen sociale, patrimoniale en financiële streefdoelen;
- goede praktijken inzake sociale begeleiding via eigen middelen of via de DMBSH;
- bekwaam management;
- streng patrimoniumbeheer;
- prestaties van de huurbeheerparameters (leegstandspeil, huurachterstand, aanwezigheid van een technische surveillance...).

Zwakke punten

Enkele voorbeelden:

- zwakke planning;
- moeilijke financiële situatie;
- administratief werk dat nog gedeeltelijk met de hand wordt uitgevoerd;
- gebrek aan geschoold en opgeleid personeel;
- weinig perspectieven voor de optimalisatie van de huuropbrengsten;
- weinig praktijken inzake sociale begeleiding;
- geen implementering van sommige beheerinstrumenten: kadaster, meervoudige inschrijving, analytische boekhouding.





- het aangeven van de sterke en zwakke punten van de vereenvoudigde versie, om hieraan te kunnen verhelpen in het volledig plaatselijk strategisch plan.
- de kwestie aan te snijden betreffende de door de OVM bepaalde streefdoelen in het kader van de toegang tot het stimuleringsmechanisme. Deze kwestie werd uitgesteld ingevolge de onderhandeling over een voorstel van stimuleringsmechanisme dat door de BGHM in het beperkt overlegcomité werd geformuleerd.

e. Een sectoraal evaluatieverslag

De BGHM wou de vergaderingen van de opvolgingsgroep sturen in de richting van een opbouwende uitwisseling om het oplossen van op sectoraal niveau te onderscheiden problemen mogelijk te maken.

Op het vlak van de werkmethode hebben de diensten van de BGHM het resultaat van hun interne evaluatievergaderingen voorgesteld. Dat resultaat was gebaseerd op het gemeenschappelijk format van de VePSP's en de sterke en zwakke punten van ieder plan werden onderstreept, rekening houdend met de sectorale resultaten. De uitwisseling van standpunten omtrent die opmerkingen maakte het mogelijk de opmerkingen van de administratie te verfijnen en zelfs te wijzigen. De voorstelling van de opmerkingen, kritieken, adviezen van de OVM's ten aanzien van de BGHM, maakte het voor de administratie tevens mogelijk zich opnieuw in vraag te stellen en haar diensten nog efficiënter te maken.

Hoewel de resultaten van de gezamenlijke evaluatie in dit stadium vertrouwelijk blijven, heeft de BGHM een aantal tendensen, indicatoren en grensoverschrijdende problemen op een rijtje gezet. Deze moeten aan de Staatssecretaris en aan de OVM's worden meegedeeld. Deze sectorale analyses zullen het beleid van vandaag en morgen immers mee helpen bepalen. Rekening houdend met de ernst van de huisvestingscrisis in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en met de financiële moeilijkheden waarmee onze sector wordt geconfronteerd, mag deze opdracht niet worden onderschat.

Deze sectorale evaluatie zal dus aan de sociale huisvestingssector worden voorgesteld en zal ook gepubliceerd worden in ons informatiemagazine BGHM-info, maar de primeur is uiteraard voor de Staatssecretaris.

6. Morgen is het de beurt aan de Volledige Plaatselijke Strategische Plannen (VoPSP's)

A. Gemeenschappelijk format

Het logische gevolg van de werkzaamheden inzake de vereenvoudigde plaatselijke strategische plannen, de gezamenlijke evaluatie en de sectorale evaluatie, zal met name toegespitst worden op een volledig plaatselijk strategisch plan dat door de contracterende OVM's in 2004 moet worden ingediend. Dat plan zal de resterende jaren beslaan, met name tot en met 2007.

Hoewel het beheercontract bepaalt dat een volledig plaatselijk strategisch plan tegen 1 januari 2004 moet worden ingediend, kunnen we ervan uitgaan dat een termijnverlenging niet alleen nodig, maar ook wenselijk is. Het is immers de bedoeling dat de OVM's ook nu weer een werk van grote kwaliteit kunnen afleveren.

Vereenvoudigd Plaatselijk Strategisch Plan		
Financiële situatie	Investeringsplan	Onderhoudsplan
Analyse van het huurbeheer, sociale begeleiding, intern beheer		Visie op vijf jaar van de specifieke actieprogramma's

Volledig Plaatselijk Strategisch Plan			
Investeringsplan	Onderhoudsplan	Ondernemingsplan	Financieel plan
Huurbeheerplan		Sociaal actieplan	



De partijen van het Beperkt Overlegcomité zullen dus over dat uitstel onderhandelen, rekening houdend met het feit dat de administratie de gegevens moet kunnen verwerken tijdens de zomer van 2004. De administratie moet de sectorale tendensen in september 2004 immers kunnen voorleggen aan haar toezichthoudende beleidsinstanties.

Het document “gemeenschappelijk format” dat in september 2003 aan het Beperkt Overlegcomité werd voorgesteld en dat in november 2003 werd besproken, zal de methodologische basis en het stramien vormen voor de OVM's om hen zodoende te helpen bij de voorbereiding van hun volledig plaatselijk strategisch plan.

B. Doelstellingen van het gemeenschappelijk format

Naast de methodologische hulp bestaat het eerste streefdoel erin de 31 OVM's in staat te stellen hun specifieke situatie en hun eigen doelstellingen naar voor te brengen. Het tweede doel bestaat erin de door de 31 OVM's voorbereide plannen te harmoniseren, zodat ze, onder andere, op sectoraal vlak kunnen worden behandeld.

C. Van VePSP tot VoPSP: Samenstelling van het gemeenschappelijk format van Volledig PSP:

Formeel gezien bepaalt het beheercontract een uitbreiding van het vereenvoudigd plaatselijk strategisch plan, die moet leiden tot het opstellen van het volledig plaatselijk strategisch plan.

Zodoende zal het volledig plaatselijk strategisch plan uit 6 plannen bestaan;

- financieel plan;
- investeringsplan;
- onderhoudsplan;
- ondernemingsplan;
- huurbeheersplan;
- sociaal actieplan.

Alle plannen zullen worden uitgewerkt in het gemeenschappelijk format dat aan alle OVM's wordt gericht.

Er dient te worden aangestipt dat de beheersratio's, waarvan de noodzakelijkheid bleek tijdens de tussentijdse evaluatie, zullen worden voorgesteld in alle plannen die het volledig plan zullen vormen. Het gebruik ervan zal de stappen voor de realisatie, de evaluatie en de consolidatie van het volledig plaatselijk strategisch plan vergemakkelijken.

D. Het systeem van de permanente bijsturing

De permanente opvolging van de VoPSP's is gebaseerd op een systeem van permanente bijsturing (het zogenaamde “lopende plan”) en op een globale evaluatie van het gehele plan na 5 jaar vanaf de ondertekening van het contract.

De jaarlijkse bijsturing, die ieder jaar bij de BGHM tegen 30 november moet worden ingediend, maakt het mogelijk de OVM in het bezit te stellen van een plan op 5 jaar, dat de logica van het oorspronkelijke plan voortzet. De evaluatie na 5 jaar vindt retrospectief plaats voor de gehele periode van 5 jaar en zal tevens toezien op de coherentie van het plan dat voor de volgende 5 jaar wordt opgesteld.

