



# Occupation précaire UN LOGEMENT POUR TOUS

CONCOURS REINE ELISABETH 2014 AU FLAGET P.11

Occupation précaire, un pas en avant dans le logement à Bruxelles

## UNE IDÉE PLEINE DE BON SENS

Leegg goed cherche à répondre aux problèmes de logement à Bruxelles. Liévin Chemin, un des fondateurs du collectif.

*Je suis mécontent de moi-même de ne pas avoir pu faire plus dans l'immobilier car j'ai vu que ça ne se fait pas et que ça est entravé par des intérêts communs.*



23/03/2015 15:44



25/03/2015 11:12

### LES SQUATS LÉGAUX se développent à Bruxelles

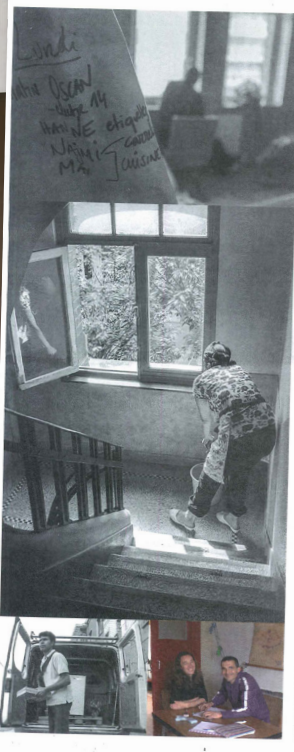
Huit personnes ont inauguré vendredi leur emménagement dans un logement en attente de rénovation.

« Cela permet aussi d'éviter que ces habitations se retrouvent à l'abandon! »

Quelques 25 logements publics bruxellois sont actuellement habités via une convention.



16/03/2015 11:23



UN EXEMPLE AU FOYER LIELELOS

Le foyer lielelos, édifié à la vocation, a signé, pour la première fois, une « Convention de logement précaire ».

Leeggood est un collectif solidaire composé de personnes d'origine très diverses qui cherche à répondre aux problèmes de logement à Bruxelles.

Le courage politique, l'idéalisme, l'enthousiasme, la foi de Liévin et Liévin forcèrent l'administration: ils y croient! Les obstacles se sont dressés devant eux, mais ils les ont dépassés un à un.

Les jeunes locataires ont eux-mêmes financé les travaux de rénovation et de rafraîchissement du logement.

Le groupe a rédigé une charte de vie communautaire pour régler les détails de la vie quotidienne: l'entretien des logements, la réfection, les relations, les prises de décision, les activités...

La médiation est un choix idéaliste! Tout aurait pu être plus facile si le groupe avait été composé d'un groupe de famille partageant les mêmes idées et la même culture, mais ce n'est pas ce que voulait le collectif Leeggood (vidéage en français).

Il a choisi une réelle autonomie en finissant, sans aide, avec ou sans travail, sans papiers, avec ou sans un logement.

- Younes, 34 ans, sans domicile depuis 18 mois.
- Natcha, 33 ans, a terminé l'étude de sociologie, mais depuis la fin de son bachelier.
- Néjmi, 36 ans, sans domicile depuis 20 ans, travaille à temps, ne peut se payer un logement.
- Yaman, 45 ans, sans domicile depuis 10 ans.
- Liévin, 35 ans travaille à plein temps, est à l'initiative du projet.
- Sara, 30 ans, sans domicile depuis 10 ans, travaille à temps plein, ne peut se payer un logement.

Le collectif Leeggood agit également à l'échelle du quartier et du nombre d'occupants afin de mettre à l'œuvre des personnes loger. Ils obtiennent effectivement de la place collective où ils pourront accueillir les voisins et organiser des activités. Car ils ne sont pas seulement pour profiter de l'opportunité de se loger à bas prix, mais pour partager et créer des liens avec les voisins, accueillir les personnes âgées ou souffrantes qui ne peuvent pas se loger.

La certitude sur le long terme? Ce sera un jour un projet pour profiter de la vie.

Il est à espérer que la petite communauté puisse traverser sa première « occupation précaire », vers un logement stable et durable.

Différents places existantes:

- Le logement social.
- Les APL.
- La SDRB.
- Le Community Land Trust.
- Les groupes d'épargne collective.
- Les possibilités d'achat en groupement.
- Le logement privé et les ADEL.
- L'allocation logement pour des logements continus.

Au-delà de cela, que le Fil explique dans ses prochains numéros.



Van Leegstand tot leeggood  
Een solidair woonproject in leegstaande gebouwen

# Inhoud

Voorwoord .....	3
1. Inleiding.....	5
2. LEEGGOED, sekwasa? .....	6
2.1. Historiek: Van bankroet tot de Orde- en de Pleisterstraat.....	6
2.2. Projectomschrijving .....	8
2.3. De participatieve aanpak.....	11
Gastbijdrage: De betekenis van Leeggoed als solidair en participatief woonproject. ....	17
3. LEEGGOED: çavapasa!?.....	21
3.1. Tijdelijke bezettingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.....	21
Gastbijdrage: 'Overeenkomsten van tijdelijke bezetting', een mogelijke piste in de strijd tegen (bewoonbare!) leegstaande woningen.....	22
3.2. Voordelen en opportuniteiten.....	25
Gastbijdrage: De overeenkomst voor preciaire bewoning: waarom, hoe?.....	28
4. LEEGGOED: Poerkwasa?.....	32
4.1. De huisvestingscrisis.....	32
4.2. Leegstand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.....	34
Slot.....	35
Bijlage.....	36
Extra info & voetnoten .....	41



## Voorwoord

Je mag als signaalwerker voor het straathoekwerk beginnen werken. Jouw job is nieuw in het team, ook redelijk uniek in het werkveld, en je start met enige fierheid, moed en idealisme aan de job.

Het begint met een groots project van het team: het schrijven van de 'Onderkrant', een krant met aandacht voor de signalen uit de onderkant van de samenleving.

Je krijgt tijd om de signalen van de straathoekwerkers op te pikken, je theoretisch in thema's in te werken en te schrijven. Je zal de samenleving onder andere (maar misschien boven al) eens laten weten dat veel van het sociale werk al vastloopt bij het begin, bij betaalbare huisvesting.

En je schrijft.

Als signaalwerker ben je even fier op de mooie woorden die je hebt geschreven, op de juiste analyses die je hebt gemaakt en dan...niets? Het effect is moeilijk meetbaar en existentiële twijfel over jouw werk kruipt in de geest. Heb je niet gewoon iets gesignaleerd dat uiteindelijk elke ezel ziet? En hoe dubbel is het om betaald te worden om te schoppen tegen de schenen van vaak jouw eigen broodheer?

Je gaat nadenken over verandering en ontwikkelt een concept dat je de 'bewustmakings-driehoek' noemt. Het beleid is één speler in de driehoek. De publieke opinie is er ook één. Maar ondertussen heb je ook in het sociale netwerk gezien dat verandering soms begint bij eenzaten, stichtende voorbeelden van mensen die dit jaren aan een stuk doen. Geen woorden maar daden, en jouw idealisme krijgt een nieuwe drive. Dan tonen we maar dat het anders kan.

Je merkt dat je niet de enige bent en bundelt je krachten met werkers van Samenlevingsopbouw, Pigment en Chez nous. Je legt 2 puzzelstukjes samen die elke Brusselaar in zijn leefwereld ziet: leegstaande woningen die verkrotten en mensen die op straat leven. Niks geniaal. Je geeft het kind een naam: 'leeggoed', want dat is het, weer in omloop brengen van afgedankt materiaal. Je bedenkt ook een logo want je ziet het groot en gelooft in branding. Het eerste huis is er nog niet, maar je droomt al dat het kan uitgroeien tot een gecentraliseerde database van leegstaande huizen en aangesloten sociale organisaties die er tussentijds een zinvolle invulling aan geven, met een beleid dat in Brussel durft zeggen: leegstand is een misdaad, mensen een betaalbare woning geven onze taak. Aantal belangrijke genen die je het kind meegeeft: steeds in overleg met de eigenaar - weg van het onterechte negatieve beeld rond kraken -, met een zo heterogeen mogelijke groep - sterkere mensen die anderen dragen -, kleinschaligheid - omwille van de beheersbaarheid - en vooral monitoren, documenteren hoe een woonplaats mensen helpt stappen voorwaarts te nemen in het leven.

Een eerste groep van mogelijke bewoners heb je snel bij elkaar. Een overvloed aan mensen zonder woning zijn immers het cement van het netwerk tussen de verschillende partners, daar waar alles om draait. Met de knowhow van het huis begin je aan groepsvormende activiteiten. Maar hoe eenvoudig het concept en de start, des te trager het vervolg. Een goedgehartige huiseigenaar kom je niet zomaar tegen en Lennon ten spijt, je voelt je een eenzame dromer. Ondertussen trekt de bewonersgroep steeds maar harder aan je mouwen. In jouw zoektocht naar een huis begin je te balanceren op de rand van illegaliteit. Je breekt definitief en je maakt voor jezelf de zo arrogante Leekens-reflex: '90% van het werk is af, tijd voor anderen om hier op voort te bouwen' en je legt het project op hoop van zegen in handen van je opvolging en het begin van netwerk dat er is...

En wat een gezegende opvolging! 10% is een idee, 90% is arbeid! Het is het resultaat van deze ongelooflijke arbeid dat u nu in handen hebt. Ik weet al lang niet meer wat het allemaal geworden is, wat er onderweg nog allemaal is gebeurd, welke grondbeginselen nog recht staan. Aan eentje, delen van expertise, is met deze uitgave in ieder geval al voldaan.

Ik ben benieuwd om het vervolg te lezen! U hopelijk ook. Maar nog meer hoop ik dat deze uitgave u overtuigt om er als sociaal werker, beleidsmaker, huiseigenaar, bewoner of Jan met de pet, mee aan de slag te gaan of te blijven! Zo werken we immers aan verandering.

Sikko Segaert,

Ex-signaalwerker straathoekwerk JES vzw



# 1. Inleiding

'Ruim 41.000 gezinnen op wachtlijst voor een sociale woning', 'Verenigingen roepen op tot sociaal woonbeleid', 'Huisvestingscrisis weegt op opvanghuizen', 'Groot tekort aan sociale woningen in Brussel', 'Ook in Brussel: recht op waardig wonen', ... Het zijn maar enkele van de krantenkoppen van de afgelopen jaren over de huisvestingscrisis in Brussel. Een crisis die al jaren woedt en een veelheid aan problemen behelst. Een veelheid aan problemen die ook een veelheid aan oplossingen vraagt.

Geconfronteerd met een veelheid aan problemen is de idee voor het leeggoedproject ontstaan. Sociaal werkers van Pigment vzw, Jes vzw, Samenlevingsopbouw Brussel en Bij Ons vzw wensten niet langer bij de pakken te blijven zitten en gingen op zoek naar innovatieve oplossingen. Steeds meer en meer mensen uit de doelgroep hadden immers geen toegang meer tot betaalbare en degelijke huisvesting. Gevoed door ideeën van de krakersbeweging en enkele goed draaiende voorbeelden van tijdelijke bezettingsprojecten besloten de organisaties een gelijkaardig project te ontwikkelen. Enerzijds wilden ze een solidaire en duurzame woonplaats tot stand brengen, anderzijds wilden ze ook een politiek signaal geven: er schort wat aan het huisvesting- en leegstandsbeleid in Brussel.

