



Trop  
Cher!

SAMEN  
TEGEN  
ARMOEDE

## Wat achtergrondinfo Quelques infos de plus

# ONBETAALBAAR

Een goede woning zou voor onbetaalbare momenten moeten zorgen.

Voor 3 op 4 huurders in Brussel is wonen onbetaalbaar! **Onaanvaardbaar!**

Ah quel rêve: un beau logement, des moments chaleureux en famille, ...  
Qui ne le désire pas? À Bruxelles 3 loyers sur 4 sont excessifs. **C'est injuste !**

Huisvestingswandeling 28 maart 2021  
Promenade de Logement 28 mars 2021

## Onze partners – Nos partenaires



Bethléem Habitat Social  
Betlehem Sociale Huisvesting



## Welkom & bedoeling

Huisvesting is al decennialang een probleem in Brussel. Zowel de middenklasse als mensen in armoede betalen heel erg veel om te kunnen wonen in Brussel (75%). De prijzen van zowel huur- als koopwoningen zijn enorm hoog. Bovendien kent de grootstad voor een groot deel een arme bevolking. Meer dan 1/3e van de Brusselaars zou in principe recht hebben op sociale huisvesting, die nu veel te weinig en ongelijk verspreid aanwezig is op het terrein.

De Brusselse regering erkent de situatie en doet pogingen om hieraan iets te doen, o.m. met het nieuwe ‘woonurgentieplan’ (januari 2021). We onderschrijven vanuit de praktijk mee de vaststellingen die aan de basis liggen van dit plan. Toch kijken we iets kritischer naar de beloofde aanpak ervan en wensen hiervoor in dialoog te treden.

Tijdens deze wandeling nemen we u mee in  
de realiteit van mensen aan de onderkant van de samenleving  
enkele knelpunten op vlak van huisvesting en stadsontwikkeling  
mogelijke oplossingen en pistes van hoop

## Bienvenue

*Depuis bien du temps le logement à Bruxelles est difficile. Pour beaucoup (75%) les frais d'habitation sont énormes, pour les personnes en précarité comme pour la classe moyenne. Les loyers et les prix d'achat d'un logement sont excessifs. Plus qu'un tiers des Bruxellois aurait droit à un logement social, un offre largement insuffisant et inégalement réparti sur le terrain.*

*Le gouvernement reconnaît la situation et cherche à remédier la situation, e.a. avec le nouveau plan d'urgence logement (janvier 2021). Nous reconnaissons les constats de base de ce plan. Cependant pour les remèdes nous avons des points de critiques et nous souhaitons la dialogue.*

*Pendant cette promenade vous apprenez*

- *la réalité des personnes en dessous de la société*
- *quelques goulots d'étranglement de logement et urbanisme*
- *quelques moyens de solution possibles et des pistes d'espoir*

## Sociale Huisvesting

We moeten jullie niet vertellen dat er meerdere systemen voor sociale huisvesting bestaan zowel publiek al privaat.

Hoewel we ook publieke huisvesting zeer belangrijk vinden in Brussel, denken wij dat Sociaal verhuurkantoren (SVK) meer mogelijkheden heeft om sneller het aanbod uit te breiden om deze redenen:

- de constructieproblemen van publieke sociale woningen (bvb. de Brusselse woning). Het bijbouwen van woningen in het systeem sociale huisvestingsmaatschappij of sleutel-op-de-deur-woningen is altijd een moeizaam en zeer langdurig proces doordat Brussel al volgebouwd is, oowv. milieuvergunningstrajecten en betonstop, ... Als eigenaars aangemoedigd worden hun eigendommen sociaal te verhuren, kan je op korte termijn veel meer sociale woningen creëren.
- noodsituaties en housing first projecten, de organisaties op het terrein hebben afspraken om bij noodgevallen mensen sneller te logeren. Bij publieke sociale huisvesting is de wachtlijst altijd heel erg lang, gemiddeld 10 jaar. Ook al is de nood zeer dwingend, kan daar niet op ingegrepen worden.
- er bestaan andere oplossingen dan de moratoria om de interesse van bouwpromotoren en investeerders in svk's te beheren.
- SVK's maken de private markt een stuk socialer : zonder bij te bouwen – dus je maakt de stad niet denser/activeert bestaande gebouwen- creëert men een win-win – de eigenaar verhuurt met zekerheid op een (iets lagere) vaste huurprijs en krijgt garantie het gebouw in goede staat terug te krijgen. De huurder krijgt aan een lagere prijs een woning toegewezen die rekening houdt met zijn/haar gezinssituatie en die voldoet aan de normen.