7. Tot besluit: enkele beheersdoelstellingen van de BGHM

Tijdens de 31 ontmoetingen van de opvolgingsgroepen heeft de BGHM niet gearzeld de OVM's in te lichten over een aantal van haar eigen doelstellingen in het kader van deze plaatselijke strategische plannen.

In dit stadium van de evolutie van de Brusselse sociale huisvestingssector, ziet de BGHM de beheercontracten in het algemeen en de PSP's in het bijzonder niet als controlemiddelen, maar wel als instrumenten om:

- grensoverschrijdende problemen van de sector op te lossen;
- een objectieve sectorale nota voor te stellen, die als basis kan dienen voor de komende beleidslijnen.

De BGHM vindt immers dat deze PSP's helemaal thuishoren in het nieuwe klimaat waarbij naar de sector wordt geluisterd. Gelet op de crisis waarmee we worden geconfronteerd, is er trouwens geen andere oplossing.

*Marie-Noëlle Livyns,
Attaché, BGHM*





De veiligheid in de sociale woningen vanuit het perspectief van het maatschappelijk werk

Een initiatief in drie bedrijven, gestart in 2003 en voortgezet in 2004

Er gaat geen week voorbij of er wordt een verhaal verteld dat rechtstreeks of onrechtstreeks te maken heeft met onveiligheid in de Brusselse sociale huisvesting. Het veiligheids- en onveiligheidsthema staat trouwens net zo centraal als we kijken naar de initiatieven die worden genomen inzake bouwaangelegenheden. Deze initiatieven worden soms gefinancierd met gewestelijke middelen en dat bewijst toch dat met dat netelige probleem rekening wordt gehouden om de burger gerust te stellen.

In deze subjectieve, complexe en amper omliggende context werd begin september 2003 volgend initiatief genomen bij de BGHM.

Veiligheid en maatschappelijk werk in de sociale huisvestingssector van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Voorstelling van een initiatief in de vorm van een progressieve trilogie in 2003 en in 2004

Sinds begin september 2003 werd gestart met gesprekken die werden gevoerd op het ritme van theoretische uiteenzettingen, getuigenissen van concrete initiatieven, externe bijdragen en toespraken van deelnemers, interne overwegingen en openingen naar de buitenwereld, vergaderingen en pauzes om ook informele gesprekken een kans te geven.

Het concept is gebaseerd op een progressief initiatief dat de vorm van een trilogie aanneemt, zegge drie dagen die onderling verband houden om overpeinzingen inzake veiligheid en terreinervaringen met elkaar te confronteren. Het geheel werd toegespitst op de ontwikkeling, inzake

maatschappelijk werk, van aanvullende en overlegde praktijken. Op gewestelijk plan werd gestart met de samenvoeging van de 15 Projecten voor Sociale Cohesie, die moten zorgen voor het maatschappelijk opbouwwerk in de openbare vastgoedmaatschappijen. Vervolgens werd het werk verruimd naar maatschappelijk werkers die bezig zijn met individueel maatschappelijk werk. Tot slot werd het initiatief naar alle potentiële of bestaande samenwerkingsverbanden in Brussels opengetrokken, voor zover deze betrekking hadden op veiligheid en sociale huisvesting.

De eerste dag werd opgevat als een studiedag voor de terreinwerkers van de Projecten voor Sociale Cohesie (PSC). Dit vond plaats in het kader van de gewestelijke stuurgroepen die de BGHM als medecontractant van de PSC-overeenkomst 2003 regelmatig moet organiseren. De deelnemers hielden de volgende vragen voor ogen: "hoe kan ik het geweld aanpakken?" en "wat bereik ik als ik maatschappelijke initiatieven neem

die inspelen op collectief en individueel geweld?" De werkpistes die voortvloeien uit deze bevraging zullen als inleiding worden voorgesteld tijdens de tweede dag in februari 2004. Er zal dan ook een overzicht worden geboden van de 4 modules van de eerste dag.

Tijdens de tweede dag, medio februari 2004, zullen de maatschappelijk werkers elkaar ontmoeten in de drie groepen die dagelijks in contact komen met hetzelfde publiek, met name de huurders (en kandidaat-huurders) en met dezelfde instelling, met name een openbare vastgoedmaatschappij die gevestigd is in een Brusselse gemeente. Het richtsnoer wordt dan: "hoe kunnen we samenwerken?" (met name: maatschappelijk assistenten van de OVM's, maatschappelijk werkers van de DMBSH en coördinatoren van de PSC's.)

De derde dag staat in het teken van het maatschappelijk werk dat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt verricht. Het is de bedoeling dat de actoren van de sociale huisvestingssector met elkaar in contact komen (luik maatschappelijk werk) door ontmoetingen te organiseren met vertegenwoordigers van instanties die zich bezighouden met kwesties inzake veiligheid en onveiligheid in de Brusselse gemeenten. Het zou mooi zijn als de partijen elkaar zouden er-kennen en als bruggen





zouden kunnen worden geslagen tussen diverse sectoren.

Kortom, muren slopen en, indien mogelijk, doeltreffende samenwerkingsverbanden tot stand brengen ten behoeve van de gebruikers.

Hierna vindt u een overzicht van de inhoud van deze dagen.

1^e DAG, 5 SEPTEMBER 2003, BESTEMD VOOR DE COÖRDINATOREN VAN DE PROJECTEN VOOR SOCIALE COHESIE

Om het onderwerp te kunnen omlijnen werden vier thema's gekozen. In chronologische volgorde: veiligheid, stadsgeweld, private levenssfeer, sociale huisvesting en veiligheid.

De omkadering van de dag was gebaseerd op de volgende elementen en behoeften:

Om de thema's veiligheid en stedelijk geweld te kunnen aansnijden, moesten een voorstelling en een evaluatie worden gegeven van de veiligheidssystemen waarin de federale overheid voorziet; vervolgens moest een overzicht worden gegeven van het veiligheidssysteem (of veiligheidscontract) op gemeentelijk vlak. Daarna werd een sociologische analyse gemaakt om te peilen naar het stedelijk geweld en na te gaan wat het veiligheids- en onveiligheidsgevoel nu precies inhoudt. Vervolgens werd een kritische blik geworpen op de kwestie via een lokaal preventie-initiatief inzake stedelijk geweld.

Om het thema van de private levenssfeer aan te snijden, moest een juridische kijk worden geboden om de contouren van het concept te kunnen bepalen en een precieze informatie te kunnen geven over het gebruik van videosurveillance en de Buurtinformatienetwerken (BIN's). Ook een getuigenis van een persoon die bij een WIN betrokken is, kwam aan bod.

Om de link te kunnen leggen tussen sociale huisvesting en veiligheid, werden de betrokkenen van de sector gevraagd om uitleg te geven over het beleid van de Gewestregering inzake financiële steun aan het veiliger maken van de omgeving en om te getuigen over initiatieven die werden genomen in een OVM om te vermijden dat de huurders en OVM-personeel zich onveilig zouden voelen.