Zo ontstond Leeggoed. Niet voor de gasten, maar samen met de gasten. Want de participatieve insteek is belangrijk. Zo ontstond Leeggoed, niet als dé oplossing maar als deel van een van de mogelijke oplossingen.

De bezetting van leegstaande panden bestaat in allerlei vormen zoals individuele kraken, symbolische acties, artistieke acties, collectieve kraken, etc. Sinds enkele jaren werd er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een beleid ontwikkeld om de bezetting van leegstaande panden te omkaderen. In tegenstelling tot kraakpanden waarbij een leegstaand pand bezet wordt zonder de toestemming van de eigenaar, wordt er met deze praktijk vooraf een contract afgesloten met de eigenaar van het leegstaand gebouw. Dit tijdelijk recht van gebruik kan gratis zijn of tegen een eerder symbolische vergoeding. De bezettingen vallen niet onder de huurwet en de bezetters kennen dus ook niet dezelfde rechten als een huurder.

Deze publicatie vertelt u het relaas van het leeggoedproject, maar schetst tegelijkertijd ook het waarom en de context van dergelijke projecten. In het eerste deel staan we stil bij de geschiedenis van het project en de huidige toestand en bieden bovenstaande organisaties u een blik op de manier waarop zij het project hebben aangepakt. Een extra focus wordt gelegd op de participatieve aanpak. In het tweede deel plaatsen we het leeggoedproject in zijn breder netwerk en trachten we een antwoord te bieden op de vragen en kritieken die geformuleerd worden rond tijdelijke bezettingsprojecten. Wat zijn de voordelen van dergelijke projecten voor een eigenaar, gebruiker of publieke overheid? In het derde deel geven we een korte achtergrondanalyse. Wat is de context waarbinnen zulke projecten moeten opgestart worden? Waarom is het nodig tijdelijke bezettingsprojecten te ontwikkelen? Doorheen deze publicatie laten we ook een aantal experts aan het woord, elk vanuit hun eigen ervaring of vakgebied. En de bewoners? Die komen inderdaad niet aan het woord in deze publicatie. Die maakten gewoonweg hun eigen videoreportage over het project.



Wij pretenderen in deze publicatie niet het antwoord te bieden op alle vragen. Wij pretenderen niet geen fouten gemaakt te hebben en niet gevallen te zijn. Maar we zijn wel opgestaan. Telkens weer opnieuw. Want ook dat is Leeggoed, een verhaal van vallen en opstaan. Een verhaal van een stap vooruit en soms twee achteruit. Wat we wel met zekerheid weten is dat het mogelijk is, dat het zinvol is en dat het nodig is. We hopen dan ook met deze publicatie inspiratie te bieden voor meer innovatieve en krachtgerichte projecten.

## 2. LEEGGOED, sekwasa?

Leeggoed is een tijdelijk bezettingsproject. En de participatie van de bewoners is belangrijk. Goed, maar wat houdt dat dan eigenlijk in? Hoe gaan de ondersteunende organisaties te werk? En hoe is het project geëvolueerd? In dit deel nemen we u mee langs de geschiedenis van het project en de huidige toestand. Daarnaast gaan we in op de doelstellingen en het pedagogisch handelen om daarna te focussen op de participatieve insteek van het project. Anika Depraetere, onderzoekster voor het Diegemproject laat in een gastbijdrage haar licht schijnen op bewonersparticipatie en eigenaarschap. Voor een uitgebreide projectfiche verwijzen we u graag naar de bijlage.

### 2.1. Historiek: Van bankroet tot de Orde- en de Pleisterstraat

In 2011 kraakten JES vzw, Bij Ons vzw, Pigment vzw en 123woningenlogements een pand op de Louizalaan in Brussel. Met een gemixte groep van studenten, werklozen, daklozen en sans-papiers trachtten we een solidaire leefgemeenschap uit te bouwen. We doopten het collectief om tot Bankroet. De eigenaar van het pand, een voormalig bankgebouw en hotel, dat al meer dan 10 jaar leeg stond en behoort tot het Brussels patrimonium, had echter geen oren naar ons verhaal en ging over tot een uitzetting via een unilaterale procedure. De meerderheid van de gasten kon gelukkig terecht in een pas onderhandeld pand in de Vooruitgangstraat.

Na een evaluatie met de bewoners van het Louizapand dat we in 2011 bezetten, besloten voornoemde organisaties en de nieuwe partner Samenlevingsopbouw Brussel het met een nieuwe groep over een andere boeg te gooien. We zouden nu geen pand meer kraken, maar eerst proberen eigenaars van leegstaande panden te overtuigen om met ons een overeenkomst van tijdelijke bezetting af te sluiten. Regelmatig zaten we samen met de kandidaat-bewoners om onze plannen concreet vorm te geven. Er werd in de eerste plaats gefocust op het zoeken naar leegstaande panden en op het groepsdynamische aspect van het project. De gasten werkten met onze ondersteuning zelf een charter uit waarin de leefregels en afspraken voor de toekomstige 'thuis' werden vastgelegd. Daarnaast contacteerden ze menig eigenaar via fax, e-mail en aangezekende brief om het project voor te stellen en een afspraak met hen vast te leggen. Dit laatste was echter niet succesvol. Geen enkele eigenaar reageerde positief op ons voorstel.

**TIP**  
**Sluit onmiddellijk na intrek een contract af bij een energieleverancier. Zoniet valt men terug op de tarieven van Sibelga die veel duurder zijn dan andere leverancier. Bij ontruiming van het pand kan de eigenaar de factuur aan de bezetters doorspelen.**



Foto collectif Krasnyi.

Omdat de winter voor de deur stond en de meerderheid van de gasten op straat zat, besloten we uiteindelijk om twee panden in de Ordestraat te kraken zonder toestemming van de eigenaar. Daags na onze intrek contacteerden we de eigenaar, de sociale huisvestingsmaatschappij de Elsense Haard, om ons projectvoorstel toe te lichten en alsnog een tijdelijke overeenkomst te kunnen afsluiten. Tijdens de bezetting (en ook daarna nog) werd er wekelijks een bewonersvergadering gehouden om zowel praktische als strategische afspraken te maken en eventuele conflicten of problemen te bespreken.

Daarnaast werd er samen met de advocaat, medewerkers van het kabinet van staatssecretaris Doulkeridis en de Fébul verder gewerkt aan de onderhandelingen met de Elsense Haard. Hoewel de eigenaar eerst open stond voor onderhandelingen werd er na een Raad van Bestuur toch beslist om over te gaan tot een unilaterale procedure om ons uit de panden te kunnen zetten. Dat gebeurde op 27 december 2012 in alle rust en kalmte en met de volle medewerking van de 15 bewoners van de twee panden. Tijdens de uitzetting konden we uiteindelijk toch nog een overleg bekomen met de Elsense Haard. Het ging door diezelfde namiddag, waarbij het kabinet optrad als intermediair en de Fébul als raadgever. Tijdens dit overleg werden de bouwstenen gelegd voor de verdere onderhandelingen.

De Elsense Haard beloofde ons het nieuwe projectvoorstel voor te leggen aan de Raad van bestuur en op zoek te gaan naar panden die eventueel geschikt waren voor onze tijdelijke bezetting. Samen met de gasten contacteerden we de individuele leden van de Raad van Bestuur in een poging hen te overtuigen. Staatssecretaris Doulkeridis van zijn kant stuurde een brief naar de voorzitter van de Elsense Haard waarin hij zijn steun voor ons project uitsprak.

Al onze inspanningen bleken uiteindelijk toch succesvol. Op 1 februari 2013 sprak de Elsense Haard tijdens een overleg formeel zijn wens uit om met ons een overeenkomst van tijdelijke bezetting af te sluiten. Na maanden van onderhandelen, doorlopen van adminis-

tratieve procedures en veel wachten konden we eind juni eindelijk de conventie voor tijdelijke bewoning van vier appartementen in de Pleisterstraat met de Elsense Haard ondertekenen. Na de overhandiging van de sleutels konden de renovatiewerken van start gaan.

De uitdaging was groot en groter dan we eerst zelf ingeschat hadden. In sommige appartementen was vocht, in anderen geen elektriciteit, geen keuken en geen sanitaire blokken. Vol goede moed ging de groep aan de slag, de renovatiewerken zouden ze immers grotendeels zelf uitvoeren. Wegens beperkt budget ook voornamelijk met materiaal dat we gratis konden recuperen via de Elsense Haard en donaties van bedrijven en/of organisaties en individuen.

Elke week kwam een technisch medewerker van de Elsense Haard de werken controleren. Uiteindelijk leverde hij een technisch rapport af waarin stond dat aan alle normen qua veiligheid, conformiteit en hygiëne voldaan werd. Uiteindelijk konden de gasten in maart 2014, veel later dan verwacht, eindelijk hun appartementen bewonen.

Na een korte rustperiode stuurden wij in mei 2014 een evaluatie van het project door naar de Elsense Haard met de vraag voor een verlenging van de huidige overeenkomst en de uitbreiding met vier nieuwe appartementen. De Elsense Haard toonde ons 5 appartementen, waarvan we er 2 niet haalbaar achtten om met de beperkte middelen en knowhow te kunnen renoveren. Uiteindelijk gaf de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) in december 2014 groen licht voor de uitbreiding van de overeenkomst met drie nieuwe appartementen. De werken gingen van start in februari 2015 en de groep werd uitgebreid met vijf nieuwe bewoners. Ook nu weer waren de gasten zelf verantwoordelijk voor de renovatiewerken. Dit keer konden we echter ook rekenen op hulp van Solidarité, een groep jonge vrijwilligers die zich inzetten voor de stad en de technische expertise van een medewerker van Bonnevie.

De renovatiewerken werden afgerond eind april 2015. Op het moment van de finalisatie van deze publicatie wacht Leeggoed op de uiteindelijke goedkeuring van de BGHM zodat de nieuwe bewoners hun intrek konden nemen in de appartementen. Op 13 oktober 2015 valt de langverwachte brief in de bus. De drie appartementen mogen bewoond worden.

## 2.2. Projectomschrijving

### Projectfoto

Leeggoed is een project van tijdelijke bezetting van leegstaande gebouwen die aan de sociale huisvestingsmaatschappij (OVM) de 'Elsense Haard' toebehoren. Het is een tijdelijke bezetting: een jaarlijks hernieuwbare overeenkomst bindt Samenlevingsopbouw Brussel (die de bewoners vertegenwoordigt) met de Elsense Haard totdat de OVM een nieuwe bestemming aan haar gebouw geeft (verkoop of renovatie).

De Elsense Haard heeft lege, ongezonde appartementen ter beschikking gesteld van het project 'leeggoed', deze worden door de bewoners, samen met andere actoren, opnieuw bewoonbaar

**TIP**  
**Tijdens de renovatiewerken kan men best onmiddellijk een energiecontract afsluiten. Meters waarvoor geen aparte contracten zijn afgesloten, vallen bij verbruik terug op Sibelga en dat is veel duurder. Wie over elektriciteit wil beschikken op zijn werf, kan een aanvraag doen voor een verfaansluiting, ofwel via de distributienetbeheerder ofwel via een energieleverancier (bv. Electrabel, Luminus, Lampiris). Bij een verfaansluiting wordt een minimumtarief gehanteerd.**



gemaakt. Op dit moment bestaat de bewonersgroep uit 12 volwassenen en 6 kinderen. De bewonersgroep is een superdiverse groep met zowel mensen uit de verarmde middenklasse –en dit al dan niet ten gevolge van de wooncrisis, als mensen die in grote armoede leven, zoals daklozen, mensen zonder papieren, eenoudergezinnen, families ...

