

MEMORANDUM VAN HET NETWERK WONEN |

GEWESTELIJKE VERKIEZINGEN 2019



VOORWOORD

Met het uitzicht op de gewestelijke verkiezingen van dit jaar 2019, wil het Netwerk Wonen (NW) enkele centrale aanbevelingen overmaken via dit samenvattend document. Wij hebben gekozen om de aandacht specifiek te vestigen op een beperkt aantal elementen, het is dus niet onze bedoeling om alle thema's die betrekking hebben op de stadsvernieuwing aan te snijden. Wij hebben enkele vaststellingen gekozen die prominent aanwezig zijn in onze activiteiten. Om deze vaststellingen tastbaar te maken hebben wij deze gestaafd met concrete illustraties van op het terrein.

INLEIDING

HET NETWERK WONEN¹ IN ENKELE WOORDEN

- Het Netwerk Wonen bestaat uit tien actoren : negen plaatselijke verenigingen en een gewestelijke coördinatie, actoren uit de stadsvernieuwing die al 25 jaar rechtstreeks in contact staan met de bewoners.
- Onze doelstelling: het leefklimaat van de bewoners verbeteren via :
 - de burgerbetrokkenheid, de stimulatie van een positieve toe-eigening van de openbare ruimte en de participatie aan het proces van de stadsvernieuwing ;
 - het aanzetten tot duurzame renovatie van het woonmilieu
 - het versterken van het partnerschap tussen verenigingen en de openbare
- Onze specificiteit : een aanpak op maat van de buurt, voornamelijk gericht naar de meest kwetsbare doelgroepen, waarbij de bewoner in het middelpunt van onze benaderingswijze staat.

HET NETWERK WONEN IN ENKELE CIJFERS



RENOVATIE EN ENERGIE ADVIES

2.563
BEGELEIDE
HUISOUDENS

4.821
WONINGEN
ZIJN DOOR ONS
BEHANDELD

LOKAAL ONTWIKKELINGSWERK

14.000
CONTACTEN
bij het buurtwerk

750
WORKSHOPS,
VERGADERINGEN,
ACTIES

¹ Verenigingen erkend in het kader van van het *GEWESTELIJK MEERJARENPLAN 2017-2021 van het NETWERK WONEN - lokale verankering en collectieve actie ten dienste van het stadsherwaarderingsbeleid*, goedgekeurd door de Regering op 24 november 2016.

Vaststelling 1 . DUURZAME RENOVATIE is een toonaangevende uitdaging in het Brussels Gewest

Wij stellen met genoeg vast dat de duurzame renovatie in het hart van de gewestelijke strategieën ligt²:

- Duurzame renovatie van de wijken omvat een actieve participatie van de burgers die wordt herbevestigd door de Directie Stadsvernieuwing ;
- Duurzame renovatie van de woningen met een ambitieuze strategie voorgesteld door Leefmilieu Brussel maar ook door middel van een duidelijke stellingname van de Directie Stadsvernieuwing inzake de aanzienlijke toename van de renovatie van de gebouwen.

In dit kader heeft het Netwerk Wonen een belangrijke rol, in synergie met de andere betrokken actoren (o.a. de Directie Stadsvernieuwing, Leefmilieu Brussel, gemeenten). Meer specifiek stellen wij in de gewestelijke strategieën vast dat men zich bewust wordt van de noodzaak om de particulieren te begeleiden, zowel bij hun renovatieprojecten als in verband met het gebruik van de gebouwen (rationeel energieverbruik, toe-eigening van gebouwen met hoge energieprestaties ...).

Wij wensen echter de aandacht te vestigen op de noodzaak om rekening te houden met de realiteit van de meer kwetsbare gezinnen bij de uitvoering van dit beleid (meer bepaald de kwetsbare eigenaars). Zonder deze bijzondere aandacht dreigt het Gewest té zware beleidsregels op hun schouders te leggen, die hun té veel kosten en, bij gevolg, de vooropgestelde doelstellingen van de duurzame renovatie simpelweg niet te behalen. Dit bevordert de ontwikkeling van een duale stad, de exodus van kwetsbare bevolkingsgroepen en de toename van de ongelijkheden.

² Zie : *Conceptstrategie ter vermindering van de milieueffecten van bestaande gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 2030 2050*, voorgesteld door Leefmilieu Brussel in december 2018, evenals het advies van deze laatste inzake dit strategische project, maar ook het *Memorandum van de Directie Stadsvernieuwing 2019-2024*.