# Le Logement Social

*Vous êtes bien au courant qu'il existe de multiples systèmes de logement publiques et privées.*

*À Bruxelles le système public et privât sont nécessaires. Cependant nous croyons que le système de l'Agence Immobilière Sociale (AIS) possède davantage de pistes pour élargir plus vite l'offre de logement social pour ces raisons :*

- *Les problèmes de construction des logements publiques (cfr. Le Logement Bruxellois). La construction à Bruxelles est toujours un processus pénible et très lent, parce que la ville est déjà pleinement couverte, les trajets des permis d'environnement, le stop de béton, ... C'est pareil pour la construction des logement sociaux publiques, les projets clé-sur-porte, ... Par conte en stimulant les propriétaires privés vers le logement social, on pourrait en créer d'avantage.*
- *Les projets housing first, les situations d'urgence, le Community Land Trust (CLT), les associations de terrain ont des accords avec les AIS pour des logements d'urgence. Avec les sociétés immobilières de service public on ne peut que suivre la liste d'attente (moyennement 10 ans), même si le besoin est à l'instant.*
- *Ils existent d'autres solutions que les moratoires afin de gérer l'intérêt dans les système AIS des promoteurs de constructions et des investigateurs.*
- *Les AIS rendent le marché privât bien plus social sans construction supplémentaire (la ville ne devient pas plus dense). On crée un gain-gain. Le propriétaire donne en location avec la certitude d'un loyer fixe et la garantie du bon état de la bâtiment à la fin. Le locataire obtient un logement selon ses besoins et les normes de logement.*

# Gentrificatie

Gentrificatie is politiek, niet toevallig of een natuurlijk proces maar (markt)gestuurd. Het houdt positieve aspecten in, nl. kwaliteitsverbetering van woningen en omgeving, maar ook risico's nl. prijsverhoging van grond en huren, waardoor verdringing van bevolking die er woont omdat zij die duren huren niet meer kunnen betalen. We vinden het belangrijk om geen oppositie te voeren tussen oude en nieuwe bevolking, maar wel de mechanismes van gentrificatie opvolgen.

Een overheid zou veel actiever moeten inspelen als een wijk zich begint te 'gentrificeren'. Als ze voordat de vastgoedsector erop springt enkele huizen opkopt, renoveert en sociaal verhuurt, krijg je een gezonde bevolkingsmix die zorgt voor aangename sociale cohesie voor iedereen – rijk en arm. Oorspronkelijke bewoners worden veel minder weggeduwd. De gezelligheid van een buurt blijft behouden.

Het zou in principe hand in hand moeten gaan met een sociaal huisvestingsbeleid met de focus op verbeteren wat er al is (met de mensen die er zijn) in plaats van het geleidelijk transformeren van de wijk naar het beeld van de hogere sociale klassen (Dansaert).

Politieke oplossingen daarvoor zijn:

- Huurcontrole
- Bouw van sociale woningen of CLT
- Geen bouwvergunning voor promotor projecten die niks te maken hebben met de nodigheden van de buurt
- Bouwvergunning : maximale hoogten
- Landinrichtingsplan : behouden van productieve activiteiten voor laag of alternatief opgeleide mensen
- Stop met attractiviteit discours in de zone, het is hier geen potentieel terrein, maar een populaire wijk waar mensen wonen !
- Het ondersteunen van buurt en handels comités om mensen die er al zijn helpen om de buurt beter te maken.