De bewonersgroep is verdeeld over 7 appartementen. Elk appartement telt twee tot drie kamers. Elke bewoner beschikt over een individuele ruimte (slaapkamer) en deelt (in bepaalde gevallen) gemeenschappelijke ruimtes (keuken, badkamer, wc). De verdeling van de appartementen en de keuze van de 'medehuuders' wordt volgens affiniteiten en noden gemaakt. Momenteel worden twee appartementen gebruikt door twee families, vier appartementen worden in 'medehuuderschap' gebruikt door personen alleen (of koppels) en een appartement wordt als gemeenschappelijke ruimte voor verschillende activiteiten gebruikt.

De bewoners betalen geen huur voor hun appartement, maar moeten wel een maandelijkse bijdrage betalen voor de verzekering (4€) en het water en onderhoud van de gemeenschappelijke delen (60€/appartement). Daarnaast betalen ze ook een bijdrage voor de terugbetaling van de renovatiewerken (11€). De kosten van de renovaties worden gedrukt doordat de bewoners zelf op zoek gaan naar recuperatiemateriaal. Bewoners zoeken op vindingrijke wijze naar verf, vinyl, deuren, badkamermeubels, keukenmeubels, computers,... Twee maal konden we in andere leegstaande woningen van de Elsense Haard materiaal ophalen. De kosten voor elektriciteit en internet behoren de bewoners individueel. Concreet betekent dit dus dat de bewoners maandelijks 45€ bijdragen, al is dit afhankelijk van de hoeveelheid bewoners per appartement. Een alleenstaande moeder met kinderen die alleen een appartement betreft, betaalt meer dan 3 alleenstaanden die samen een appartement bewonen.

## Individu, groep & gemeenschap

Leeggoed is dus een concrete, goedkope oplossing voor een huisvestingsprobleem. Maar het is meer dan enkel een dak boven het hoofd. De ondersteunende organisaties trachten ook de socio-economische situatie van de bewoners te verbeteren. Dit gebeurt in de eerste plaats via de goedkope huisvesting maar ook via individuele begeleiding van de bewoners (administratieve hulp, verkrijgen of herwinnen van sociale rechten, schuldbemiddeling, etc.). Daarnaast proberen we ook een solidariteitsproces op gang te brengen en de individuele bewoners aan mekaar te linken, maar ook de bewonersgroep te linken aan projecten die de sociale samenhang en het verenigingsleven bevorderen. Hoe meer de groep zich bewust is van de structurele aard van hun probleem en de collectieve oplossing die erop volgt en hoe beter de groep samenhangt, hoe meer we ook de autonomie van het individu en de volledige groep trachten te stimuleren. Ten slotte willen we de bewoners in staat stellen om collectieve antwoorden te formuleren op het huisvestingsprobleem specifiek en maatschappijproblemen algemeen.

### TIP

**Gas of elektriciteit? De keuze is niet evident. Elektriciteit is immers veel duurder in dagelijks verbruik, maar gas vereist een veel grotere techniciteit. Afhankelijk van het budget voor de werken en de technische competenties aanwezig moet men dus een afweging maken om al dan niet te kiezen voor gas. Zorg er in ieder geval voor dat wanneer er niet voor gas gekozen wordt, hij degelijk afgesloten is.**



Verhoopte resultaten	Actiemiddelen
Toegang tot een degelijke woning	Renovatie van leegstaande gebouwen
Verbetering van de socio-economische situatie	Het verkrijgen van een goedkope woning. Individuele begeleiding (administratieve regularisatie, schuldbemiddeling, herwinnen van sociale rechten, studies en opleidingen...)
Het tot stand komen (en brengen) van linken en een solidariteitsproces	<p>De groep bewust maken van de structurele aard van hun probleem(en) en van de collectieve oplossing die erop volgt. Het op poten zetten van een gemeenschappelijk project : zich als groep aansluiten bij projecten die de sociale samenhang en het verenigingsleven bevorderen. Uitwisseling van diensten en kennis bevorderen.</p> <p>Deelname aan vormingen en informatieavonden.</p>
<p>Autonomie van het individu en van de groep</p> 	<p>Progressief delegeren van taken aan de bewonersgroep (van medebeheer naar een zelfbeheer).</p> <p>Vormingen in verband met samenleven, projectbeheer en burgerzin organiseren.</p> <p>Actieve betrokkenheid van de bewoners bevorderen in het beslissingsproces tijdens elke fase van het project.</p> <p>Bijvoorbeeld: Opstellen en evalueren van het charter met de leefregels, organiseren van de bewonersvergaderingen, organiseren van het beheer van de gemeenschappelijke ruimte, kiezen en aanbrengen van nieuwe kandidaten.</p>
Bewoners in staat stellen de huisvestingsproblemen specifiek en algemene maatschappijproblemen in het algemeen aan te pakken.	<p>Samenwerking (versus een louter 'verbruiken' van diensten) met maatschappelijk werkers, met de verenigingswereld, met economische, politieke en sociale instellingen, om samen collectieve antwoorden te formuleren.</p> <p>Mee onderhandelen op kabinet en huisvestingsmaatschappij.</p> <p>Spreken op studiedagen.</p>

Om bovenstaande doelstellingen te kunnen behalen, werken we binnen het leeggoedproject op drie niveaus: het niveau van het individu, van de groep en van de gemeenschap. De individuele sociale omkadering van de bewoners van preciaire woningen is noodzakelijk om meerdere redenen: enerzijds omdat velen onder hen in zeer moeilijke en ingewikkelde sociale situaties verkeren, anderzijds omdat deze oplossing van tijdelijke aard is en dat ze moeten begeleid worden naar het vinden van een duurzame en stabiele woonsituatie. Daarnaast wordt een groepsmethodiek ontwikkeld om enerzijds het samenleven te stimuleren en anderzijds om externe communicatie en contact van de groep naar de buitenwereld toe mogelijk te maken (integratie in de wijk, sociale samenhang, ...). Samen met organisaties zoals Bruxelles Laique of Agir pour la paix organiseren we onder andere vormingen over geweldloze communicatie, samenleven, consensusvorming,... om de bewoners meer tools in handen te geven om autonoom te worden en dus geleidelijk aan meer en meer taken en verantwoordelijkheden naar de bewonersgroep te delegeren. Ten slotte wordt er samen met de bewoners, de werkers en andere organisaties een structurele oplossing beoogd in de vorm van een erkenning van preciaire bezettingen als een antwoord op een maatschappijcrisis. De woningproblematiek is immers een structureel probleem. Het antwoord op deze problematiek kan dus slechts collectief zijn.

Daarenboven nemen we een basishouding die zoveel mogelijk de participatie van de deelnemers bevordert. De bewoners worden actief betrokken bij elke stap van het project : van het ontwerp, naar de uitvoering tot aan de evaluatie.



## 2.3. De participatieve aanpak

### 1+1=3

De hulp voor daklozen en mensen zonder wettig verblijf wordt vaak boven de hoofden van de mensen zelf georganiseerd. Oplossingen die worden aangeboden zijn soms enkel gericht op urgente noden. Bijvoorbeeld de winteropvang waar mensen elke nacht opnieuw een nieuwe plaats moeten bemachtigen. Andere oplossingen hebben vaak een te hoge drempel, zoals begeleiding naar woonst op de private huurmarkt. Daarnaast ontbreekt vaak een sociaal netwerk waardoor mensen weinig kansen hebben om contacten en vriendschappen op te bouwen. Te weinig worden oplossingen samen met de mensen vormgegeven. we zijn ervan overtuigd dat indien mensen zelf actor worden in het verbeteren van hun situatie, dit leidt tot meer duurzame en gedragen oplossingen.

De bewoners van Leeggoed worden dus betrokken in elke fase van het project. Alle bewoners worden geacht deel te nemen aan de bewonersvergaderingen, de plek waar beslissingen met betrekking tot het project genomen worden. Daarnaast zoeken we samen naar oplossingen die het samenleven kunnen verbeteren en denken we samen na over strategieën. Gradueel worden verantwoordelijkheden overgedragen van de sociaal werkers naar de groep om uiteindelijk volledige autonomie te bereiken. We stimuleren de evolutie van mede-eigenaarschap naar eigenaarschap.

Ziehier enkele concrete voorbeelden van samenwerking tussen de bewoners en de sociale werkers:

- Identificatie van de problematiek en het ontwikkelen van een oplossing op maat van de noden van de doelgroep: de problematiek van de Brusselse woningcrisis als vaststelling die een collectief antwoord vereist is ontstaan uit een samenwer-



king tussen het publiek en de sociale werkers. Er werd geopteerd om in groep te trachten een eigen woning te verwerven via een tijdelijke bezetting en binnen die context een solidair samenwonen te creëren.

- De planning : Het doelpubliek werd actief betrokken bij de strategische keuzes (vb : de keuze om niet te kraken, maar te onderhandelen ( in eerste instantie) de keuze voor leegstaande gebouwen die toebehoren aan OVM's, de keuze van politieke partners...), de verdeling van taken en acties, bij de timing ...
- De uitvoering: de bezetters werden betrokken bij de prospectiefase, bij de onderhandeling (met eigenaars en politici), bij de renovatiewerken. Alsook bij de realisatie van het 'samenlevingscharter' ...
- Een evaluatie van het project in het algemeen en van het participatief aspect in het bijzonder wordt voorzien om het project en de samenwerking met het doelpubliek te bevorderen. Het is essentieel om tools en middelen te kiezen met de gebruikers om hun participatie te optimaliseren.

Bij iedere fase is de wil aanwezig om de bewoners actief te betrekken bij het beslissingsproces. Wij spreken wel degelijk over 'de wil' en niet over het 'feit' want de groep is veelzijdig, haar leden hebben niet dezelfde middelen noch dezelfde capaciteiten. Bijgevolg bestaan er verschillende gradaties van betrokkenheid en van het zich toe-eigenen van het project.

### **Bewonersparticipatie: tussen theorie en praktijk**

De focus op bewonersparticipatie bevordert het verantwoordelijkheidsgevoel van de bewoners en het gevoel van eigenaarschap. De bewoners krijgen de ruimte om (mee) te beslissen over verschillende aspecten van het project en de mogelijkheid om vanuit een precaire situatie hun eigen woonst te realiseren. De bewoners worden door onze samenleving niet beschermd maar krijgen binnen Leeggoed een kader van waaruit ze de vrijheid en ruimte krijgen om zelf hun situatie te verbeteren. Onze rol als werkers is om hen te ondersteunen, om samen te werken en de bewoners als gelijkwaardige actoren te beschouwen in het project. Maar wat is participatie en hoe ver ga je daarin? Hoe ga je daarmee om als werker? En hoe stimuleer je de gelijkwaardigheid van bewoners?

#### **De participatieladder**

Een vaak gebruikt model om te bepalen hoe participatief een project is, is de participatieladder (Arnstein, Hart, etc.). De participatieladder werd oorspronkelijk ontwikkeld om de mate van participatie van burgers in het beleid en de maatschappij te bepalen. Hiernaast geven we de verschillende treden van de ladder weer met de verschillende rollen voor participant en begeleider toegepast op het Leeggoedproject.