AANBEVELINGEN

De samenhang tussen het energiebeleid en de stadsvernieuwing versterken, meer bepaald de samenwerking tussen Leefmilieu Brussel, de Directie Stadvernieuwing, de Directie Monumenten en Landschappen.

De middelen van het Netwerk Wonen vermeerderen om haar toe te laten haar rol op het vlak van de begeleiding van Brusselse gezinnen te versterken en zo tegemoet te komen aan de gewestelijke ambities.

Vaststelling 2 . Hoe langer hoe meer NOODKOPERS

Onze renovatieadviseurs ontvangen hoe langer hoe meer kwetsbare gezinnen die, bij gebrek aan mogelijkheden op de huurmarkt, een vastgoed in slechte toestand hebben gekocht in de hoop hun benarde situatie te stabiliseren. Om bewoonbaar te zijn moeten deze woningen vaak zware renovaties ondergaan die de gezinnen niet hebben voorzien in hun budget en dus niet kunnen financieren. Zij nemen dus toevlucht tot "oplap"-oplossingen, die niet duurzaam en soms gevaarlijk zijn en die, *in fine*, het goed beschadigen. De gezinnen zien zich dan genoodzaakt om te verkopen. Deze dynamieken bemoeilijken het behoud van de meer kwetsbare bewoners in hun wijk.

ILLUSTRATIE

Mevr. A. heeft vier kinderen. Zij heeft een appartement gekocht op het gelijkvloers in Laken dankzij haar deelname aan een GECS (Groupe d'Épargne Collective et Solidaire [collectieve en solidaire spaargroep]). Ze moet enkele renovatiewerken uitvoeren. Haar budget is erg nipt. Eens geïnstalleerd stort de vloer van de badkamer in omwille van het knoeiwerk. Uiteindelijk moeten zware werken worden uitgevoerd. Daar waar zij dacht haar woonomstandigheden te verbeteren bevindt Mevr. A zich nu in een erg problematische situatie, in een gevaarlijke en weinig comfortabele woning, zonder budget voor de kosten van een herstelling.

AANBEVELINGEN

Meer investeren in de sociale huisvesting om te komen tot een park van sociale woningen in Brussel dat tegemoet komt aan de 44.000 aanvragen op de wachtlijst [RBDH-BBRoW, 2015]).

Het aanbod versterken aan gesubsidieerde koopwoningen die aangepast zijn aan gezinnen met een laag of gemiddeld inkomen (Community Land Trust Bruxelles, Woninfonds, citydev) vermeerderen.

De mogelijkheden voor specifieke ondersteuning van de noodkopers voor hun renovatieproject versterken door een beroep te doen op bestaande actoren zoals Netwerk Wonen.

Vernieuwende ondersteunende oplossingen opzetten voor de meest kwetsbaren. Zich bijvoorbeeld inspireren op Gent : in het kader van de renovatie van de wijk Dampoort, kent het OCMW middelen toe die oplopen tot 30.000 euro om de noodkopers te helpen bij de renovatie.

Vaststelling 3 . De complexiteit van de STEDENBOUWKUNDIGE NORMEN is een obstakel voor renovatie

De stedenbouwkundige normen zijn complex en moeilijk te begrijpen voor vele gezinnen. Hun toepassing is soms verwarrend. De regels worden daarom als arbitrair beschouwd en creëren een gevoel van onrechtvaardigheid bij de bewoners die angst hebben om zich tot de dienst stedenbouw te wenden. Om stedenbouwkundige procedures te vermijden verkiezen de gezinnen “knoei” renovaties of erg beperkte renovaties. Deze renovatieaanpak berokkent schade aan het goed, aan de leefkwaliteit van het gezin en aan de duurzame renovatie van de Brusselse gebouwen.

Sommige gemeentelijke vereisten remmen de renovatieprojecten van kleine eigenaars af. Er blijft een aanhoudende kloof bestaan tussen de normen en de sociale realiteit achter de muren.

ILLUSTRATIE

Mevr. en Dhr. B. hebben een eengezinswoning gekocht in Vorst. Zij willen het huis opdelen in drie appartementen: een studio, een appartement met één kamer en een appartement met twee kamers dat zij zullen bewonen. Zij zijn van plan om de studio en het appartement met één kamer te verhuren via een Sociaal verhuurkantoor (SVK). De ontvangen huurgelden zullen nodig zijn om hun project te financieren. In de nabije toekomst en naargelang de ontwikkeling van hun gezin, willen zij de studio integreren in hun appartement met twee kamers. De gemeente weigert een stedenbouwkundige vergunning af te leveren voor dit project, en weigert de creatie van kleine oppervlakten.