Voor het theoretische gedeelte namen vier externe sprekers het woord, met name; Yves VAN DE VLOET, Directeur van het Permanent secretariaat voor het Preventiebeleid, Claudio MODOLO, Verantwoordelijke van de Opleidingsdienst van het Centrum voor Gelijke Kansen, Julie PIERET, Jurist bij de Liga voor de Rechten van de Mens en Pol ZIMMER, Verantwoordelijke van de Studiedienst van de BGHM.

Om te getuigen over de concrete initiatieven en om deze te kunnen analyseren, konden we rekenen op de tussenkomsten van Véronique KETELAER, Preventieambtenaar van de Gemeente Sint-Gillis, Gernando URIBE, Directeur van het Buurthuis Sint-Antonius te Vorst, Bertrand POUSEELE, Coördinator van het Buurtinformatienetwerk van Poperinge en voorzitter van het BIN vzw/Buurtinformatienetwerken en Stéphane VAN DER CRUYSSSEN, Adjunct-directeur van "Le Foyer Saint-Gillois".

Het zou te vroeg zijn om conclusies te trekken aan het begin van een denkproces dat werd uitgewerkt om allerlei ideeën tot de komende zomer en nog later te laten groeien, maar toch lijkt het ons interessant om nu al een aantal vragen te stellen, bij wijze van werkhypothesen:

- Waarvoor zorgt het maatschappelijk werk in de Brusselse sociale huisvestingssector en waarvoor wil het in de toekomst zorgen?
- Welke institutionele banden moeten verder worden uitgewerkt of gecreëerd om isolatie te vermijden en inzake maatschappelijk werk niet te vervallen in gettovorming die we inzake woonfunctie in Brussel te allen prijze willen vermijden (cfr. de plannen voor de herwaardering van de wijken)?
- Hoe kunnen we vooruitlopen op de volgende stappen die moeten worden gezet in de sociale huisvestingssector, rekening houdend met de evidente verarming? Welke steun moeten we verlenen aan de eerstelijns werkers die soms met hoogdringende situaties en stress worden geconfronteerd?
- Welke strategieën moeten er nog worden uitgewerkt, gelet op het tekort aan betaalbare woningen te Brussel?
- Welk sociaal beleid moet worden aangereikt aan de beleidsmakers, op basis van de praktijkanalyses?
- Welke strategieën moeten er worden uitgewerkt om het veiligheidsgevoel in de hand te werken en burgerlijke initiatieven op het getouw te zetten in de sociale woningen?
- Hoe kunnen de Adviesraden van de Huurders worden betrokken bij het veiligheidsthema en bij de sociale praktijken van de OVM?





2^e DAG, IN FEBRUARI 2004, BESTEMD VOOR DE PSC'S, DE MAATSCHAPPELIJK WERKERS DIE BIJ DE DMBSH ZIJN GEDETACHEERD EN DE MAATSCHAPPELIJK ASSISTENTEN DIE DOOR DE OVM'S ZIJN AANGEWORVEN

Deze dag zal dus in het teken staan van de vraag: hoe kunnen we in de sociale huisvestingssector samenwerken en tevens gebruik maken van de programma's en diensten die ingevoerd zijn op gewestelijk, federaal en gemeenschappelijk vlak?

De dag wordt in vier momenten opgesplitst, afgewisseld met pauzes. De deelnemers zullen vragen kunnen vragen en het woord nemen:

- Stand van zaken van de kwestie: de dag begint met een overzicht van wat op 5 september 2003 is gebeurd en er wordt ook een voorstelling gegeven van de werkpistes inzake het veiligheidsthema volgens het door de Projecten voor Sociale Cohesie uitgedrukte standpunt.

- Publieke ruimte – private ruimte: welke voorwaarden zijn nodig voor de private veiligheid in het openbaar leven?
- Stedelijk gewest: de feiten leren ontcijferen en voorstelling van het onderzoek dat op Europees niveau plaatsvindt;
- Hoe samenwerken en waarom: overpeinzing op basis van de wederzijdse opdrachten en de praktijken van de maatschappelijk werkers van de drie groepen, voorgesteld door hun woordvoerders.

De dag wordt afgerond met perspectieven die de basis zullen vormen van de volgende studiedag.

3^e DAG, IN MEI 2004, BESTEMD VOOR DE MAATSCHAPPELIJK WERKERS VAN DE 3 GROEPEN EN VOOR DE ACTOREN VAN DE VEILIGHEIDSINSTANTIES IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Het doel van deze dag is ruimte te geven aan de institutionele systemen en de professionele praktijken van de maatschappelijk werkers van sectoren die zich ook bezighouden met veiligheid in de stad en die, van kortbij of van ver, zouden kunnen samenwerken met de sociale huisvestingssector.

Deze dag moet het mogelijk maken het bestaan van andere realiteiten te leren kennen. Het is de bedoeling dat tijd wordt gemaakt voor gelijkaardige systemen en voor de analyse ervan om eventueel op zoek te gaan naar samenwerkingsverbanden en na te gaan of aanvullingen kunnen worden gemaakt of ontwikkeld.

We zullen dan ook weten of deze derde dag als afsluiter kan dienen van ons drieluik, of dat er zich nog nieuwe perspectieven aandienen...

*Luciane Tourtier,
BGHM*





De intentie achter het handvest van de Adviesraad van de Huurders

informatievergadering door het Centrum voor Gelijke Kansen en Racismebestrijding

Op 29 augustus 2003 werd op initiatief van de BFHV een informatievergadering georganiseerd, ter verklaring van de rol van het handvest dat de sociale huurders moeten ondertekenen als zij hun kandidatuur indienen voor een Adviesraad van de Huurders.

Door het handvest te ondertekenen, verbinden de kandidaten er zich uitdrukkelijk toe hun mandaat binnen de Adviesraad uit te oefenen in een geest van tolerantie en gelijk respect voor iedereen, zoals de Belgische wet dit in grote lijnen bepaalt in twee bijzondere wetten.

Het gaat om de wet van 30 juli 1981²⁴, "Wet tot bestraffing van bepaalde door racisme of xenofobie ingegeven daden" en de wet van 25 februari 2003²⁵ "ter bestrijding van discriminatie en tot wijziging van de wet van 15 februari 1993 tot oprichting van een Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding".

Schematisch gezien kan de wet van 1981 worden aangeduid als de "wet tegen het racisme en de xenofobie". De wet bestraft uitlatingen of daden die gebaseerd zijn op ras, oorsprong, nationaliteit of huidskleur.

De wet van 2003 kan de "anti-discriminatiewet" worden genoemd. De wet bestraft zowel strafrechtelijk als burgerlijk de verschillen in behandeling die niet objectief en redelijkerwijze worden gerechtvaardigd, rechtstreeks gebaseerd zijn op het geslacht, een zogenaamd ras, de huidskleur, de afkomst, de nationale of etnische afstamming, seksuele geaardheid, de burgerlijke staat, de geboorte, het fortuin, de leeftijd, het geloof of

de levensbeschouwing, de huidige of toekomstige gezondheidstoestand, een handicap of een fysieke eigenschap.