Participatieniveau	Rol begeleider	Rol Participant	Voorbeeld
Informereren	De agenda wordt bepaald door de begeleider, de bewoners worden geïnformeerd.	Toehoorder	Nieuwe beslissingen bekend maken aan de bewoners
Consulteren	De agenda wordt bepaald door de begeleiders, maar de bewoners worden hierover geconsulteerd. Hun mening wordt niet als bindend beschouwd.	Geconsulteerde	Een vraag naar kritiek of feedback op een reeds genomen beslissing
Adviseren	Bewoners krijgen gelegenheid om problemen en oplossingen aan te brengen. De begeleiders kunnen hiervan enkel beargumenteerd afwijken	Adviseur	Bewoners krijgen de keuze tussen enkele opties (bv. kiezen tussen kraken of onderhandelen)
Coproduceren	Bewoners en begeleiders komen samen een agenda overeen, men zoekt samen naar oplossingen. De begeleiders verbinden zich aan de hieruit voortgekomen resultaten.	Partner	Bewoners en begeleiders spreken samen af welke strategie ze willen hanteren voor de onderhandelingen met de eigenaar. De begeleiders houden zich aan de afgesproken strategie.
Zelfbeheer	De begeleiders laten agenda- en beleidsvorming volledig over aan de bewoners en spelen hierin zelf slechts een adviserende rol.	Beslissers	De bewoners willen een gemeenschappelijke ruimte om activiteiten te kunnen organiseren en de bewonersvergaderingen te laten plaatsvinden. Zij bepalen hoe die ruimte er moet uitzien en wat ze ermee willen doen. De begeleiders ondersteunen hen in die beslissing.



Deze ladder is natuurlijk geen statisch gegeven, de verschillende fasen kunnen door mekaar lopen en niet elke fase is voor elk thema of situatie geschikt. Bij leeggoed trachtten we zoveel mogelijk op de laatste treden van de ladder te staan om uiteindelijk volledige autonomie of zelfbeheer van de groep te verwezenlijken. Dat klinkt evident, maar dat is het niet. Elk project is altijd afgebakend door bepaalde grenzen. Dat kan gaan over bepaalde contractuele bepalingen die moeten nageleefd worden (Samenlevingsopbouw tekent bijvoorbeeld een contract met de Elsense Haard en kan die contractuele bepalingen niet schenden), maar ook over bepaalde denkkaders, filosofieën en houdingen die binnen de betrokken organisaties gehanteerd worden. Het is net wanneer er in bepaalde situaties geschipperd wordt tussen de verschillende niveaus van de participatieladder dat dit tot conflicten, breuken en discussies kan leiden, zowel tussen begeleiders en bewoners, als tussen de begeleiders onderling en de bewoners onderling. Het stimuleren van gelijkwaardigheid is dan ook dansen op een dun koord. In de eerste plaats omdat je als organisatie een verantwoordelijkheid draagt. Je treedt in de rol van huisvester en creëert dus automatisch een afhankelijkheidsrelatie. De verwachtingen die we hebben ten opzichte van de bewoners worden dan al snel dwingend. Immers, hoe vrij kunnen ze bepaalde beslissingen contesteren als de organisaties die deze beslissingen genomen hebben, hen ook onderdak 'verschaffen'.

Een voorbeeld:

*Elke bewoner binnen Leeggoed tekent een individueel contract met Samenlevingsopbouw. Dat contract genereert plichten, zoals de maandelijkse bijdrage die moet betaald worden, maar ook rechten, zoals het hebben van een stem en stemrecht tijdens bewonersvergaderingen. Twee bewoners laten ook hun partner in de appartementen wonen (met toestemming van bewoners en begeleiders). Deze twee partners wonen er wel, participeren ook, maar hebben geen officieel statuut als bewoner en dus ook geen rechten op de bewonersvergadering. Deze twee partners zijn mensen zonder papieren. Vanuit ethisch oogpunt is dit geen koosjere situatie: we herproduceren immers de uitsluiting van deze twee mensen binnen het project die ze ook in de grotere samenleving ervaren: geen stemrecht. Het thema komt op een werkersoverleg. Drie van de vier werkers willen deze twee mensen een officieel statuut geven en deze beslissing opleggen aan de groep. De andere werker verkiest ook een officieel statuut voor deze mensen, maar vindt dat de bewoners zelf tot die beslissing moeten komen. Uiteindelijk wordt de beslissing opgelegd aan de groep en ontstaat er een groot conflict. De bewoners zijn boos omdat we hen een beslissing opleggen, terwijl we altijd benadrukken dat zij de beslissingen nemen.*





Foto collectif Krasnyi.



## Participatiereflex'ies

Leeggoed is een experiment. Geen van de betrokken organisaties had veel ervaring met kraken, bezetten, of zo sterk doorgedreven participatieve processen. Het kader voor het project ontwikkelde dan ook gaandeweg, en de sociaal werkers moesten zich voortdurend aanpassen aan nieuwe situaties. Dat vergt veel tijdsinvestering, een kritische kijk op het eigen pedagogisch handelen en het voortdurend in vraag stellen van de te volgen strategie(ën).

Kraken doe je niet van 9 tot 5. Bezetten ook niet. Een bewonersgroep ondersteunen ook niet. Sommige periodes in het leeggoedproject waren dan ook heel tijdsintensief. Toen we de twee panden in de Ordestraat bezetten bijvoorbeeld zijn de sociaal werkers regelmatig ter plaatse blijven slapen of trokken we 's avonds naar de panden indien er problemen opdoken. Het is niet altijd makkelijk om grenzen aan te geven of situaties in te schatten naar dringendheid.

Daarnaast is het ook niet altijd makkelijk om in te schatten wanneer men als werker moet ingrijpen of niet. En bovendien zijn de betrokken werkers op het project het daar ook niet altijd over eens. Wanneer grijp je bijvoorbeeld in tijdens een bewonersvergadering? Als er sprake is van fysiek geweld? Als een stevige discussie weken aansleept? Wanneer je eigen principes of waarden in opspraak komen? Als er valse argumenten worden gehanteerd? Als werker heb je de neiging om over te nemen of te oordelen, om te zeggen hoe het zou moeten zijn, om beslissingen zelf in handen te nemen. Het is niet altijd makkelijk om de eigen waarden en normen aan de kant te zetten en te blijven kiezen om samen strategisch na te denken. Het blijft belangrijk om leeggoed van de groep te laten zijn. Maar binnen die groep heerst er een grote ongelijkheid. Er is niet enkel diversiteit in herkomst maar ook in scholing, sociaaleconomische positie en kennis van het reilen en zeilen van de samenleving. Niet iedereen heeft geleerd voor zichzelf te zorgen of verantwoordelijkheid op te nemen ten opzichte van anderen. Velen zijn het niet gewoon dat er met hun mening rekening wordt gehouden. Op momenten dat we de groep loslaten moeten we ook oppassen voor de machtsverhoudingen binnen de groep. Het is onze taak als werkers om hen ook op die machtsverhoudingen te wijzen. Idealiter reageren de bewoners zelf op hun medebewoners, maar dan moeten ze wel de tools in handen hebben om dat te doen. Hoe interpelleer je bewoners over het gedrag van andere bewoners zonder ze je eigen kader op te dringen? Hoe laat je bewoners evolueren naar zelfbeheer? En wat is zelfbeheer eigenlijk? Moeten we de bewoners meer pushen? Of moeten we toch oppassen dat we niet te veel van hen vragen omdat we riskeren hen in een nog meer preciaire situatie te duwen?

Het is duidelijk dat we op heel veel vragen nog geen antwoord hebben. Daarom is het van groot belang kritisch tegenover het eigen pedagogisch handelen te staan. Slechts op die manier kunnen vragen gaandeweg beantwoord worden. Wel zien we dat bewoners mondiger geworden zijn. Bij onderhandelingen bij de sociale huisvestingsmaatschappij of andere actoren nemen ze veel sneller het woord. Conflicten of problemen komen zeer snel op tafel en worden in groep tijdens bewonersvergaderingen of in duo uitgepraat. En, al klinkt het misschien vreemd, als ze ook ons als werker vaker interpellieren of tegen spreken, weten we dat we eigenlijk wel goed op weg zijn.



## Gastbijdrage: De betekenis van Leeggoed als solidair en participatief woonproject.

Anika Depraetere (KULeuven, UAntwerpen)[1]

'Leeggoed is niet zomaar een woning'. Toen ik in maart 2014 van start ging met een onderzoek naar de ontwikkeling van solidariteit binnen Leeggoed als tijdelijke bezetting, was dit de slagzin waarmee ik op vrijwel elk interview onthaald werd. Gedurende een paar maanden ging ik dan ook aan de slag met de vraag wat Leeggoed dan wel is, of meer is. Aan de hand van gesprekken met ondersteunende organisaties, bewoners en burens trachtte ik de onderliggende dynamieken van dit project bloot te leggen, na te gaan wat dit project betekent voor haar bewoners en te onderzoeken welke rol professionals hier (kunnen) in opnemen.

Hieronder beschrijf ik hoe de aandacht voor bewonersparticipatie ervoor zorgt dat de Leeggoedbewoners een plaats krijgen binnen een project waar ze een gevoel van eigenaarschap over ontwikkelen. Ze dienen deze plaats echter zelf te verwerven via het leveren van een actieve bijdrage aan het woonproject. Een belangrijke rol die professionals hierin opnemen is het voeden van een continue onderhandeling over deze bijdrage en het gelijkwaardig erkennen van een diversiteit aan bijdrages opdat echte solidariteit tot stand kan komen.

### Mensen plaatsen versus mensen een plaats geven

Leeggoed zet heel sterk in op bewonersparticipatie. Het creëren van woningen is voor de

ondersteunende organisaties pas geslaagd indien dit samen met de (toekomstige) bewoners gebeurt. Bewoners worden betrokken op elke stap die er gezet wordt, gaande van financiën, over contacten met de buurt tot onderhandelen met de Elsense Haard. Deze participatieve insteek vergt veel (tijds)investering van professionals, maar werpt op termijn wel zijn vruchten af: bewoners worden mede-eigenaar van het project en voelen zich ervoor verantwoordelijk.

*'Ik heb soms vergaderingen gehad van vier uur lang waarvan ik dacht: 'ik word hier gek', maar we lieten hen discussiëren. Soms had je personen die volledig dwars lagen en dat zorgt voor frustraties maar als je er dan toch in slaagt om tot een compromis te komen, levert dat op. We duwen het participatieve element door omdat we willen dat het een project is van de gasten, iets dat ze mee hebben vormgegeven. Slechts twee personen van de hele groep zijn niet in orde met hun betalingen. Als je kijkt naar andere projecten, daar is bijna niemand in orde. Ik denk dat dat te maken heeft met een gebrek aan loyaliteit naar het project toe, iets wat onze gasten wel hebben.'* (initiatiefnemer)

De mogelijkheid om zo sterk betrokken te worden in de vormgeving van de eigen leefomgeving, zorgt ervoor dat Leeggoed een specifieke betekenis krijgt in het leven van haar bewoners. Zo stelt één van de bewoners dat Leeggoed het voor haar mogelijk

maakt om afhankelijkheid ten opzichte van de private huurmarkt te doorbreken. Afhankelijk zijn van de sociale huisvestingsmarkt, wat haar zou identificeren met een 'bepaalde klasse', had ze immers nooit gewild. De erkenning die Leeggoed haar biedt, staat in fel contrast met hoe ze door de private- én de sociale huurmarkt werd gepositioneerd, respectievelijk als consument en als passieve cliënt.