AANBEVELINGEN

De verwezenlijking van het recht op wonen vergemakkelijken via stedenbouwkundige normen in plaats van dit te belemmeren.

De samenhang en de transparantie van de toepassing van de normen tussen de gemeenten, evenals hun wederzijdse afstemming met de milieu en erfgoednormen, versterken.

De wetgeving voor bepaalde inbreuken versoepelen door zich te inspireren op het Waals model (amnestie voor sommige inbreuker ouder dan 20 jaar) en zo talrijke blokkeringen vermijden.

De wetgeving versoepelen om evolutionaire woonprojecten toe te laten en aan te moedigen teneinde het voor gemiddelde en bescheiden gezinnen mogelijk te maken om een eigendom te verwerven.

Vaststelling 4 . GEBOUWEN MET HOGE ENERGIEPRESTATIE (HEP) bereiken onvoldoende de doelstellingen op het vlak van comfort voor de bewoners en energieprestaties

Het Gewest is voorzien van een regelgeving die aan de openbare operatoren normen van hoge energieprestatie (HEP) oplegt voor de bouwprojecten en grote renovatieprojecten. Wij merken, de laatste jaren, een groei van het aantal aldus gebouwde en dus te onderhouden woningen, een groei die nog zal versnellen. Wij stellen echter ook vast dat deze gebouwen erg energieverslindend blijken te zijn indien zij niet op geschikte wijze worden beheerd, onderhouden en/of bewoond.

De eerste HEP-gebouwen zijn goede voorbeelden van deze problematiek. Sommige zijn erg snel disfunctioneel geworden, om verschillende redenen :

- Bepaalde technische keuzes bij de constructie ;
- Een erg beperkt aanbod aan opleidingen inzake de bouw/renovatie technieken voor wat betreft het aantal vormingsmomenten en hun locatie... (Leefmilieu Brussel, BRC Bouw) ;
- Op het vlak van de bewoning van deze gebouwen, bij gebrek aan aangepaste informatie. In het geval van openbare woningen hebben de bewoners niet noodzakelijkerwijze gekozen om een HEP-gebouw te bewonen en kennen niet de juiste handelwijzen om er te wonen. De informatie is vaak onbestaand: geen uitleg bij het intrekken in de woning, geen opleiding, geen voorafgaand bezoek ;
- Wat de openbare verhuurders betreft, maken de snelle evolutie en de veelheid aan gebruikte technieken het beheer en onderhoud van dit park, erg ingewikkeld.

ILLUSTRATIE

Dhr. C. bewoont, sinds 2011, een appartement in een HEP-gebouw gebouwd in 2010 in het kader van een wijkcontract. Het gebouw werd daarna eigendom van de gemeente. Dhr. C ondervindt verschillende problemen in zijn woning (verluchting, verwarming ...). De gemeente die, van haar kant, ondervindt reële moeilijkheden in het beheer ervan : de technische beambten van de gemeente zijn niet talrijk genoeg, zijn weinig opgeleid voor de karakteristieken van HEP-gebouwen en hebben niet voldoende tijd om zich bezig te houden met alle gemeentelijke eigendommen.

AANBEVELINGEN

De opvang van nieuwe bewoners organiseren en zorgen voor het doorgeven van de kennis tussen de bewoners. De gebruikers begeleiden tijdens de eerste jaren van de bezetting van het gebouw door meer bepaald te steunen op de ervaring van het Netwerk Wonen. Deze tijdelijke maatregel kan worden aangepast naargelang de gebouwen en de bewoners, maar zou een aanzienlijke invloed hebben op de evolutie van het gebouw en de ervaring van de bewoners.

De verschillende actoren verbonden met HEP-gebouwen beter opleiden :

- De HEP-technieken opnemen in de basisopleiding van de architecten (momenteel een specialiteit) en de aannemers. Hen sensibiliseren over de in Brussel geplande renovatiestrategie ;
- Het aanbod aan opleidingen voor de bouwers vermeerderen : minstens twee of drie opleidingscyclussen opzetten per jaar ;
- De opleiding van de technische beamten van de beheerders verplicht maken.

Vaststelling 5 . MEDE-EIGENDOM kan een obstakel zijn voor renovatie

De verplichtingen verbonden met de aankoop in mede-eigendom zijn vaak erg miskend door de aankoper-koopster :

- Weinig kennis van de werking (organisatiemethode, beslissingsneming ...) ;
- Weinig kennis van de implicaties (ermee verbonden kosten, noodzakelijk beheer ...).