Centraal in deze wetten staan dus de begrippen racisme en xenofobie. Ze hebben evenwel enkel betrekking op houdingen en gedragingen "in het openbaar". Dergelijke standpunten ondermijnen immers de gelijkheid die alle democratische samenlevingen nastreven.

Deze bedoeling, de geest van deze wetten, werd in drie punten opgesomd: "de gelijkheid waarborgen in alle domeinen van het maatschappelijke leven; de maatschappij behoeden voor een klimaat van haat dat het gevolg is van een weigering van het verschil; iedere persoon straffen die zou aanzetten tot haat, segregatie of een daad van discriminatie zou stellen". De wet mag niet ten dienste staan van een welbepaalde gemeenschap, maar van alle gemeenschappen in het algemeen.

Om beter te begrijpen over welke realiteiten er in deze teksten sprake is, moeten enkele sleutelbegrippen worden toegelicht. Ten eerste is er het gelijkheidsprincipe en het bijbehorende begrip niet-discriminatie. Volgens dat principe moeten personen die zich in vergelijkbare situaties bevinden, op dezelfde manier worden behandeld, tenzij een bijzondere behandeling op een objectieve en redelijke manier kan worden verantwoord.

Dat is bijvoorbeeld het geval voor de wettelijke discriminaties, waarop een beroep wordt gedaan in het kader van naturalisatieprocedures. Het gaat om discriminaties

gebaseerd op criteria inzake taalkennis die kunnen verantwoord worden omwille van verplichte doeltreffendheid. Er worden ook maatregelen genomen ten behoeve van kansarmen, zodat ze toegang krijgen tot de basisgezondheidszorg. Deze maatregelen horen thuis in een beleid dat gericht is op het verminderen van de ongelijke kansen via compenserende maatregelen, zegge positieve initiatieven (ook wel "positieve discriminatie" genoemd).

De verschillen waarmee rekening wordt gehouden om een compenserende strategie uit te werken betreffen vooral middelen voor de toegang tot elementaire goederen die onder de bevolking zeer ongelijk zijn verdeeld. Deze strategieën zijn met name gericht op een evenwichtsherstel van de krachtverhoudingen, ten gunste van mensen die op dat vlak minder kansen hebben. In tegenstelling tot het racistisch gedrag, impliceert de positieve discriminatie de erkenning van een gelijk recht op een behoorlijk bestaan voor iedereen, ongeacht culturele of psychofysiologische kenmerken, handicaps, financiële toestand,...

Om het verschil aan te geven tussen een openbare daad van discriminatie en een verschillende behandeling die behoorlijk wordt verantwoord (en die bijgevolg geen aanleiding geeft tot vervolging in het kader van de anti-discriminatiewet), kunnen we enkele voorbeelden geven.

Als personen die zich van de aangeworven personen enkel onderscheiden door hun





godsdienstig geloof, systematisch van de lijst met geselecteerde personen worden afgevoerd, dan is dat discriminatie. Als enkel de kandidaten die allemaal hetzelfde geloof delen voor een baan in aanmerking worden genomen, terwijl die baan niets te maken heeft met de godsdienst of met de filosofische cultuur die hiervan aan de basis ligt, dan is dat eveneens discriminatie. Als bij de aanwerving evenwel de voorkeur wordt gegeven aan personen die behoren tot een bepaalde godsdienst, omdat de job gericht is op het contact met deze specifieke bevolkingsgroep, dan gaat het gewoon om een selectie op basis van de bekwaamheden.

Als je een persoon in een rolstoel de toegang weigert tot een concertzaal, omdat die persoon er onveilig zou zijn (risico dat mensen over die persoon zouden struikelen, omdat hij niet goed zichtbaar is) dan is dat discriminatie. Als je kinderen van minder dan 12 jaar de toegang tot een speelzaal weigert, dan discrimineer je ze niet. In het eerste geval is het argument inzake de veiligheid niet objectief of redelijk verantwoord. Er bestaan immers genoeg systemen waardoor mensen met en zonder een handicap samen in alle veiligheid een voorstelling kunnen volgen in een openbare of semi-openbare zaal. In het tweede geval, daarentegen, zal iedereen toegeven dat het gaat om een maatregel ter bescherming van de kinderen. Niemand zal dit als een discriminatie beschouwen. Verschillende lokalen inrichten voor mannen- en vrouwentoiletten is niet hetzelfde als mannen en vrouwen in een theaterzaal scheiden. Als in een zwembad specifieke uren worden bepaald voor bejaarden, is dat niet hetzelfde als de bejaarden verbieden van het zwembad gebruik te maken tijdens de normale openingsuren.

Er werd ook gekeken welke betekenis de wet geeft aan het begrip racisme. Zo blijkt dat racistisch gedrag of een racistische houding worden gekenmerkt door de intentie om een voordeel vast te

krijgen, “ten koste” van de andere, of zelfs rechtstreeks gericht is op het schaden van de andere, onder het mom van het één of andere, al dan niet reële, kenmerk dat zou wijzen op de superioriteit van de dader en de inferioriteit van die “andere”. Het gaat dus om een vorm van arbitrair en ongewettigd onderscheid (discriminatie).

De idee van verschil tussen individuen staat dus centraal in de problematiek. Als je wil zorgen voor gelijke kansen voor iedereen, moet je er in de eerste plaats voor zorgen dat je sommigen a priori niet uitsluit voor de toegang tot goederen en diensten, voor de uitoefening van burgerrechten, enz...

Racisme betekent dus niet dat je verschillen tussen mensen ontkent, maar dat je deze verschillen interpreteert in termen van je eigen superioriteit. Het komt erop aan mensen niet te beoordelen op basis van hun uiterlijk, op basis van een stereotype.

De rol van het handvest is er dus op gericht een kandidaat voor het lidmaatschap van een adviesraad van de huurders te wijzen op de specifieke eisen van de anti-discriminatie wetten, met betrekking tot de opdracht die hij wenst uit te voeren. Ter gelegenheid van de ondertekening, wordt bijzondere aandacht besteed aan het feit dat de functie van afgevaardigde van de huurders inhoudt dat de belangen van alle huurders op een gelijke manier en met evenveel respect voor iedereen worden verdedigd. Zo wordt de kandidaat duidelijk gewezen op de rechten van de andere huurders inzake de manier waarop de belangen ter harte worden genomen. Elke huurder moet worden beschermd tegen eventuele discriminaties die gebaseerd zijn op het geslacht, de huidskleur, de nationale of etnische afstamming, het geloof of de levensbeschouwing, de burgerlijke staat, de huidige of toekomstige gezondheidstoestand, de seksuele geaardheid, het fortuin, een handicap, de leeftijd, de geboorte of

een fysieke eigenschap.