## La gentrification

*La gentrification n'est pas 'par hasard' ou un processus naturel, mais créé par le marché. C'est un processus politique avec des conséquences positives et des risques. Les effets positifs sont l'amélioration des logement et du quartier. Les risques sont l'augmentation des prix de terrain, des bâtiments et des loyers. Il est important de ne pas faire l'opposition entre la veille et la nouvelle population, mais quand-même gérer les mécanismes de gentrification.*

*Un gouvernement devrait saisir beaucoup plus activement les opportunités quand un quartier commence à se gentrifier. S'il s'y lance avant le secteur immobilière, s'il achète quelques maisons, s'il les rénove et le reloue socialement, il crée un mixte de population saine avec une cohésion sociale agréable pour tout le monde – riche et pauvre. Les habitants originaux ne se retrouvent beaucoup moins repoussés. Le quartier demeure chaleureux.*

*En principe le processus de gentrification devrait articuler avec la politique de logement ayant une orientation à améliorer ce qui y existe avec les personnes y déjà présentes au lieu de transformer le quartier à l'image des classe supérieur (cfr. Dansaert).*

*Outils politique pour cela sont :*

- *Contrôle de location*
- *La construction de logement social ou CLT*
- *Pas de permis de construction pour des projets promoteurs sans aucun lien avec les besoin du quartier.*
- *Des hauteurs maximales*
- *Des plans d'urbanisme : maintenir des activités productives pour des personnes à formation basse ou alternative*
- *Stop du discours 'attractivité' dans la zone. C'est un quartier populaire avec des habitants, pas un terrain potentiel !*
- *Le soutien des commerçants prêts a aider les gens et améliorer le quartier.*

# Getuigenis

## Freddy

Ik ben Freddy, en ben 16 jaar geleden door veel verschillende persoonlijke redenen op straat beland. Ik heb 8 jaar het straatleven gekend, tot een straathoekwerker van Diogenes mij aansprak, en me meenam naar Puerto. Ik kreeg een begeleidster waarmee het klikte. De nood was hoog, en ze vonden via een sociaal verhuurkantoor zeer snel een betaalbare woning. Let op: betaalbaar! Met mijn leefloon van 900 euro had ik niets kunnen huren op de privémarkt. Eens in mijn woning, en met mijn begeleidster, heb ik mezelf er met haar hulp doorgetrokken. Als een uitgedroogde plant gaf ze me water, waardoor ik beetje per beetje groeide en nu de vruchten draag. Zo ben ik terug op mijn benen terechtgekomen. Dit proces was met vallen en opstaan, en vroeg een grote persoonlijke inspanning. Ik voelde alsof ik mezelf terug moest bewijzen aan de wereld.

Ik vond een orde van de dag in onder andere vrijwilligerswerk, en vond een waardig leven terug. Dit is bijna een mirakel te noemen. De woning en sociale begeleiding waren beiden van levensbelang: zonder woning had ik nu 2 meter onder de grond gelegen.

'Wat diensten zoals Puerto, Diogenes en Housing First doen is fantastisch en is enorm belangrijk. Ze zorgen ervoor dat Freddy hier voor ons staat, goed en wel. Eens op straat, is er iemand nodig die de toegangspoorten kent naar sociale woningen/svk's, en helpt met structuur brengen in documenten. Want, zoals Freddy zegt, eens op straat is de kloof naar de 'normale' orde van de dag groot. Afspraken maken, documenten invullen, geldzaken regelen, aanmoediging,... vraagt voor een individuele begeleiding.

Maar ook Diensten Woonbegeleiding kampen allemaal met hetzelfde probleem: **de toegang tot betaalbare (sociale) woningen**. De privémarkt is geen optie, want ze is te duur voor een leefloon, en sociale woningen van de gemeente zijn te schaars.

# Un témoignage

## Freddy

*Je suis Freddy. 16 ans passés je suis arrivé à la rue à cause de plusieurs raisons personnels. J'ai connu la vie de rue pendant 8 ans, jusqu'à un travailleur de rue de Diogenes me rencontrait et me prit à Puerto. Je recevait une accompagnatrice avec que j'accrochais. Comme j'étais dans l'urgence, on me trouvait très vite un logement AIS abordable. Attention : abordable ! Avec le revenu d'intégration de €900 je n'obtenais rien au marché privé. À partir du moment de logement elle m'a aidé de me remettre. Comme une plante desséchée elle m'a arrosé. Petit par petit je repoussais et j'en récolte les fruits aujourd'hui. Ainsi j'ai pu me remettre, par un processus de tomber et me relever. C'était dur. C'était comme je devais me démontrer au monde. Je trouvais un routine de jour par un bénévolat et je retrouvais une digne. C'est presqu'un miracle. Le logement et l'accompagnement sont des nécessités absolues. Sans cela je serais mort.*