Een groot aantal kleine mede-eigendommen besparen op een syndicus. Deze mede-eigendommen moeten zo goed als mogelijk soms zware financiële moeilijkheden beheren. De vrijwillige beheerders staan soms machteloos ten overstaan van werken die moeten geprioriteerd, uitgevoerd, opgevolgd ... worden. Daarenboven stellen wij vast dat een groot aantal mede-eigendommen wordt beheerd door een falende beroepsbeheerder, wat gelijkaardige moeilijkheden veroorzaakt aangaande het financieel beheer of de prioritering van de werken.

Tenslotte kan in grote mede-eigendommen de omvang van de loten erg verschillen : de kleine weinig bemiddelde eigenaars zijn verplicht om de beslissingen te volgen zelfs indien hun budget dit niet toelaat.

ILLUSTRATIE

Bij een bezoek aan huis bij een mede-eigenaar in Elsene, heeft een renovatieadviseur twee dringende problemen vastgesteld in het gebouw (een lek in het dak en een gebrek aan dichtheid ter hoogte van de achtergevel). Desondanks heeft de syndicus van het gebouw de AV niet goed geadviseerd en verkoos hij om elektriciteitswerken en schilderwerken in de gemeenschappelijke delen uit te voeren en zo de structurele problemen te laten verergeren.

AANBEVELINGEN

De informatie versterken :

- Voor de toekomstige kopers betreffende de verplichtingen verbonden met de aankoop van een goed in mede-eigendom (via de notaris bij voorbeeld) ;
- Voor de mede-eigenaars betreffende de verantwoordelijkheden en verplichtingen van een professionele beheerder en de te nemen maatregelen in geval van faling.

Met de steun van bestaande actoren zoals Netwerk Wonen, een dienst "mede-eigendomadviseur" opzetten die het volgende voorstelt :

- Administratieve ondersteuning (hulp bij het aanduiden van de beheerder, de inschrijving bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen, of andere verplichte stappen) ;
- Bij het opmaken van de afrekeningen van de lasten, het beheer van het werkkapitaal, het opmaken van een lijst van prioritaire werken).

Ontwikkelen van een breed aanbod aan beschikbare informatie voor de vrijwillige beheerders – bovenop deze voorgesteld door de CRS. Dit kan georganiseerd worden in partnerschap met het Office des propriétaires, de Federatie van sociale verhuurkantoren, de huurdersbonden, de gemeenten...

De toegang tot de renovatiepremies voor de mede-eigendommen vergemakkelijken – het mogelijk maken om een premieaanvraag in de dienen voor meerdereappartementen binnen de mede-eigendom.

Vaststelling 6 . De plaats die gegeven wordt aan PARTICIPATIE van de Brusselaars in het beleid van de stadsvernieuwing blijft zwak

De samenwerking tussen de verkozenen, de bewoners en de verenigingen wordt bemoeilijkt door een gebrek aan wederzijds vertrouwen.

- De stadsvernieuwingscontracten (SVC) voorzien wettelijk geen participatief proces. Dit is een achteruitgang ten aanzien van de praktijken en ervaringen die bestaan bij de duurzame wijkcontracten. Er worden algemene vergaderingen georganiseerd tijdens het uitwerken van het programma, maar dit is slechts het strikte minimum en heeft eerder te maken met informatie dan met participatie. In feite worden de bewoners, handelaars en verenigingen niet echt betrokken of geraadpleegd tijdens deze nochtans cruciale fase. Wat de toepassing van het programma betreft (uitvoering, aanpassing, beoordeling ...) stellen wij vast dat de bewoners en gebruikers van de wijken zich wel degelijk willen inzetten, maar dat daarvoor niet de nodige middelen worden voorzien.
- Er bestaan verschillen tussen de gemeenten bij de toepassing van de SVC en de duurzame wijkcontracten (DWC), wat onsamenhangende situaties en een gebrek aan leesbaarheid van deze operationele programma's veroorzaakt.

ILLUSTRATIE

De oproep voor socio-economische projecten van het DWC Magritte ging gepaard met intensieve betrokkenheid van de Wijkcommissie: ronde tafels over de prioriteiten, ontmoeting met de kandidaten toegankelijk voor alle bewoners-woonsters, feedback over de (niet) selectie van projecten voorafgaandelijk aan het openbaar onderzoek, enz. Voor ditzelfde luik was de praktijk in het kader van het DWC Peterbos totaal verschillend: de bewoners van de Wijkcommissie hebben pas tijdens het openbaar onderzoek kennisgenomen van de selectie van de projecten, zonder enige zicht op de kandidaturen.