De ondertekening van het handvest is geen nieuwe verplichting. De wetten tegen het racisme, de xenofobie en de discriminatie gelden voor iedereen die op het Belgisch grondgebied verblijft en handelt of zich uitdrukt in het openbaar. Het handvest heeft een symbolische waarde en verplicht de kandidaat om zich in het openbaar tot die voorwaarden te verbinden. Dat kan het vertrouwen tussen de afgevaardigde en de huurders die hij of zij vertegenwoordigt alleen maar ten goede komen.

*Christiane Van Vaerenbergh,
Eerstaanwezend adjunct, BGHM*

²⁴ Verschenen in het Belgisch Staatsblad van 8 augustus 1981 (pp. 9.928/9). De wijzigingen die aan deze oorspronkelijke wet werden aangebracht, zijn terug te vinden in de volgende vijf wetten:

- Wet van 15 februari 1993, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 19 februari 1993, “Wet tot oprichting van een Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding” (pp. 3.764 tot en met 3.766);
- Wet van 12 april 1994, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 14 mei 1994, “Wet tot wijziging van de wet van 30 juli 1981 tot bestraffing van bepaalde door racisme of xenofobie ingegeven daden” (pp. 12.885/6);
- Wet van 7 mei 1999, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 25 juni 1999, “Wet tot wijziging van de wet van 30 juli 1981 tot bestraffing van bepaalde door racisme of xenofobie ingegeven daden alsook de wet van 23 maart 1995 tot bestraffing van het ontkennen, minimaliseren, rechtvaardigen of goedkeuren van de genocide die tijdens de tweede wereldoorlog door het Duitse nationaal-socialistische regime is gepleegd” (p. 23.917);
- Wet van 20 januari 2003, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 12 februari 2003, “Wet tot versterking van de wetgeving tegen het racisme” (pp. 7023 tot en met 7.025);
- Wet van 23 januari 2003, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 13 maart 2003 (pp. 12.041 tot en met 12.054), “Wet houdende harmonisatie van de geldende wetsbepalingen met de wet van 10 juli 1996 tot afschaffing van de doodstraf en tot wijziging van de criminele straffen”, Hoofdstuk XXI (artikel 122, p. 12.053).

²⁵ Verschenen in het Belgisch Staatsblad van 17 maart 2003, (pp. 12.884 tot en met 12.851), en het erratum gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 13 mei 2003 (pp. 25.578/9).



Een delegatie uit Maastricht brengt een bezoek aan sociale woningen

De BGHM verwelkomt regelmatig buitenlandse delegaties²⁶. Deze bezoeken zijn steeds gesteund op hetzelfde leidmotief: de werkings- en financieringswijze van ons systeem, dat ervoor zorgt dat 38.000 gezinnen over een behoorlijke woning kunnen beschikken tegen een betaalbare prijs.

De aanvragen worden niet alleen rechtstreeks gedaan door de delegaties zelf, maar ook door diverse Instellingen, zoals het Verbindingsbureau Brussel-Europa, de dienst externe betrekkingen van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de gemeenten, enz ...

Dit keer vroeg de heer Leks Verzijlberg, Directeur-generaal van Servatius woningstichting te Maastricht, ons een bezoek te organiseren aan verschillende sociale woningcomplexen.

De Servatius-woningstichting is een Nederlandse privé-maatschappij die ongeveer 12.000 volkswoningen bezit in Maastricht. De heer Leks Verzijlberg legde uit dat zijn stichting in Maastricht niet kan

Enkele aanwezigen tijdens het bezoek van de delegatie uit Maastricht: van links naar rechts, mevrouw Marie-Paule QUIX, mevrouw Assia BOUZADA, de heer Jean-Pierre LEENEN, de heer Jo VAN CLEVEN, de heer Leks VERZIJLBERGH. (foto: Pascal Houzé)

investeren door het tekort aan bouwterreinen. Aan projecten en geld ontbreekt het ze evenwel niet. Daarom zal de stichting, middels het principeakkoord van de Nederlandse staat, 10 miljoen euro investeren in Luik voor de bouw van 82 woningen tegen een huurprijs van 372 euro. Het project wordt gepland in de wijk "Sainte Marguerite, langs de helling van Ans. De wijk bevindt zich in een prioritaire interventiezone waarvoor subsidies voor stadsvernieuwing worden toegekend. Eigenlijk gaat het om een samenwerkingsverband tussen de privé-sector en de overheid. Zo zal de Stad Luik met de opbrengst van de verkoop van het terrein de bouw van 9 sociale woningen kunnen financieren en zal de helft van de 82 woningen door Servatius-woningstichting worden verkocht. De andere helft zal worden beheerd door "La Maison Liégeoise", zeg maar het equivalent van onze OVM's.

Het bezoek van zo'n 50 mensen vond plaats op 10 oktober 2003. Het programma, waarvan u hier een korte beschrijving vindt, begon om 14.30 uur in de Montserratstraat waar we zoals gewoonlijk hartelijk werden verwelkomd door de heer Leenen, directeur-generaal van de Brusselse Haard en mevrouw Bouzada, architect.

Onze gasten brachten een bezoek aan Montserrat 22, een merkwaardig gebouw dat volledig werd aangepast aan personen met een handicap (toegankelijke badkamer, keuken, enz...). Van hieruit wil ik de huurders nogmaals danken voor hun hartelijk onthaal.

Vervolgens ging het naar de Hellemanswijk, één van de oudste sociale

woonwijken (1914), die thans wordt gerenoveerd: centrale warmwater- en verwarmingsinstallatie in alle appartementsgebouwen, gevelrenovatie, beveiliging van de toegangsdeuren, enz,... De delegatie was vooral onder de indruk van de technologie en de kwaliteit van deze realisatie; getuige hiervan de hele reeks vragen die op de heer Reyms werden afgevuurd.

Het functionalisme van de jaren 1950 tot en met 1970, als middel in de strijd tegen krotwoningen, en de nadelen van deze stroming werden aangesneden tijdens een bezoek aan het torengedebouwen in de Hoogstraat. Deze goed gevulde namiddag werd afgerond aan de Papenvest, waar verschillende herurbanisatieprojecten voor de wijken werden voorgesteld.

Onnodig u te zeggen dat de delegaties tijdens dergelijke bezoeken kennis kunnen nemen van de architectonische kwaliteit, het geleverde werk en de bonte variatie van de Brusselse sociale woningen. Tijdens deze rondleidingen ben ik telkens getuige van de positieve reacties van onze gasten en van de duidelijke uitleg die de vertegenwoordigers van de Brusselse Haard over ons Brusselse sociale erfgoed²⁷ verstrekken.

Tot slot van dit artikel nog even meegeven dat onze gasten hebben kunnen vaststellen dat het helemaal geen sinecure is om aan sociale huisvesting te doen. Als sociale verhuurder kun je je immers niet permitteren om alleen maar woningen te verhuren!

Pascal Houzé

²⁶ U leest hierover regelmatig in BGHM-info.