*'Je suis contente de la façon de faire le projet, les réunions. Parce qu'on se sent plus concerné, on sent avoir, comment dire, une personnalité dans l'histoire où on est quand-même quelqu'un.'*

*Je ne me suis jamais inscrite dans le logement social. Je ne voulais pas être dans ce système parce que ça m'aurait mise dans une classe sociale. J'aurais été classée catégoriquement. Je voulais encore essayer de rester dans - si on peut appeler ça- 'la norme classique'. Donc ne pas être déclassée et après me dire 'ça y est, j'ai compris mon sort, je suis un élément déclassé'. Je préfère un système comme celui-ci et me dire 'je me débrouilles, je vais m'en sortir' que de me sentir résolue.'* (bewoner)

### Erkennen van een diversiteit aan 'bijdrages'

Voor Leeggoed staat participeren gelijk aan 'bijdragen aan het collectief en solidair project'. Doorheen het project vindt een continue onderhandeling plaats over wat deze bijdrage precies inhoudt.

Sommige bijdrages zijn heel zichtbaar zoals de maandelijkse financiële tegemoetkoming en de inzet tijdens de renovatiewerken. Andere bijdrages zijn moeilijker in taken te gieten of in woorden te vatten. Professionals nemen een belangrijke rol op door ook deze expliciet te maken:

*'Mensen moeten wel iets willen of kunnen bijdragen. Er wordt hierover met de mensen gepraat. Ik vind dat zelf niet evident om aan de mensen te vragen: 'op welke manier kan je participeren?' Maar soms kan je dat wel inzien of aanvoelen. Wij zijn nu in de groep aan het discussiëren over 'welke bijdragen vinden we belangrijk?' En dan begint men met: 'loodgieterij, iemand die dit kan? We zitten hier met verstopte buizen!' Daarnaast komen vergaardertechnieken ook van pas. Of personen die de huisvestingsproblematiek kennen. Maar wat ik nog aanvaardbaar vind als bijdrage aan de groep is iemand die voor een goede sfeer zorgt. Je hebt zo van die mensen, bindfiguren in de groep. Niet elke participatie moet in een taak worden gegoten. Iemand zei me 'ik weet niet wat ik bijdraag aan het project.' Ik zei: 'je bent de enige die moeder is, weet je wel wat dat betekent, moeder zijn? Je hebt een kind, dat gaat niet alleen om jou, dat gaat over verantwoordelijkheden, bepaalde dingen zien'. Ze legt altijd structuur op of consequentie in de regels. Ze doet mee en ze kan, ja ik weet het niet' (initiatiefnemer)*

Het is duidelijk dat een bijdrage niet eenduidig gedefinieerd of van iedereen op dezelfde manier geëist kan worden. De continue zoektocht naar wat

telt als bijdrage opent een bredere discussie over wat onze samenleving als waardevol en betekenisvol beschouwt. De inzet van een diverse bewonersgroep doorbreekt veronderstellingen over wie mensen zijn en wat mensen kunnen. Dit is zelfs het geval ten aanzien van de eigen projectveronderstellingen. Een van de redenen om mensen met een inkomen, burgerschapsstatuut en uitgebreid sociaal netwerk te mixen met mensen in een kwetsbare positie was de veronderstelling dat de 'zwakkere' groep zou kunnen steunen op de aanwezigheid en inzet van de 'sterkere' groep. Deze aanname wordt echter doorbroken vanuit de vaststelling dat de bijdrages die personen in een kwetsbare positie leveren van fundamenteel belang zijn:

*'Mélanger statuts protégés/ rémunérés avec personnes sans-droits/précaires nous a semblé sécuriser matériellement le groupe. L'expérience nous montre aujourd'hui que ce n'est pas forcément vrai: des occupants sans droits peuvent consolider activement la solidarité. La disponibilité régulière, la prise de responsabilité ou la ténacité dans les négociations ont montré que les habitants plus fragilisés se sont battus en première ligne pour faire aboutir le projet.' (La mixité, intern document Leeggoed)*

Deze vaststelling komt ook terug in individuele leerprocessen van bewoners[2]. Een bewoner in een sterkere positie vindt het van belang om op zoek te gaan naar wat iedereen kan bijdragen. Hij oppert de bijdrage 'tijd', iets waar hij

zelf amper over beschikt:

*'On a vu notamment que la valeur de temps est très importante. Moi, je bosse, j'ai des enfants, je suis pas souvent là. Si on avait monté ce projet avec des gens qui ont mon montant de temps, on n'aurait pas fini les travaux. Si tu réfléchis là-dessus, finalement, il y en a beaucoup, des compétences qui sont pas validés dans notre société.'* (bewoner)

### **'On doit montrer qu'on est là et qu'on existe'**

Leeggoed creëert een ruimte waarbinnen diverse capaciteiten zichtbaar, gestimuleerd en erkend worden. Hierdoor worden mensen in een kwetsbare situatie, mensen die door de maatschappij als 'afhankelijk' of 'hulpbehoevend' worden gedefinieerd, erkend in wie ze zijn en wat ze kunnen. Leeggoed plaatst haar bewoners in een nieuwe positie. Het zijn zij die onderhandelen met de huisvestingsmaatschappij, het project vertegenwoordigen op studiedagen en infomomenten en met buurtbewoners in dialoog gaan. Bewoners die zich niet vaak in een positie bevinden waarin hun stem telt, zoals mensen zonder wettig verblijf of mensen die gedurende een lange periode afhankelijk waren van hulpverlening, worden naar voor geschoven als belanghebbende burgers die eisen kunnen stellen naar beleidsmakers toe. Ze werpen zich op als volwaardige vertegenwoordigers van het project. Voor beleidsmakers gaat dit in tegen de heersende logica 'we praten met een vertegenwoordiger van een organisatie'.

Bewoners roepen op tot meer begrip voor de situatie waar dak- en thuislozen zich in bevinden, de nood aan projecten als Leeggoed die betaalbaar wonen mogelijk maken én het *au sérieux* nemen van deze projecten op een breder, maatschappelijk en politiek niveau. Tijdelijke bezettingen moeten naar waarde worden geschat als één van de mogelijkheden om mensen te huisvesten.

*'Il faut savoir pourquoi les gens sont dans la rue. Il y a des gens qui disent 'ils sont là et ils foutent rien', 'ils veulent pas travailler'. C'est pas ça, c'était peut-être autre chose qui les a poussée à la rue. Je pense qu'ils doivent prendre ça au sérieux parce que nous, on n'a pas cherché ça. On a été contraint d'être là, de vivre cette situation et on ne demande que ça, qu'il y ait des projets comme ça.'* (bewoner)

Bewoners zijn trots op het project waar ze in wonen en dit mag naar de buitenwereld getoond worden, of zoals een bewoonster stelt *'on doit montrer qu'on est là et qu'on existe'*. Zelfs het interview met mij als onderzoeker bleek voor sommigen een manier om op te komen voor hun project:

*'Like me, I don't have papers, I don't have a job. Some people are ashamed to be doing these things. Like the way you come and you want to do an interview, some people don't want. But I want to let people know how everything looks like. I think it is important to talk about the project. A lot people like me don't have where to sleep, I hope they may give us new apartments so that the*

*other people can benefit too. If you go to the other side, empty houses, nobody is living there, no good.'* (bewoner)

Leeggoed maakt daarenboven de expliciete keuze om ook een oplossing te trachten bieden aan een groep die in onze samenleving onzichtbaar is, namelijk mensen zonder wettig verblijf. Ook zij worden als belanghebbende burgers erkend en claimen deze erkenning zelf binnen een project waarin ze een actieve rol kunnen opnemen. Een bewoner zonder wettig verblijf maakt er zelfs een kwestie van eer van om zijn maandelijkse financiële bijdrage tijdig te betalen en werpt zich op deze manier op als een gelijkwaardige medebewoner. Hij ziet zijn deelname aan het project als een soort plicht ten opzichte van zichzelf gezien hij elders geen kansen krijgt: *'all the meetings, I need to attend, I am not doing anything and I cannot stay behind so everywhere I go I need to go with them'*.

### **De ontwikkeling van solidariteit in diversiteit**

Een van de belangrijkste resultaten van het Leeggoedproject is het geven van een plaats aan mensen in situaties van uitsluiting. Dit klinkt als een logisch resultaat van een huisvestingsproject. Met 'plaats' doel ik echter niet enkel op de fysieke locatie en het voorzien van woningen, maar op de mogelijkheden die dit schept voor mensen die nog nergens hun plek gevonden hebben. Leeggoed plaatst mensen in een nieuwe positie. Bewoners kunnen actief mee vormgeven

aan hun woonomgeving. Dit doorbreekt veronderstellingen over wie telt en wie wat te zeggen heeft in de samenleving. Het gelijkwaardig erkennen van een diversiteit aan mogelijkheden om bij te dragen aan het project is een belangrijke tool om solidariteit te creëren binnen de bewonersgroep. Ook in de woorden van bewoners is solidariteit net mogelijk omwille van diversiteit: *'si on est tous les mêmes, qu'est-ce qu'on va rapporter?'* Men kan echter niet vermijden dat het project wordt doorkruist door machtsrelaties. De grote diversiteit die er is bij de bewoners op vlak van inkomen, statuut, opleidingsniveau en kennis van het Nederlands of Frans zorgt ervoor dat eenieder mogelijkheden om bij te dragen aan het project anders zijn. Gelijkwaardigheid wordt hoog in het vaandel gedragen maar op bepaalde momenten lijkt het onvermijdelijk dat personen met meer mogelijkheden op vlak van inkomen, sociaal netwerk en statuut zich in een positie bevinden die hen toelaat om sneller en makkelijker de leiding op te nemen, of dat zichtbare bijdrages zoals technische kennis en vaardigheden meer lijken door te wegen dan minder zichtbare bijdrages zoals zorg dragen voor het huishouden of aanwezigheid in de buurt. Tijdens bewonersvergaderingen wordt dan ook veel tijd geïnvesteerd in het uitpraten van conflicten die hierdoor ontstaan. Het continu openhouden van de discussie over wat een bijdrage is, of 'wat telt' in het project is van fundamenteel belang. Het risico dat 'bijdragen' wordt verengd tot wat de bredere

samenleving waardevol vindt, ligt immers altijd op de loer. De meerwaarde van Leeggoed ligt in het zichtbaar maken van onzichtbare bijdrages en niet in het bevestigen van wat

daarbuiten al meetelt. Op die manier biedt Leeggoed niet enkel de mogelijkheid om op een alternatieve manier over wonen na te denken, maar ook om op een alternatieve

manier over de vormgeving van onze samenleving na te denken.

Anika Depraetere is sinds 2013 verbonden aan de Katholieke Universiteit Leuven als doctoraatsstudente in het kader van het 'DieGem' project, een interdisciplinair wetenschappelijk onderzoek naar alternatieve vormen van solidariteit in diversiteit ([www.ua.ac.be/diegem](http://www.ua.ac.be/diegem)). Ze werkt aan een dubbeldoctoraat in samenwerking met de Universiteit van Antwerpen, waar ze verbonden is aan het Centrum voor Ongelijkheid, Armoede, Sociale uitsluiting en de Stad (OASeS). Voorheen was ze werkzaam als opbouwwerker voor mensen zonder wettig verblijf in Brussel bij Samenlevingsopbouw Brussel vzw - project Meeting.

[1] Dit artikel kwam tot stand in het kader van het DieGem onderzoek naar alternatieve vormen van solidariteit in diversiteit. Het volledige onderzoeksrapport kan binnenkort worden gedownload via de 'praktijkenbank' op <http://www.solidariteitdiversiteit.be/>.