- De openbare onderzoeken zijn een onontbeerlijk en waardevol participatietool dat echter weinig toegankelijk is voor de bewoners/bewoonsters :
 - Visueel weinig begrijpelijk (rode affiches) ;
 - Voorprojecten met een grote impact op de wijk wordt er geen aangepast kader voorzien.

ILLUSTRATIE

Voor het project The Dock (inrichting van een jachthaven in de Biestebroeck-zone), telt het effectenrapport meer dan 700 pagina's. De bewoners en verenigingen die zich aanmelden bij de dienst stedenbouw ondervinden problemen om het dossier te bekomen en te analyseren. Het dossier kopiëren is een verspilling van papier en middelen. Het dossier werd pas enkele dagen voor het einde van het openbaar onderzoek elektronisch doorgestuurd naar bewoners die dat gevraagd hadden.

- Sommige minder traditionele participatietools maken toe-eigening van stedelijke projecten mogelijk. De Commons of de participatiebudgetten maken het mogelijk om een deel van de bevolking dat niet gewend is om deel te nemen, toch te betrekken.

ILLUSTRATIE

Het project van de connectoren ontwikkeld in het kader van het DWC Atheneum in Elsene brengt de bewoners van de Matongewijk samen rond de plaatselijke thema's die hen aangaan. Het maakt het voor een tiental personen, die tot op heden weinig gewend waren om deel te nemen aan zulke processen, mogelijk om via een participatief budget, mee te werken aan de burgerdynamieken in de wijk. Deze groep begrijpt nu de uitdagingen van het DWC, draagt eraan bij en krijgt een andere kijk op de gemeente.

Hoewel het Gewest het Netwerk Wonen heeft gecreëerd om te dienen als werkinstrument voor het overbrengen van haar beleid van stadsvernieuwing naar de Brusselaars op plaatselijk vlak³ en hoewel de kwaliteit van ons werk nooit in vraag werd gesteld, moeten wij toch een zekere terughoudendheid vaststellen bij het doorgeven van informatie van het Gewest naar de verenigingen toe. De interacties lijken tegenover ons blij te geven van een wantrouwen vanwege de politiek. Het werk dat onze geïntegreerde lokale ontwikkelingsagenten (DLI) uitvoeren geeft resultaten en blijkt essentieel om de informatie, het begrijpen en de participatie van de burgers te garanderen.

³ Cf. "Transversale doelstelling" van het meerjarenplan van Netwerk Wonen.

ILLUSTRATIE

In 2014 gaat het openbaar onderzoek van start voor de herinrichting van het Jourdanplein in Etterbeek. De media verspreiden een negatief beeld van dit project, voornamelijk gedragen door een handvol ontevreden handelaars. Na activiteiten om bewoners te informeren en het verzamelen van meningen van gebruikers, ter plaatse georganiseerd door de DLI-agent, waren de resultaten echter erg aanmoedigend : 95 % van de antwoorden zijn gunstig gezind voor het project. Het Netwerk Wonen informeert de bewonerscollectieven over de plannen voor het toekomstig plein, de procedure van het openbaar onderzoek ... Een collectief heeft zich het project en de verdediging ervan toegeëigend en heeft zowaar een ondersteunende brief gericht aan de gemeente. Die brief diende vervolgens als een model dat zijn huneigen netwerk hebben verdeeld.

Deze vaststelling staat in verband met het stadsvernieuwingsbeleid maar gaat ook op voor wat betreft de begeleiding van particulieren met renovatie- en energieadvies. Het volstaat bijvoorbeeld de opdrachten aan te halen die ons worden toegewezen op het vlak van informatie over de energiepremies, terwijl het Netwerk Wonen ontbreekt in elke Gewestelijke communicatiecampagne omtrent zulke premies.

AANBEVELINGEN

Nu de burgerparticipatie het gespreksonderwerp bij uitstek is, is het onontbeerlijk dat alle middelen voor het concretiseren ervan worden aangewend met het oog op een goed bestuur en een duurzame ontwikkeling:

- Door de nodige budgetten te voorzien voor dit luik voorafgaandelijk aan alle projecten voor stadsvernieuwing (luik in te voegen in de bestekken van de studiebureaus);
- Door realistische termijnen te voorzien voor de operaties die een reële informatie en overleg met de bewoners toelaten;
- Op een geïntegreerde wijze en voor een globale aanpak, de brede co-constructie van de projecten samen met het lokale verenigingsnetwerk bevorderen. Het Netwerk Wonen kan hier een sleutelactor vormen dankzij haar expertise (verankering, kennis van de lokale uitdagingen en de dagelijkse gebruiken, buurtwerk, stimulering van bewoners bij het uitdrukken van hun expertise, waaronder bijzondere aandacht en aangepaste methodologieën voor de kwetsbare publieken), dit om zin te geven aan de burgerparticipatie.