²⁷ Wat het Brusselse sociale patrimonium betreft, kan u voor 6,20 euro in het bezit worden gesteld van een publicatie van de BGHM, gerealiseerd in samenwerking met COOPARCH - R.U., "Het merkwaardig patrimonium in de Brusselse sociale huisvestingssector, B.G.H.M., september 2000. Dit referentiewerk is tevens beschikbaar in het Frans en het Engels.





Studiereis naar Barcelona



Panoramafoto van Barcelona (foto: Vincent Thiéry)

Van 1 tot 4 oktober jongstleden organiseerde de VSH (Vereniging voor Sociale Huisvesting) voor de tweede maal een studiereis, ditmaal naar Barcelona.

De deelnemers aan de eerste studiereis naar Lyon, in 2001, denken niet alleen met veel plezier terug aan de lekkere maaltijden, maar ook aan de interessante bezoeken en aan de gezellige sfeer.

Ook dit jaar werden enkele vertegenwoordigers van de BGHM, de algemene directie voorop, uitgenodigd voor een studiereis waaraan 50 personen van de OVM's, leden van het VSH-netwerk, deelnamen.

Via het goedgevulde programma van dit jaar maakten we kennis met een metropool die barst van bouwactiviteiten en bruist van maatschappelijk leven.

Bij onze aankomst op 1 oktober snoven we met een panoramisch bezoek de sfeer op van een stad die het midden probeert te houden tussen traditie en moderniteit. Sommigen vinden misschien dat met dat laatste wat wordt overdreven en verwijzen hiervoor

naar de gebouwen die werden opgetrokken voor de Olympische Spelen van 1992.

Op donderdag 2 oktober werden we ontvangen op de zetel van de Delegatie van het Europees Parlement. Daar vertelden diverse sprekers over de vele rehabilitatieprojecten in de volkswijken van Barcelona. We konden onze afgunst amper onderdrukken, toen we hoorden hoeveel geld hiervoor werd vrijgemaakt (het Europese Urbanprogramma was hieraan zeker niet vreemd). Sommige betreurden dat de oude buurten – de ziel van Barcelona – moesten wijken voor nieuwbouw met alle modern comfort.

Het bezoek te voet aan een concreet voorbeeld van stadsrehabilitatie zal in het geheugen van sommigen gegrift blijven: een afstand van 2,5 km in 3 uur stappen onder een meer dan genereuze zon! Onze gids was trouwens ook niet zuinig met zijn commentaren over zijn geliefde stad. Hij vertelde ons honderduit over de moderniseringsoperaties van sommige wijken. Barcelona heeft resoluut voor de moderniteit

gekozen en soms komen de bouwwerken wel erg gedurfd over, vooral als je van Brussel komt en de voorschriften van onze Koninklijke Commissie van Monumenten en Landschappen je niet vreemd zijn!

Op vrijdag 3 oktober brachten we een bezoek aan de sociale woningen in de Trinitatwijk. Deze wijk getuigt van de vooruitgang die de Spaanse overheid heeft gemaakt inzake bouwtechnieken en welzijn in de sociale woningen. Hier kon je makkelijk aan “voor” en “na” doen.

“Voor”: we hebben zelf kunnen vaststellen in welke vreselijke omstandigheden de gezinnen moesten leven onder het Francoregime. Ze werden gedumpt in verafgelegen, piepkleine woningen zonder stromend water. Het was geen uitzondering dat gezinnen met 15 personen samenhookten in een woning van 35 m². De huurdersverenigingen die we in Barcelona ontmoetten hebben van deze periode het gevoel van solidariteit en organisatie overgehouden. Dat staat buiten kijf.



“Na”: dankzij de druk van die huurdersverenigingen die de strijd niet uit de weg gaan, komen tal van nieuwe bouwprojecten tot stand en wordt rekening gehouden met de wensen van die verenigingen inzake de inrichting van de woningen.

Op vrijdagmiddag brachten we dan een bezoek aan het complex “Forum 2004”. Een reuzengroot bouwwerk in een renovatiezone, dat het kruispunt wil zijn van volkeren en culturen.

Vooral op zaterdag werd ook ruimte gemaakt voor een streepje kunst via een artistiek parcours. De sociale beleidsmakers konden zodoende wegdromen bij het genie van de Spaanse kunstenaar Gaudi: de “Pedrera”, de “Sagrada Família” en het “Güellpark” lieten niemand ongevoelig voor het flamboyante en soms geteisterde oeuvre van de artiest.

Ik denk dat aan alle voorwaarden was voldaan (vlekkeloze organisatie en een zonovergoten stad) om van dit verblijf een succes te maken. We

kunnen gerust stellen dat het vooropgestelde streefdoel was bereikt (sorry voor deze taalkundige beroepsmissvorming, ik ben teveel bezig geweest met de beheercontracten!): collega’s en partners van de Brusselse sociale huisvesting op een andere manier ontmoeten in een gezellige sfeer. Toch wel geslaagd, zeker?

*Marie-Noëlle Livyns,
Attaché, BGHM*



Enkele deelnemers, van links naar rechts: de heer Patrick VAN SCHOENBEEK (Lakense Haard), de heer Jacques BAUDUIN (Le Foyer Molenbeekois) en aan de micro, de plaatselijke gids (foto: Pascal Houzé)





Met de boot naar Versailles...

Opening van de “Wasboot”, wasplaats en gezellige ontmoetingsplaats voor de huurders van de sociale woningen in de Versailleswijk te Neder-over-Heembeek.

Sinds 1 september 2003 heeft Gebruwo een wasserij ter beschikking gesteld van 800 huurdersgezinnen van Neder-over-Heembeek.

Opbouw van het project:

Dankzij een subsidie die werd verkregen in het kader van het programma “Ondersteuning aan initiatieven voor armoedebestrijding” van de Koning Boudewijnstichting, kunnen we een groot deel van de investering van de wasserijuitrusting dekken; het andere deel wordt met eigen middelen ten laste genomen door Gebruwo.

We hebben trouwens ook de steun gekregen van het OCMW van de Stad Brussel door de tewerkstelling van een persoon in het kader van artikel 60. Na beraad over de streefdoelen van maatschappelijke begeleiding van dit project, zowel vanuit individueel als vanuit collectief standpunt, zijn we namelijk tot het besluit gekomen dat de permanente aanwezigheid van een referentiepersoon een aanzienlijke troef is voor het succes ervan.

Op die manier zouden we zowel individuele hulp kunnen verzekeren aan mensen die, gezien hun gezondheidstoestand en/of hun leeftijd, niet meer zelf kunnen instaan voor hun was en een “wasserijdienst” op punt stellen.

Een gezellig onthaal en een geruststellende aanwezigheid verzekeren voor geïsoleerde huurders, op zoek naar gezelschap en de mogelijkheid om met iemand te praten.

Hoe werkt het project concreet?

De 2.000 bewoners van de Versailleswijk kunnen elke dag tussen 9.30 uur en 17 uur in de wasserij terecht. We beschikken over 3 machines en 3 professionele droogkasten van 6 kg.