[2] Zie ook Depraetere, Vandenabeele & Oosterlynck (2015). *Gemeenschapsvorming en leren in alternatieve woonvormen. Solidair woonproject Leeggoed te Elsene, Brussel*. In: P. De Decker, B. Meeus, I. Pannecoucke, E. Schillebeeckx, J. Verstraete & E. Volckaert (Eds.), *Woonnood in Vlaanderen*. Leuven: Garant.

## 3. LEEGGOED: çavapasa!?



Zo'n tijdelijke bezetting, dat gaat toch niet!? Tuurlijk wel, en Leeggoed is niet het enige project dat bewijst dat het kan. Er zijn verschillende andere bezettingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, georganiseerd door organisaties of collectieven. In dit deel laten we een van hen, de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen aan het woord over hun visie en ervaringen. Daarnaast spitsen we ons toe op de vele voordelen en opportuniteiten die een bezetting kunnen genereren. De kritische, juridische kanttekening krijgen we mee van Nicolas Bernard, professor aan de Universiteit Saint-Louis.

### 3.1. Tijdelijke bezettingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Leeggoed is natuurlijk niet in een vacuüm ontstaan. Noch hebben we het warm water uitgevonden. Tot op heden lopen er in Brussel minstens tien projecten van tijdelijke bezetting, waarbij zowel overeenkomsten werden afgesloten met een privé-eigenaar als met publieke eigenaars (Fébul, 2012). In 2013 werden de tijdelijke bezettingsprojecten opgenomen in de Brusselse Huisvestingscode, maar de praktijk zelf ontstond een tiental jaar eerder onder invloed van (een deel van) de krakersbeweging. Een van de eerste projecten van tijdelijke bezetting was de Tagawa op de Louizalaan waarbij in 2003 een overeenkomst werd afgesloten met een privé-eigenaar. Later volgden ook publieke eigenaars zoals het Waals Gewest die een overeenkomst sloot met de vzw Woningen123logements in 2007 en verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen die tekenden voor projecten van tijdelijke bezetting (vb. Vorstse Haard, Elsense Haard, Etterbeekse Haard, etc.).

Al deze projecten van tijdelijke bezetting hebben op hun manier, net zoals leeggoed, bijgedragen aan de erkenning van deze alternatieve woonvorm. Sinds enkele jaren werd er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een beleid ontwikkeld om de bezetting van leegstaande panden te omkaderen. Overeenkomsten van tijdelijke bezetting kunnen tegelijkertijd de leegstand verhelpen en een voorlopige, maar directe oplossing bieden voor de toegang tot huisvesting voor kwetsbare groepen. In tegenstelling tot kraakpanden waarbij een leegstaand pand bezet wordt zonder de toestemming van de eigenaar, wordt er met deze praktijk wel een contract afgesloten met de eigenaar van het leegstaand gebouw. Het beleid kan dus gezien worden als een soort van legalisering of omkadering van reeds bestaande praktijken.

Sinds eind 2014 groepeerden verschillende bezettingsprojecten zich in een platform. De bedoeling van het platform is enerzijds praktijken, ervaringen en expertise te delen en nieuwe en bestaande bezettingen te ondersteunen. Daarnaast wil het platform via een gedeelde visie en missie aan politiek lobbywerk doen. De deelnemende bezettingsprojecten en organisaties zijn: Fébul, Woningen123Logements, Communa, Leeggoed, JES Vzw, Bij Ons, Pigment, Samenlevingsopbouw, ULM, Au Quai, Toestand, Les skievs, Ul Saint-Gilles, CLT Brussel.

#### TIP

**Wanneer onderhandelen niet baat en men bereid is om toch te gaan kraken, kan een van de 'legale' bezetters zich best zo snel mogelijk domiciliëren (Let wel op want in sommige Brusselse gemeenten weigeren ze mensen te domiciliëren zonder huurcontract). Wanneer de bezetters gekend zijn, is het moeilijker voor de eigenaar om een unilaterale procedure te starten. Bij een unilaterale procedure worden de bezetters zelf niet door een rechter gehoord. Wanneer de bezetters gekend zijn, volgt er normaal gezien een procedure waarbij beide partijen gehoord worden door de rechter en speelt er dus het conflict tussen recht op eigendom en recht op wonen. Maar, zelfs wanneer de bezetters gedomicilieerd zijn of gekend zijn door de eigenaar kan er toch een unilaterale procedure toegekend worden. Vanuit juridisch oogpunt kan men zich hier niet tegen beschermen.**



## Gastbijdrage: 'Overeenkomsten van tijdelijke bezetting', een mogelijke piste in de strijd tegen (bewoonbare!) leegstaande woningen

Véronique Gérard, Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen

FéBUL staat voor 'Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement' ('Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen' BFHV). Een van haar opdrachten bestaat erin nieuwe huisvestingspistes op te sporen. In die zin is de FéBUL sinds 2007 betrokken bij de begeleiding van het bewoningsproject van de Koningsstraat 123, gerealiseerd door o. a. een groep oud-krakers en daklozen.

In dit project werd een bewoningsovereenkomst ondertekend met het Waalse Gewest, eigenaar van het gebouw. Deze overeenkomst en het model van zelfbeheer aanbevolen door de vzw 'Woningen 123 Logements' zijn een voorbeeld en inspiratiebron geworden voor de ontwikkeling van bewoningspistes in leegstaande, nog bewoonbare woningen. Na 8 jaar loopt dit project nog steeds en geeft het aan 65 mensen woongelegenheden.

De FéBUL doet al vele jaren steeds opnieuw dezelfde vaststelling: in Brussel staan heel veel woningen leeg en minstens een even groot aantal personen zijn op zoek naar onderdak.

Onze vereniging eist het recht op degelijke woningen in conformiteit met de menselijke waardigheid. We hebben heel vaak projecten ondersteund die erop gericht waren de huurvoorwaarden te verbe-

teren, rechten en plichten van eigenaars en huurders te verduidelijken, deze rechten, plichten en hiermee verbonden sancties toe te passen... Dit gezegd zijnde zijn wij ook van oordeel, in het kader van de huidige wooncrisis, dat er alternatieve en tijdelijke oplossingen uitgewerkt moeten worden.

Via preciaire en tijdelijke bewoningsovereenkomsten wil de FéBUL een instrument operatief maken en promoten, dat bijkomend, pragmatisch en concreet is voor de woningcrisis. Immers, deze overeenkomsten maken het mogelijk de tijdsspanne op te vullen tussen de leegstand van een woning in afwachting van restauratie en nieuwe beschikbaarheid op de klassieke huurmarkt.

Zo treffen we heel wat openbare en private woningen aan die leegstaan, omdat ze niet meer beantwoorden aan de normen van de Nieuwe Wooncode; de eigenaars hebben onvoldoende middelen om tot renovatie over te gaan, of ze wachten op de uitvoering van de renovatie, wat een tijdje kan duren. Precies die tijdsspanne kan ten voordele aangewend worden van de eigenaar en de gezinnen die op zoek zijn naar onderdak.

Precies in deze gevallen geeft het afsluiten van een overeenkomst de mogelijkheid het gebouw te beveiligen, elke vorm van vandalisme of wildkraak te vermijden, niet onder de sancties en belasting

van leegstaande woningen te vallen, maar vooral om een alternatieve woonformule te begunstigen in het kader van de wooncrisis.

Sinds 2008 houdt de FéBUL zich bezig met pilootprojecten inzake bewoning van sociale leegstaande woningen in afwachting van renovatie.

Een dergelijk geval deed zich voor in de Bemptwijk van Vorst. 14 wooneenheden wachten al 4 jaar op ingrijpende renovatie. In de periode die nodig was om de verschillende toelatingen en vergunningen te verkrijgen, of de toekenning van kredieten, subsidies en diverse premies, etc. vonden een twintigtal families hier een tijdelijk onderkomen in het kader van een 'transit-logica' en werden ze sociaal begeleid door een lokale partner.

Eind 2012 vroeg de vereniging 'Leeggoed' (een groepering van natuurlijke en rechtspersonen) de medewerking van de Fébul in de onderhandelingen met de 'Foyer Ixellois', met de bedoeling appartementen die reeds lang leegstonden met het oog op renovatie, te bezetten mits overeenkomst.

De Fébul begeleidde de onderhandelingen tot mei 2013. In een eerste fase vroeg de Foyer Ixellois aan de Fébul de overeenkomst te ondertekenen. De vereniging die reeds tal van overeenkomsten beheert, stelde voor aan 'Samenlevingsopbouw' zijn verantwoordelijkheid op te

nemen, aangezien het project grotendeels gedragen wordt door een van zijn medewerkers. De Fébul van haar kant aanvaardde een bescheidener tweederangsrol, nl. de methodologische ondersteuning en het ter beschikking stellen van haar werkinstrumenten, indien de partner erom vraagt.

Deze projecten worden generaliseerd met een publiek dat zich in een kwetsbare sociale en administratieve positie bevindt. Daarom moet woongelegenheden absoluut omkaderd worden en het voorwerp zijn van een diepgaand sociaal project. Deelname aan een dergelijk project wordt aan de mensen voorgesteld als een springplank of zelfs een overgang waardoor al het mogelijke gedaan wordt om hun persoonlijke situatie te verbeteren. Maar deze deelname richt zich evenzeer tot een gevormd, ja zelfs militant-alternatief publiek, zoals bv. studenten die concrete projecten op basis van gemeenschappelijk leven dat toegankelijk is voor allen, willen ontwikkelen. Ook deze vorm van gemengd wonen willen we verdedigen.

Er worden trouwens een aantal verplichtingen opgelegd aan de bewoners, zoals deelnemen aan vergaderingen, betalen van de energiekosten, administratieve en sociale opvolging, op zoek gaan naar een vaste woning, etc. Wanneer de overeenkomst niet gerespecteerd wordt, kunnen sancties opgelegd worden, die zelfs kunnen gaan tot bevel de woning te ontruimen.

Mogelijks kunnen aan deze mensen opnieuw kaders en reglementeringen bijgebracht

worden. Ze kunnen dan het proces van sociale re-integratie verderzetten vanuit een gestabiliseerde woonsituatie, wat een noodzakelijk ankerpunt is voor hun sociale ontwikkeling en ontplooiing.

In 2014 kreeg de FéBUL een gewestelijke erkenning voor een jaar inzake bewoning. Haar rol bestaat erin, enerzijds de hefboomen in werking te stellen tussen openbare of private eigenaars en mensen die het verlangen hebben een leegstaand pand legaal te betrekken voor een minimumduur van 1 jaar, en anderzijds omkadering en methodologische steun te bieden aan terreinactoren die dergelijke projecten realiseren.

Eind 2014 was de FéBUL ook betrokken bij het opnieuw huisvesten van 11 gezinnen die uit het Gésu-klooster verdreven waren. Dit proces is op heden nog steeds lopende en liet toe een reeks vragen te berde te brengen inzake huisvesting van gezinnen op de dool en inzake migranten, etc.