De stadsvernieuwingscontracten voorzien van een echt participatief proces doorzichte inspireren op de Wijkcommissies van de duurzame wijkcontracten.

Duurzame wijkcontracten :

- Transparante selectiemethodes voor de socio-economische projecten bepalen die de bewoners en de plaatselijke actoren betrekken;
- Het opzetten van participatieve budgetten onder begeleiding van de plaatselijke verenigingen, zoals die van het Netwerk Wonen, bevorderen;
- Een vast deel van de projecten toewijzen aan het verenigingsnetwerk teneinde een té groot aandeel aan gemeentelijke/paragemeentelijke projecten te vermijden.

Een gewestelijke databank ontwikkelen om de openbare onderzoeken, de stedenbouwkundige aanvragen, de PV's van de algemene vergaderingen ... op te lijsten en toegankelijk te maken.

Het informatiesysteem en het systeem van de publicatie van openbare onderzoeken herzien, informatiezittingen/workshops organiseren in samenwerking met het Netwerk Wonen.

Het experimenteren van burgers en het zich toe-eigenen van het stadvernieuwingbeleid door de burgers aanmoedigen via nieuwe methodes zoals bij voorbeeld deze van de *Commons*.

Het partnerschap tussen het Netwerk Wonen en de openbare machten op de tools voor stadsvernieuwing versterken :

- Meer concreet, het doorspelen van informatie van de gewestelijke administraties naar Netwerk Wonen systematiseren. Deze structurele band zou een betere samenwerking tussen de actoren mogelijk maken;
 - Bij vernieuwende initiatieven voor burgerbetrokkenheid (vb. *Good Move*), steunen op Netwerk Wonen om de kwetsbare publieken in het hart van de wijken te raken en te betrekken.
-

Het Netwerk Wonen integreren in het gewestelijk communicatiebeleid rond de hulp bij renovatie (energiepremies, renovatiepremies, énergie, réno, PVB...).

Vaststelling 7 . De middelen van NETWERK WONEN verminderen sinds 2014

De verenigingen van het NW combineren twee jaarlijkse subsidies voor de opdrachten die hun werden toevertrouwd door het Gewest : de " RH-subsidie", toegekend door de Directie stadsvernieuwing (DSV) en de "energiesubsidie", toegekend door Leefmilieu Brussel (LB). De coördinatie (CNW) van haar kant wordt gefinancierd door een subsidie toegekend door de DSV aan de vzw Homegrade.

	LB	DSV	CNW	Totaal
2013	525.000	1.379.841,31	120.000	2.024.841,31
2014	429.796	1.404.903,96	122.000	1.956.699,96
2015	446.250	1.270.802	110.000	1.827.052
2016	446.250	1.277.000	110.230	1.833.480
2017	446.250	1.302.540	110.230	1.859.020

Door de bezuinigingsmaatregelen werd het begin van de legislatuur gekenmerkt door diepgaande veranderingen voor het Netwerk Wonen :

- De Minister voor Energie heeft de energiesubsidie met 15% verlaagd en de subsidie werd niet langer geïndexeerd ;
- De Minister-President, belast met de stadsvernieuwing heeft aan de verenigingen van het Netwerk Wonen gevraagd om te kiezen :
 - het globaal bedrag van de financiering van het Netwerk Wonen verdelen over de verenigingen en de CNW ;
 - of het globaal bedrag enkel verdelen over de verenigingen op het terrein en zo de CNW opheffen.

De verenigingen hebben ervoor gekozen om de coördinatie te behouden. Hun subsidie werd dus met 10% verminderd.

Deze substantiële verminderingen laten aan de verenigingen niet toe om de anciënniteit van hun werknemers.neemsters te valoriseren en heeft zware gevolgen voor de werking van de verenigingen. Men stelt sindsdien een belangrijke *turn-over* vast in de ploegen.

AANBEVELINGEN

De middelen van de verenigingen versterken om hun toe te laten de anciënniteit van hun werknemers-neemsters te valoriseren op basis van de geïndexeerde bedragen van 2013.

De enveloppe vergroten om Netwerk Wonen toe te laten (CNW inbegrepen) om nieuwe opdrachten te verzekeren (vaststelling 1).