Werkplek (foto: Chris van Goethem)

Een wasvrouw is aanwezig om erop toe te zien dat de installaties correct worden gebruikt. De klanten krijgen er ook advies. Ze betalen de wasvrouw met een voorafbetaalde kaart die ze op het hoofdkantoor van Gebruwo kunnen kopen tegen 12,50 euro. Zo wordt de omloop van cash geld binnen de sociale wasserij vermeden.

De wasserij biedt ook een wasserijdienst aan (wassen, drogen, strijken) tegen een minimumkostprijs. De Cel voor Sociale Ontwikkeling van Gebruwo bepaalt of mensen van deze dienst gebruik kunnen maken en beslist op basis van een sociaal onderzoek of van een verzoek van een sociale partner, die het beroep op deze dienst rechtvaardigt (OCMW, Werking voor kansarme jongeren, Dienst voor Thuishulp, enz...).

De huurders van de wijk die hun thuisgewassen linnen willen komen strijken (omdat ze thuis geen plaats hebben of omdat ze een praatje willen slaan) kunnen naar de Wasboot komen en als ze dat willen kunnen ze hun eigen strijkijzer meebrengen. Een strijkplank kunnen ze huren tegen 1 euro per uur.

Waarom een wasserij installeren in de Versailleswijk?

In onze woonwijk was er altijd al een gebrek aan ruimtes die zich lenen tot het sociaal

leven. Momenteel zijn er geen buurtwinkels of collectieve infrastructures. Dat versterkt een bepaald gevoel van isolement bij de bewoners. De appartementen bieden overigens maar zelden plaats voor de installatie van een droogtrommel of ruimte om de was gewoon te laten drogen. Ook al kunnen gezinnen een elektrische droogtrommel plaatsen, voor velen valt de aankoop ervan gewoon te duur uit.



Op basis van deze vaststellingen, is het de Wasboot vooral om drie dingen te doen:

- 1) **de levensomstandigheden van de gezinnen in de woningen verbeteren** door hen de mogelijkheid te bieden buitenshuis de was te doen en te drogen. Zo worden problemen inzake condensatie en hygiëne vermeden. Tijdens onze talrijke thuisbezoeken hebben we immers kunnen vaststellen dat de eenoudergezinnen met meer dan twee kinderen vaak geconfronteerd worden met condensatieproblemen in de kamers waar het linnen hangt te drogen. Er doen zich ook problemen inzake hygiëne voor, aangezien het linnen opeengestapeld ligt alvorens het naar de wasserij wordt gebracht. Soms wordt met wassen gewacht, omdat men het geld niet heeft voor de 3 tot 4 wasmachinebeurten en het droogkastgebruik (je bent snel aan 20 euro). Uiteindelijk kunnen de moeders alle problemen niet meer overzien en hebben ze de moed niet meer om met alle zakken te zeulen naar de dichtstbij gelegen wasserij.
- 2) **Voorkomen van teveel schulden** (schulden voor huishoudtoestellen, energiefacturen).

De schuldenlast is één van de ernstigste problemen waarmee onze huurders worden geconfronteerd (meer dan 120 gezinnen worden gevolgd in het kader van financiële problemen). De aankoop van een wasmachine en een droogkast maken de situatie alleen maar erger. Als je kwetsbare gezinnen een buurtwasserij tegen een aan hun budget aangepaste prijs aanbiedt, zorg je voor een positief element in het beheer van hun moeilijk financieel evenwicht.

*Ontmoetingsruimte
(foto: Chris Van Goethem)*

- 3) **Het contact tussen huurders buiten hun woning bevorderen**, door hen een plaats te bieden die zowel functioneel als gezellig is: een theesalon met wasserij. Hiervoor werken we nauw samen met het Project voor Sociale Cohesie Versailles dat elke donderdag zorgt voor een koffiepauze. Iedereen is er van harte welkom. We vinden immers dat het isolement en het gebrek aan solidariteit de armoede alleen maar erger maken. Als onze huurders elkaar kunnen ontmoeten op een plek waar solidariteit geen loos begrip is, kunnen we zo ons steentje bijdragen in de strijd tegen de uitsluiting.

Waarom noem je zo iets een “Wasboot”?

Van de tweede helft van de negentiende eeuw tot het begin van de twintigste eeuw waren er in alle grote steden wasboten: drijvende bootjes, aangemeerd langs rivieren of kanalen, waar vrouwen de was konden komen doen; de kookketels die het warme water produceerden voor de wasbeurten, gaven warmte vrij waardoor de was ook kon worden gedroogd.

Het waren in zekere zin de eerste wasserettes ... of “lavomatiques” zoals onze Franse burens ze noemen.

Dit is trouwens een leuk tekstje over het onderwerp:

“De wasserette is als een groot verlicht schip, vastgemaakt aan de rand van de weg. Er heerst een tropische hitte, men laat er zich wiegen op het geluid van de machines, men droomt er van cruises als men de bonte was ziet draaien achter de beslagen raampjes. Je hebt er natuurlijk altijd die vinden dat je met je vuile was maar beter thuis kunt blijven...” (“Le bateau lavoir”, Laura Jaffé en Inge Cornil, uitg. Rouergue).

De Wasboot wil dus een nuttige en aangename plaats zijn, waar je een prettig gesprek kunt aanknopen. Een machinebeurt lang krijg je ook de indruk een beetje op reis te zijn.

De Wasboot was ook de plek in Parijs die grote schilders zoals Picasso of Modigliani hadden gekozen voor de vestiging van hun atelier. En dat is meteen ook de reden waarom we ons wassalon zo hebben genoemd: een plaats waar je mooie dingen kunt ontdekken, waar de kunstgewrochten van meer of minder bekende schilders zouden worden tentoongesteld...

Een manier als een andere om kunst dichterbij de bewoners van onze woonbuurt te brengen.

En wat ook de reden moge zijn van uw bezoek, u bent altijd welkom aan boord van de Wasboot!

*Muriel Vander Ghinst,
Maatschappelijk coördinatrice van Gebruuk*





De invoering van gewestelijke normen tot bepaling van de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen

Het eerste uitvoeringsbesluit van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode²⁸ werd op 20 september 2003 gepubliceerd; het gaat om het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003²⁹ tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen.

Naast een eerste artikel waarin zoals gewoonlijk definities worden bepaald, is dit besluit gestructureerd in vier grote artikelen.

Elk van die vier artikelen bepaalt, uiteraard nogal technische, normen die respectievelijk betrekking hebben op:

- de vereiste elementaire veiligheid;
- de vereiste elementaire gezondheid met betrekking tot de vochtigheid, de parasieten, de verlichting en de verluchting;
- de vereiste verplichte elementaire gezondheid met betrekking tot de bouwvormen van de woning op het vlak van minimale oppervlakte, hoogte van de vertrekken en toegankelijkheid;
- de vereiste elementaire uitrusting met betrekking tot het koud water, het warm water, de sanitaire installaties, de elektrische installatie, de verwarming en de verplichte vooruitrusting voor het aansluiten van kooktoestellen.