Concreet: een van de principes waardoor wij ons bij de FéBUL laten leiden is aan mensen die onze hulp inroepen de raad te geven eerder via dialoog te werk te gaan dan door gewelddadige bezetting van een gebouw. Bij ons is er dus helemaal geen sprake van aansporing tot wildkraak of van veroordeling van 'alle' eigenaren die hun goed 'braak' laten liggen. Er is daarentegen wel sprake van het optimaal gebruiken van een tool, waardoor aan twee partijen een vorm van 'uitstel' toegekend wordt. Enerzijds wordt het goed van de eigenaar be-

woond en op summiere wijze onderhouden gedurende een bepaalde periode van huurleegstand (die soms lang kan zijn), in een vaststaande juridische kader. Anderzijds kunnen de gezinnen enige tijd terecht in een ruimte, zodat hun financieel en sociaal evenwicht hersteld wordt met het oog op een duurzaam en stimulerend levensproject. Tot onze spijt moeten we echter vaststellen dat het model van 'wildkraak' nog steeds noodzakelijk is, en daarom ondersteunt FéBUL elke vorm van constructieve actie gericht op woningen of ruimtes die zinloos leegstaan. In de praktijk gaat FéBUL als volgt te werk :

Onze vereniging staat in contact met alle huisvestigingsactoren, maar ook met de alternatieve netten. De FéBUL gaat dus niet zelf op zoek naar lege woningen, maar ze wordt gecontacteerd door haar netwerk.

Zodra een woning geïdentificeerd wordt en FéBUL hiervan op de hoogte is, stellen we voor contact op te nemen met de eigenaar. Indien deze het wenst, sturen we aan op een gesprek en een bezoek van het pand. Via onze technische dienst schatten we in in hoeverre de elementaire voorwaarden inzake veiligheid, woonbaarheid en gezondheid vervuld zijn. In functie van de geschatte leegstandduur, analyseren we de mogelijkheid tot afsluiting van een overeenkomst.

De ervaring leerde ons dat de minimumduur van een bezetting niet minder dan een jaar kan zijn, dat de projecten van toepassing moeten zijn op

kleine eenheden en dat er sociale omkadering moet zijn in de buurt van de woonplaats. Duidelijk gesteld : de FÉBUL activeert haar netwerk om de bewoning professioneel te omkaderen.

Indien het tot een akkoord komt tussen de bezetters en de eigenaar, stellen we hen voor een gemeenschappelijk overeenkomt af te sluiten, en we wijzen erop dat we tot hunner beschikking staan als adviseur, ondersteuner en expert... indien dit hun wens is.

Hoe meer we deze alternatieve piste van huisvesting verkennen, hoe meer we ervan overtuigd raken dat ze nuttig en van toepassing is in de huidige crisis. Dit gezegd zijnde blijven we er ook van overtuigd dat de huisvestingscrisis (die zowel eigenaars als huurders treft) niet kan opgelost worden louter via het creëren van woonovereenkomsten.

Wij dringen erop aan dat deze nieuwe vorm van huisvesting welbewust zou toegepast worden. Het betreft hier een over-

gangsinstrument ten dienste van eigenaars en mensen. De bedoeling ervan is de woningen in het Brussels Gewest globaal te verbeteren: een maatregel die andere maatregelen aanvult... Om op deze weg verder te gaan hebben de FÉBUL, Jes en Samenlevingsopbouw op vrijwillig initiatief een gewestelijk platform in leven geroepen dat alle actoren inzake bewoning groepeerd ; er wordt éénmaal per maand vergaderd sinds januari 2015.

**De Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen (BFHV) is een opleidings en ondersteuningscentrum voor huurdersverenigingen, sociale cohesieprojecten, de adviesraden van de Huurders (HmW-CoCoLo) en andere verenigingen die werkzaam zijn voor het Recht op Wonen. De BFHV doet ook aan actie-onderzoek om nieuwe middelen en manieren te ontdekken om te werken rond het Recht op Wonen. Zo stond de federatie mee aan de wieg van de sociale verhuurkantoren en begeleid ze sinds jaren tijdelijke bezettingen. Veronique Gerard maakt binnen de federatie deel uit van het team 'bezettingen.**





## 3.2. Voordelen en opportuniteiten

### Vrijheid, blijheid, opportuniteit

In Brussel worden projecten van tijdelijke bezetting al sinds een aantal jaren ontwikkeld. Hoewel deze bezettingen nog steeds niet evident zijn voor vele organisaties, overheden, groeperingen, etc bieden ze een veelheid aan mogelijkheden en opportuniteiten voor de verschillende betrokken partijen.

Voor preciaire groepen bieden ze een directe oplossing voor hun huisvestingsprobleem. Buurtbewoners voelen zich veiliger, eigenaars hoeven geen taks meer te betalen en zien hun leegstaand pand niet verder degraderen en politici hebben een alternatieve oplossing om tegelijkertijd de leegstand en de huisvestingscrisis te bestrijden. Vrijheid, blijheid, opportuniteit!

### Iedereen sociaal

Het dalende aanbod aan beschikbare, degelijke en betaalbare woningen in Brussel maakt dat de bezetting van leegstaande gebouwen een alternatief kan zijn voor een stijgend aantal huishoudens. Het is een pragmatische en economische oplossing en kan dienen als laatste toevlucht voor mensen die niet willen uitgebuit worden door de private huurmarkt, niet op straat willen belanden, weigeren om in onthaalhuizen te verblijven en via de bezetting waardige oplossingen voor huisvesting willen ontwikkelen<sup>1</sup>.

Verschillende leden van het Leeggoedcollectief wijzen bovendien op de bijzondere meerwaarde van het solidair en collectief samenwonen. Of zoals een van de bewoners het verwoordde: 'Mijn sociaal leven is er enorm op vooruitgegaan, ook buiten de groep. Binnen de groep voel ik me beschermd, voel ik me niet meer alleen. We kennen elkaar goed, het is net een familie.' Dankzij een tijdelijke bezetting krijgen mensen ook terug de tijd om met andere dingen bezig te zijn dan hun huisvesting. Ze hebben een vaste plaats om te wonen en dat voor weinig geld. Na vele omzwervingen, her en der logeren en wonen in slechte omstandigheden vinden velen er eindelijk wat rust. 'Ik heb een zekere stabiliteit gevonden. Gedurende verschillende maanden kan ik me met andere dingen bezighouden, kan ik nadenken over mijn leven.'

Niet alleen voor de bewoners zelf biedt een tijdelijke bezetting voordelen, maar ook voor de buren en bewoners uit de wijk. Vaak ontstaat er een nieuwe dynamiek in de wijk en verbetert de sociale cohesie. Bezettingscollectieven organiseren immers vaak volkskeukens, ateliers, activiteiten en zetten hun deuren open voor iedereen die geïnteresseerd is. Daarnaast voelen de 'originele' bewoners zich ook veiliger. In de Voltawijk waar Leeggoed zich gevestigd heeft, wonen veel oudere mensen alleen in gebouwen waarin nog een tweetal appartementen bewoond zijn en dat creëert voor velen van hen geen aangenaam en veilig gevoel. Met de komst van leeggoed is de bezettingsgraad in de gebouwen gestegen en daar zijn de meeste huurders alleen maar blij mee.

### Tijdelijkheid, een opportuniteit

Politici kunnen met de tijdelijke bezettingen tegelijkertijd een alternatief antwoord bieden op zowel het huisvesting- als het leegstandsprobleem in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Toch lijkt de keuze voor tijdelijke bezettingsprojecten voor politici niet evident. Veel vraagtekens worden geplaatst rond de verzoenbaarheid van de tijdelijke bezetting met de normen in de Brusselse huisvestingscode<sup>2</sup>. Daarnaast vreest men ook dat er geen rekening zou gehouden worden met de wachtlijsten voor een sociale woning. Bezitters zouden dus eerder een woning toegewezen krijgen, dan de gezinnen op de wachtlijst<sup>3</sup>. Bovendien zouden de overeenkomsten de renovatiewerken bij de sociale huisvestingsmaatschappijen nog vertragen<sup>4</sup>. In geen geval nemen bezitters echter de plaats in van mensen die op de wachtlijst staan. De sociale woningen die ze betrekken voldoen immers niet aan de normen van de Brusselse huisvestingscode en mogen dus in geen geval verhuurd worden. Van zodra sociale huisvestingsmaatschappijen met renovatiewerken willen beginnen om nadien plaats te maken voor gezinnen op de wachtlijst, moeten de bezitters



*Foto collectif Krasnyi.*



ook weg, dus de tijdelijke bezettingsprojecten vertragen ook niet de renovatiewerken van sociale woningen. Sommige politieke beleidsmakers hebben niet per sé problemen met een tijdelijke bezetting van leegstaande gebouwen, maar gaan niet akkoord met de vormen en modaliteiten die werden voorgesteld. Zo werd er onder andere de samenwerking met antikraakbedrijven naar voren geschoven als betere oplossingen. Echter, de antikraakbedrijven werken vanuit een heel andere logica dan de tijdelijke bezettingsprojecten van organisaties en collectieven. Het principe van deze commerciële bedrijven is eenvoudig: de onderneming biedt, tegen betaling, verschillende diensten aan voor de bescherming van een leegstand pand zoals bewaking, tijdelijk gebruik en bewoning of regelmatig onderhoud<sup>5</sup>.

Volgens de Brusselse Bond Recht op Wonen richten de antikraakbedrijven zich voornamelijk op jongeren die mobiel zijn en goedkoop willen wonen, families met kinderen zijn bijvoorbeeld niet welkom. De opzegperiode bedraagt slechts 15 dagen en de onderneming heeft te allen tijde het recht om het pand te komen inspecteren<sup>6</sup>. Hun beweegredenen en doelpubliek verschillen echter dag en nacht van de verenigingen die via tijdelijke bezetting het recht op huisvesting van de meest kwetsbare groepen willen garanderen. De bedrijven hanteren een commerciële logica die gericht is op de bescherming en bewaking van een pand eerder dan op het creëren van woningen. In hun argumentatie wijzen ze immers op de vermindering van de risico's op degradatie van het pand en het afwenden van vandalisme en kraken (vandaar de term antikraak)<sup>7</sup>. Daarenboven strijken ze volgens de BBROW tweemaal geld op: een keer van de eigenaar die zijn pand in beheer geeft, en eenmaal van de maandelijkse bijdragen van de bewoners<sup>8</sup>.

Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (en bij uitbreiding ook andere publieke en private actoren) bieden de tijdelijke bezettingsprojecten financiële en sociale voordelen. Een gebouw dat jaren leeg staat kost sowieso geld (degradatie, vandalisatie, etc). En leegstaande panden zijn ook niet aangenaam voor de buurtbewoners, ze creëren een gevoel van onveiligheid. Willens nillens gaan sociale huisvestingsmaatschappijen hun patrimonium proberen te beschermen tegen vandalisme en kraken. Sommigen muren alle huizen dicht, anderen zetten er houten platen voor, nog anderen doen beroep op antikraakbedrijven. Enkelen doen beroep op tijdelijke bezettingsprojecten, die voor een huisvestingsmaatschappij geen meerkost vragen, sociaal zijn en ook een positieve invloed kunnen uitoefenen op de buurt.<sup>9</sup>



## Gastbijdrage: De overeenkomst voor preciaire bewoning: waarom, hoe?

Nicolas Bernard, professor aan de Université Saint-Louis

### I. Een uitzaaierend fenomeen

1. Op heden wordt door een groot aantal zowel openbare als private actoren gebruik gemaakt van dit niet al te courante instrument, nl. de overeenkomst voor preciaire bewoning [1]. Zo hebben (om ons te beperken tot de ervaringen opgedaan in het Brussels Gewest) gezaghebbende instanties als Infrabel (beheerder van de Belgische spoorweginfrastructuur) [2], sociale woonmaatschappijen [3] of ook het Waalse Gewest [4] niet alleen de aanwezigheid van krakers getolereerd binnen hun panden, maar hebben ze vooral *contracten afgesloten met hen*, kwestie van het verblijf van de geïnteresseerden een duurzaam karakter te geven. We hebben het hier zelfs niet over ervaringen inzake 'bewaking' van panden (beheerd - in dit geval voor louter commerciële doeleinden - door bedrijven als Lancelot of Camelot).