Vaststelling 8. De integratie van de Coördinatie van Netwerk Wonen in Homegrade veroorzaakt talrijke moeilijkheden

Deze integratie (die dateert van 2015) blijft een problematisch element voor het welslagen van de opdrachten van de CNW in een duidelijk en coherent kader. Het opnemen van een structuur die coördinatieopdrachten uitvoert voor een netwerk van 9 onafhankelijke verenigingen in een andere eerstelijnsorganisatie is een keuze die moeilijk te vatten blijft. Deze situatie veroorzaakt een werksfeer die moeilijk ligt voor de leden van de ploeg, maar dit gebrek aan structurele coherentie laat niet toe om omstandigheden te creëren die gunstig zijn voor de ontwikkeling van een doeltreffend partnerschap tussen twee gewestelijke actoren die nochtans op meer aanvullende wijze zouden moeten samenwerken.

AANBEVELINGEN

De Coördinatie van het Netwerk Wonen opnieuw onder de vorm van een vzw oprichten.

SAMENVATTING VAN DE AANBEVELINGEN

To do list

1. DUURZAME RENOVATIE

- De samenhang tussen het energiebeleid en de stadsvernieuwing versterken, meer bepaald de samenwerking tussen Leefmilieu Brussel, de Directie Stadvernieuwing, de Directie Monumenten en Landschappen
- De middelen van het Netwerk Wonen vermeerderen om haar toe te laten haar rol op het vlak van de begeleiding van Brusselse gezinnen te versterken en zo tegemoet te komen aan de gewestelijke ambities

2. NOODKOPERS

- Meer investeren in de sociale huisvesting om te komen tot een park van sociale woningen in Brussel dat tegemoet komt aan de aanvragen
- Het aanbod versterken aan gesubsidieerde koopwoningen die aangepast zijn aan gezinnen met een laag of gemiddeld inkomen (Community Land Trust Bruxelles, Woninfonds, citydev) vermeerderen
- De mogelijkheden voor specifieke ondersteuning van de noodkopers voor hun renovatieproject versterken door een beroep te doen op bestaande actoren zoals Netwerk Wonen
- Vernieuwende ondersteunende oplossingen opzetten voor de meest kwetsbaren

3. STEDENBOUWKUNDIGE

- De verwezenlijking van het recht op wonen vergemakkelijken via stedenbouwkundige normen in plaats van dit te belemmeren
- De samenhang en de transparantie van de toepassing van de normen tussen de gemeenten, evenals hun wederzijdse afstemming met de milieu en erfgoednormen, versterken
- De wetgeving voor bepaalde inbreuken versoepelen door zich te inspireren op het Waals model (amnestie voor sommige inbreuker ouder dan 20 jaar) en zo talrijke blokkeringen vermijden

- De wetgeving versoepelen om evolutionaire woonprojecten toe te laten en aan te moedigen teneinde het voor gemiddelde en bescheiden gezinnen mogelijk te maken om een eigendom te verwerven

4. GEBOUWEN MET HOGE ENERGIEPRESTATIE

- De opvang van nieuwe bewoners organiseren en zorgen voor het doorgeven van de kennis tussen de bewoners. De gebruikers begeleiden tijdens de eerste jaren van de bezetting van het gebouw door meer bepaald te steunen op de ervaring van het Netwerk Wonen. Deze tijdelijke maatregel kan worden aangepast naargelang de gebouwen en de bewoners, maar zou een aanzienlijke invloed hebben op de evolutie van het gebouw en de ervaring van de bewoners
- De verschillende actoren verbonden met HEP-gebouwen beter opleiden :
 - De HEP-technieken opnemen in de basisopleiding van de architecten (momenteel een specialiteit) en de aannemers. Hen sensibiliseren over de in Brussel geplande renovatiestrategie
 - Het aanbod aan opleidingen voor de bouwers vermeerderen : minstens twee of drie opleidingscyclussen opzetten per jaar
 - De opleiding van de technische beamten van de beheerders verplicht maken

5. MEDE-EIGENDOM

- De informatie versterken :
 - Voor de toekomstige kopers betreffende de verplichtingen verbonden met de aankoop van een goed in mede-eigendom (via de notaris bij voorbeeld)
 - Voor de mede-eigenaars betreffende de verantwoordelijkheden en verplichtingen van een professionele beheerder en de te nemen maatregelen in geval van falen
- Met de steun van bestaande actoren zoals Netwerk Wonen, een dienst "mede-eigendomadviseur" opzetten die het volgende voorstelt :
 - Administratieve ondersteuning (hulp bij het aanduiden van de beheerder, de inschrijving bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen, of andere verplichte stappen)
 - Bij het opmaken van de afrekeningen van de lasten, het beheer van het werkkapitaal, het opmaken van een lijst van prioritaire werken)