Dit besluit omvat het eerste kaderbesluit voor de uitvoering van de ordonnantie. De Brusselse Regering zal eerlang nog twee andere besluiten nemen: het eerste zal betrekking hebben op de omkaderingsmodaliteiten voor de naleving van deze verschillende normen en van het “openbaar beheersrecht”. Het tweede zal terugslaan op de invoering van een gewestelijke inspectiedienst die tevens door de ordonnantie wordt bepaald.

*Pol Zimmer,
Expert, BGHM*

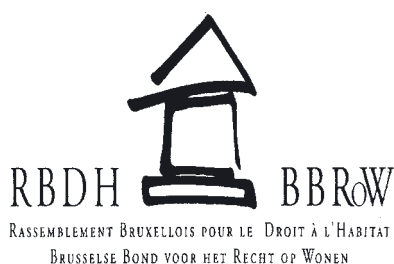
²⁸ Belgisch Staatsblad van 9 december 2003

²⁹ Belgisch Staatsblad van 19 september 2003





De redactie van BGHM-INFO wenst de lezers erop te wijzen dat de publicaties die in de rubriek « publicaties-aankopen » worden voorgesteld, niet door de BGHM worden verdeeld maar wel kunnen worden geraadpleegd in de bibliotheek van de Instelling. Als het gaat om beschikbare brochures, gratis of betalend, zal de redactie dit ook steeds preciseren.



Journée d'étude
du 29 septembre 2003
La lutte contre les logements insalubres
à Bruxelles

Studiedag
29 september 2003
De strijd tegen ongezonde woningen
in Brussel

Journée d'étude organisée avec le soutien du Secrétaire d'Etat au Logement
de la Région de Bruxelles-Capitale

Studiedag georganiseerd met de steun van de Staatsecretaris voor Huisvesting
van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest

rue du Grand-Serment 2/1 Grootsermentstraat - 1000 Bxl
tel : 02/502 84 63 rbdh@skynet.be fax : 02/503 49 05
www.rbdh-bbrow.be

“De strijd tegen ongezonde woningen”

**BBRoW, Studiedag van
29 september 2003**

Op 29 september 2003 organiseerde de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW) een studiedag die in het teken stond van de strijd tegen de ongezonde woningen te Brussel. Deze dag zette met name de juridische aanpak en de initiatieven terzake van de terreinwerkers in de verf. Uiteraard staat er in deze kwestie veel op het spel en bovendien werd deze dag op het goede moment georganiseerd, aangezien het eerste uitvoeringsbesluit van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode³⁰ net op 20 september werd gepubliceerd: het gaat precies om het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen. Deze dag gaf dus aanleiding tot een aantal kwalitatieve overwegingen (waarvan de meeste in deze publicatie op een rijtje worden gezet) over een thema dat essentieel handelt over het gewestelijk woonbeleid.

³⁰ Belgisch Staatsblad van 9 september 2003.

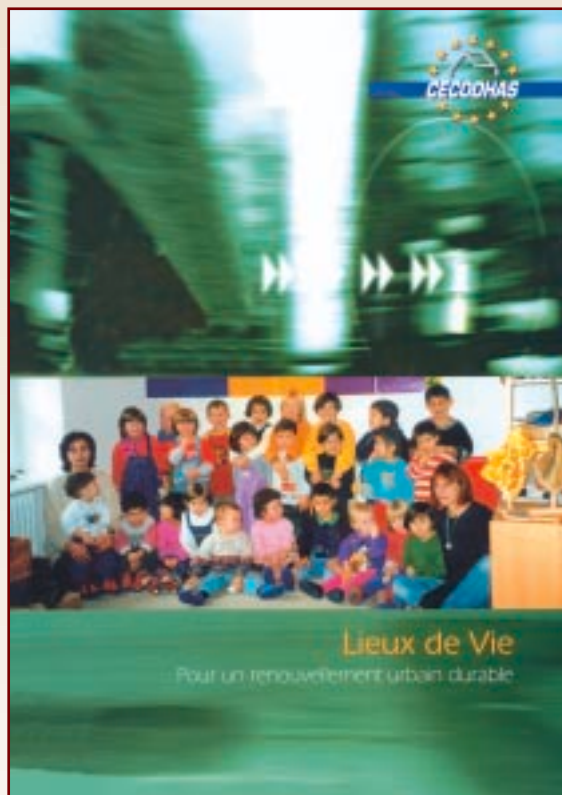




«Lieux de vie: pour un renouvellement urbain durable»

Cecodhas

Een recente publicatie van Cecodhas is gewijd aan de duurzame ontwikkeling en aan diverse projecten die in die zin werden opgestart in verschillende steden van de Europese Unie: Berlijn, Charleroi, Rijsel, Liverpool, Valencia en Turijn. Dit rapport stelt telkens de kenmerken voor van de desbetreffende projecten die, om geselecteerd te kunnen worden, aan een aantal duurzaamheidscriteria moesten beantwoorden. Een van de besluiten van het document is dat de herwaardering van de verloederde stadswijken de ontwikkeling suggereert van buurtactiviteiten die de wijken omtoveren tot plaatsen waar mensen opnieuw langer (duurzaam) willen wonen. Andere conclusies wijzen in de richting van de onontbeerlijke bewonersinspraak, de lange tijd die nodig is voor een globale vernieuwing van de wijken en het belang van samenwerkingsverbanden tussen allerlei operatoren.



“ASBL, quoi de neuf?”

Philippe Verdonck en Hervé Briet
Uitgeverij Kluwer

Uitgeverij Kluwer stelt een zeer volledig werk voor over de nieuwe wet met betrekking tot de verenigingen van 2 mei 2002 (Belgisch Staatsblad van 18 oktober 2002). De verenigingen tieren welig in België, er zijn er niet minder dan 110.000. De wet van 27 juni 1921 was sinds geruime tijd de referentietekst terzake. De hervorming van 2002 is georganiseerd rond drie principes: de administratieve vereenvoudiging, de bescherming van derden en van de leden (transparantie) en de invoering van een verduidelijkt statuut voor de privé-stichting. Dit zeer volledige en vrij technische document zal iedereen interesseren die in mindere of meerdere mate betrokken is bij de sector van de verenigingen en de evoluties ervan.



“Het stedenbouwkundig attest en de stedenbouwkundige vergunning”

De stedenbouwgids
Nummer oktober 2003

Een recent dossier van de “Stedenbouwgids” biedt een kijk op de diverse gewestelijke en gemeentelijke procedures die bij bouwwerken moeten worden gerespecteerd – nieuwbouw, renovatie, verbouwing en afbraak – en verbonden zijn met een onroerend project. In iets meer dan 40 pagina’s schetst deze brochure, alweer de derde uitgave, de grote gewestelijke wetten terzake en worden de verschillende actoren opgesomd die kunnen optreden bij het bouwen of verbouwen van een onroerend goed. De brochure geeft een tegelijk beknopt en volledig overzicht van de stedenbouwkundige attesten en vergunningen. Een handige brochure voor al wie in weinig tijd een inzicht wil krijgen in aangelegenheden die vaak complex overkomen.