*C'est fantastique ce que réalisent les services comme Puerto, Diogenes et Housing First. Grace à eux Freddy est bien debout devant nous. Une fois à la rue on a besoin de quelqu'un qui ouvre les portes de logement social et aide à se remettre, à rendre les papiers en ordre, les issues d'argent, ... l'encouragement, ... tout cela demande une accompagnement individuel.*

*Tous les services de logement ont le même problème : l'accessibilité à des logements abordables. Le marché privé est trop cher pour le revenu d'intégration et le nombres des logements sociaux dans les communes sont rare.*

## Onze vragen

Al decennialang stijgen de prijzen voor huisvesting in Brussel. 75% van alle Brusselaars betaalt méér dan 1/3 van het inkomen aan huisvesting. 33 tot 40% van de Brusselaars leven onder de armoedegrens. Zij voeren elke dag een strijd om te overleven.

We zien de goede intenties van de regering, maar ook de hiaten op heel wat terreinen.

Daarom vragen we dat

- Armoedeorganisaties die op het terrein mensen ondersteunen betrokken worden bij het uitdenken en uitwerken van het beleid. Hoe kan een beleid haar doelstellingen bereiken zonder dialoog met mensen aan de basis?
- Dat werk gemaakt wordt van een dwingende omkadering van de huurprijzen. Zonder dit kader zal het spel van de markt alleen maar de prijzen verder de hoogte insturen.
  - Willen we dat we in Brussel morgen Parijse of Londense toestanden krijgen met huurprijzen van €1.400 voor een oppervlakte van 80m<sup>2</sup>?
  - Willen we onze 33% arme bevolking nog méér in de miserie duwen, het aantal nog méér doen aangroeien?

De paritaire commissie die er komt, zal hier geen dam tegen kunnen opwerpen, omdat ze vooral individuele dossiers behandelt en enkel een adviserende bevoegdheid heeft.

- Bij startende centrificatie van een wijk kort op de bal enkele woningen opkoopt, renoveert en bestemt voor sociale huisvesting, dit om aangename populaire wijken te behouden.
- Voldoende sociale woningen gerealiseerd zullen worden zowel via de private ondersteuning (Sociaal Verhuurkantoor, huursubsidie...) als in het publieke systeem.

***Maak van Brussel een leuke stad  
die aangenaam is voor iedereen!***

## Notre appel

*Depuis bien du temps le logement à Bruxelles est difficile. Pour beaucoup (75%) les frais d'habitation sont énormes, pour les personnes en précarité comme pour la classe moyenne. Les loyers et les prix d'achat d'un logement sont excessifs. Plus qu'un tiers des Bruxellois aurait droit à un logement social, un offre largement insuffisant et inégalement réparti sur le terrain.*

*Nous reconnaissons les bonnes intentions du gouvernement, mes aussi les manques dans la politique. Pour cela nous vous demandons que :*

- *Les associations de terrains soient impliquées dans l'élaboration et l'exécution de la politique. Comment est-ce possible que la politique attient ces objectifs sans dialogue avec la base.*
- *Un encadrement obligatoire des loyers soit développé. Sans un tel cadre le jeu de marché continue à pousser les pris.*
  - *Evitez que Bruxelles deviennent comme Paris ou Londres avec des loyers de €1.400 pour une superficie de 80m<sup>2</sup> !*
  - *Evitez que la population pauvre de Bruxelles soit poussée d'avantage dans la misère, ou que le nombres des personnes en précarité augmente encore !*

*La commission paritaire, qui a été décidé, ne peut pas stopper le processus, car elle n'a que le droit d'avis dans des dossiers individuels.*

- *Si un quartier commence à se gentrifier saisissez beaucoup plus activement les opportunités. Lancez-y-vous avant le secteur immobilière, achetez-y quelques maisons, rénovez-les et relouez-les socialement !*
- *Réalisez des logements sociaux suffisamment par le système privât (AIS, allocation, ...) et le système publique.*

***Faites de Bruxelles une ville  
agréable pour tous !***

**DU LOGEMENT  
HUISVESTING  
POUR LES GENS  
VOOR MENSEN  
~~PAS POUR LE PROFIT~~  
~~NIET VOOR WINST~~**



**28.03.2021**  
HOUSING ACTION DAY  
BELGIUM