- Ontwikkelen van een breed aanbod aan beschikbare informatie voor de vrijwillige beheerders – bovenop deze voorgesteld door de CRS. Dit kan georganiseerd worden in partnerschap met het Office des propriétaires, de Federatie van sociale verhuurkantoren, de huurdersbonden, de gemeenten...
- De toegang tot de renovatiepremies voor de mede-eigendommen vergemakkelijken – het mogelijk maken om een premieaanvraag in de dienen voor meerdereappartementen binnen de mede-eigendom

6. PARTICIPATIE

- Nu de burgerparticipatie het gespreksonderwerp bij uitstek is, is het onontbeerlijk dat alle middelen voor het concretiseren ervan worden aangewend met het oog op een goed bestuur en een duurzame ontwikkeling:
 - Door de nodige budgetten te voorzien voor dit luik voorafgaandelijk aan alle projecten voor stadsvernieuwing (luik in te voegen in de bestekken van de studie bureaus)
 - Door realistische termijnen te voorzien voor de operaties die een reële informatie en overleg met de bewoners toelaten
 - Op een geïntegreerde wijze en voor een globale aanpak, de brede co-constructie van de projecten samen met het lokale verenigingsnetwerk bevorderen. Het Netwerk Wonen kan hier een sleutelactor vormen dankzij haar expertise (verankering, kennis van de lokale uitdagingen en de dagelijkse gebruiken, buurtwerk, stimulering van bewoners bij het uitdrukken van hun expertise, waaronder bijzondere aandacht en aangepaste methodologieën voor de kwetsbare publieken), dit om zin te geven aan de burgerparticipatie
- De stadsvernieuwingscontracten voorzien van een echt participatief proces door zichte inspireren op de Wijkcommissies van de duurzame wijkcontracten
- Duurzame wijkcontracten :
 - Transparante selectiemethodes voor de socio-economische projecten bepalen die de bewoners en de plaatselijke actoren betrekken
 - Het opzetten van participatieve budgetten onder begeleiding van de plaatselijke verenigingen, zoals die van het Netwerk Wonen, bevorderen
 - Een vast deel van de projecten toewijzen aan het verenigingsnetwerk teneinde een té groot aandeel aan gemeentelijke/paragemeentelijke projecten te vermijden

- Een gewestelijke databank ontwikkelen om de openbare onderzoeken, de stedenbouwkundige aanvragen, de PV's van de algemene vergaderingen ... op te lijsten en toegankelijk te maken
- Het informatiesysteem en het systeem van de publicatie van openbare onderzoeken herzien, informatiezittingen/workshops organiseren in samenwerking met het Netwerk Wonen
- Het experimenteren van burgers en het zich toe-eigenen van het stadvernieuwingbeleid door de burgers aanmoedigen via nieuwe methodes zoals bij voorbeeld deze van de *Commons*
- Het partnerschap tussen het Netwerk Wonen en de openbare machten op de tools voor stadsvernieuwing versterken :
 - Meer concreet, het doorspelen van informatie van de gewestelijke administraties naar Netwerk Wonen systematiseren. Deze structurele band zou een betere samenwerking tussen de actoren mogelijk maken
 - Bij vernieuwende initiatieven voor burgerbetrokkenheid (vb. *Good Move*), steunen op Netwerk Wonen om de kwetsbare publieken in het hart van de wijken te raken en te betrekken
- Het Netwerk Wonen integreren in het gewestelijk communicatiebeleid rond de hulp bij renovatie (energiepremies, renovatiepremies, énergie, réno, PVB...)

7. NETWERK WONEN

- De middelen van de verenigingen versterken om hun toe te laten de anciënniteit van hun werknemers-neemsters te valoriseren op basis van de geïndexeerde bedragen van 2013
- De enveloppe vergroten om Netwerk Wonen toe te laten (CNW inbegrepen) om nieuwe opdrachten te verzekeren (vaststelling 1)


8. CNW

- De Coördinatie van het Netwerk Wonen opnieuw onder de vorm van een vzw oprichten



RÉSEAU HABITAT
NETWERK WONEN

Coördinatie van het Netwerk Wonen

 02 500 87 36

 info@netwerkwonen.be

www.netwerkwonen.be