Het gaat hier uiteraard slechts om tijdelijke contracten, waarin voorzien wordt dat de bewoners opnieuw zullen vertrekken zodra het renovatieproject van het pand vaste vorm aanneemt. Men stelt echter alleen maar vast dat, enkele jaren later, de bewoners nog steeds aanwezig zijn, om de eenvoudige reden dat de werken nog niet van start gegaan zijn.

2. Enige verduidelijking, hoe beknopt ook, is hier op haar plaats. In elk geval is het feit

dat dit soort (vruchtbare) ervaringen zich almaar vaker voordoet geenszins te wijten aan het toeval; in de huidige context van de huisvestingscrisis wijst dit op een (zich veralgemenende) bewustwording van de talrijke voordelen die deze formule biedt. Immers, op die manier houdt de eigenaar van een leegstaand gebouw de verloedering van zijn goed tegen (fenomeen dat het snelst optreedt in geval van niet-bewoning) en laat dit ook toe de (lokale) belasting en (gewestelijke) boetes op leegstand van panden te ontwijken. En dan hebben we het nog niet over het feit dat de preciaire bewoning van het gebouw op die manier ook inkomsten genereert, hoe beperkt ook.

### II. De overeenkomst voor preciaire bewoning : onderzoek van de drie termen

3. Om het begrip 'overeenkomst voor preciaire bewoning' (die nog in volle opgang is) het best te definiëren, lijkt het ons verkieslijk een bij wijze van spreken 'tekstuele' benadering aan te wenden, daar deze uitzonderlijk verhelderend kan werken. We zullen ons dus buigen over elke van de drie termen van de uitdrukking en de betekenis ervan verduidelijken. Tezelfdertijd zullen tal van ingeburgerde ideeën over de overeenkomst voor preciaire bewoning ontkracht worden.

4. *Een overeenkomst.* Ten eerste heeft een overeenkomst voor preciaire bewoning niets te maken met een of andere 'gewelddadige inname' door

bv. krakers. Zoals de naam aangeeft, is de overeenkomst voor preciaire bewoning een *contract*, ondertekend door de eigenaar (met volledige kennis van zaken); ze heeft dus niets unilateraals.

Resultaat: zoals elk contract moet ook dit contract in acht genomen worden door beide partijen. Indien nodig, kan de gedwongen uitvoering gerechtelijk gevorderd worden, met in voorkomend geval de gerechtelijke ontbinding van de overeenkomst... en de daarmee gepaard gaande uitdrijving van de bezetter, wanneer hij bv. zijn verplichtingen niet nakomt.

5. *Een bewoning.* Het voorwerp van deze overeenkomst slaat op de 'bewoning' van een goed, en niet op de 'verhuur' ervan. Het verschil tussen beiden is niet louter formeel: verre van! Immers, daar ze 'onbenoemd' is, wordt de overeenkomst voor preciaire benoeming door *geen enkele bestaande wet* geregeld, terwijl de verhuur daarentegen onderworpen is aan diverse wetgevingen inzake huurovereenkomst. Gevolg: de gezamenlijke ondertekenaars kunnen de overeenkomst voor preciaire bewoning naar believen gestalten geven en eender welke clausules eraan toevoegen, gesteld dat deze niet in tegenspraak zijn met de openbare orde. Er wordt ook geen bijzondere vorm vereist: geen authentieke notariële akte, of zelfs geen geschreven document!

Historisch gezien is de overeenkomst voor preciaire be-

woning eigenlijk een constructie van de rechtspraak waarmee een tijdelijke oplossing beoogd wordt in bepaalde bijzondere situaties: onverdeeldheidstreding in het kader van een erfopvolging, de nakende uitvoering van werken in het goed, onteigening,... In elk van die gevallen biedt de overeenkomst voor preciaire bewoning aan de eigenaar de mogelijkheid inkomsten uit zijn goed te verwerven (hoe miniem ook) in afwachting van het evenement, en *zonder* dat hij zich op lange termijn moet verbinden.

**6. Precair.** Het adjectief 'precair' ten slotte draagt meerdere misvattingen in zich. In geen geval betekent het 'zonder titel noch recht'. Bijgevolg moet bv. een vooropzeg gegeven worden om de overeenkomst te beëindigen, waarbij de bepalingen ervan in acht genomen worden.

Evenmin is 'precair' synoniem van 'gratis'. Er is steeds een 'woonvergoeding' verschuldigd (of eventueel een 'deelname in de kosten'). Zo niet zal de overeenkomst door de rechter omgezet worden in 'commodaat' (bruikleen, kosteloos, geregeld in artikels 1875 sqq. van het Burgerlijk Wetboek). Hoewel in de regel minder hoog dan een huurbedrag (met betrekking tot een verhuur), is de prijs daarom niet noodzakelijk symbolisch.

Waaruit bestaat dan die 'precariteit', waarvan de overeenkomst doordrongen is (tot

zelfs in haar benaming toe)? Ze zit eenvoudigweg in de mogelijkheid waarover de eigenaar beschikt *te allen tijde* een einde te stellen aan de overeenkomst, zonder zich te hoeven rechtvaardigen en mits een beperkte vooropzeggingstermijn. Precies hierin is de ultieme essentie van de preciaire bewoningsovereenkomst gelegen dat het juridisch misschien correcter zijn ze om te dopen tot 'overeenkomst voor tijdelijk gebruik', van zeer onbepaalde levensduur. Niettemin is de rechtspraak altijd geneigd rechtsmisbruik te zien in het gedrag van een verhuurder die er, op manifeste wijze, geen enkel redelijk belang bij heeft een contractuele verbintenis stop te zetten.

### III. Bijzondere omstandigheden

**7.** Daar ze ontsnapt aan alle huurregels, oefent de overeenkomst voor preciaire bewoning begrijpelijkerwijze een ongezonde verleidingskracht uit op de niet al te scrupuleuze verhuurder die erop uit is met de persoon die geïnteresseerd is in zijn eigendom, een uitermate weinig dwingende juridische verbintenis aan te gaan. Immers, ze ontlast hem van het geheel van verplichtingen die traditioneel van toepassing zijn binnen een strikt huurkader (qua duur, mogelijkheden om vroegtijdig een eind te stellen aan de overeenkomst, vooropzeggingsstermijn, etc.). Daarom heeft

de rechtspraak, zelfs indien ze geen specifieke inhoud oplegt voor de overeenkomst voor preciaire bewoning, er toch over gewaakt de *afsluiting* ervan te omkaderen. Met andere woorden: de *bijzondere omstandigheden* moeten vervuld zijn om de overeenkomst af te sluiten en ze moeten objectief rechtvaardigen dat op deze formule beroep gedaan wordt (liever dan op het klassieke huurcontract). Concreet kan het gaan om een heel bepaald publiek (dat gekenmerkt is door een zekere kwetsbaarheid en misschien niet zonder risico meteen in een duurzame juridische verbintenis ondergebracht wordt), om speciale redenen (de (voorlopige) leegstand van een pand vermijden), etc.

**8.** Zeker is in elk geval dat de bedoeling van de partijen niet gelegen kan zijn in de wil zich te onttrekken aan de gestrengheid van de verhuurwetgeving. In deze hypothese zou er wetsontduiking gepleegd worden. Hoe dan ook, de rechter is geenszins gebonden aan de vorm die de partijen aan hun overeenkomsten gaven; hij zal eerder op zoek gaan naar de *reële* intentie ervan. In geval van nood zal hij niet aarzelen – liever dan de overeenkomst nietig te verklaren – ze *om te zetten* in een huurcontract in de vereiste vorm, door er dan de batterij rechten en verplichtingen inzake verhuur aan vast te knopen.

#### IV. Bewoonbaarheidsnormen

**9.** Een vraag duikt almaar opnieuw op inzake woningen onderworpen aan preciaire bewoning: moeten ze beantwoorden aan de bewoonbaarheidsnormen? En gaat het überhaupt om 'woningen' (onderworpen aan de Wooncode en haar kwaliteitseisen)? Deze vraagstelling is zeer zinvol in de mate waarin het dikwijls kantoorpanden zijn die 'gekraakt' worden (vooraleer voorwerp te worden van regularisatie door de uitwerking van de preciaire bewoning).

In artikel 2, §1, 3° van de Brusselse huisvestingscode bv. wordt de woning beschreven als 'het gebouw of gebouwgedeelte dat gebruikt of bestemd is om bewoond te worden door één of verscheidene gezinnen'. De participiumvorm 'gebruikt' biedt niet de minste reden tot twijfel: zelfs indien het gebouw niet bedoeld ('bestemd') is voor residentiële activiteit, valt het wel degelijk onder het toepassingsgebied van de Code.

**10.** Desalniettemin gaat het hier niet om goederen die gehuurd worden (in de betekenis van de wet op de huurovereenkomst van de hoofdverblijfplaats), maar 'eenvoudigweg' geregeerd door een overeenkomst van preciaire bewoning. Verandert dat iets aan de zaak? Het antwoord is niet vrij van dubbelzinnigheid. Enerzijds zijn de bewoonbaarheidsnormen in theorie van toepassing op alle woningen [5]. Trouwens, de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (de DGHI, die als opdracht heeft in Brussel de goederen te inspecteren) wordt verondersteld haar actie uit te voe-

ren ten opzichte van 'woningen' in het algemeen [6]. De Code verwijst zelfs naar de wetbepaling die het transversale principe tot uitdrukking brengt waardoor alle woningen conform zijn aan de normen [7]), zonder het beperkend woord 'gehuurde woningen' te gebruiken.

Anderzijds echter is het sanctie-apparaat voorbehouden tot *verhuurde* goederen [8], ongeacht of het gaat om het verbod op 'verhuur' [9] dan wel om de boete slaande op de 'gehuurde' woning [10].

#### V. Bekrachtiging in de Brusselse Huisvestingscode.

**11.** In haar bekommernis de maatschappelijke evoluties inzake woonformules te weerspiegelen, heeft de Brusselse Huisvestingscode besloten, bij ordonnantie van 11 juli 2013, het begrip 'overeenkomst voor preciaire bewoning' officieel te bekrachtigen. Voortaan zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen gerechtigd dergelijke overeenkomsten af te sluiten inzake hun goederen die leegstaan in afwachting tot werken [11]. Weerom zijn de voordelen wederzijds: aldus vinden de bewoners een onderkomen (zelfs indien tijdelijk), en zouden deze woningen hoe dan ook anders leeggestaan hebben.

**12.** Nochtans is deze mogelijkheid onderworpen aan een driedubbele voorwaarde. Eerst en vooral is de instemming van de Huisvestingsmaatschappij van het Brussels Gewest vereist (koepelstructuur inzake sociale huisvesting). Vervolgens kan dit bijzondere type overeenkomst slechts slaan op goederen

'waarvan de renovatie in een programma ingeschreven werd'; immers, het gaat erom de verleiding voor bepaalde huisvestingsmaatschappijen uit de weg te ruimen bewoners onder te brengen in lege panden en een dergelijke overeenkomst met hen af te sluiten met als enig doel te ontsnappen aan het renovatieproces van de sociale woning. Ten slotte (en dit is de laatste voorwaarde) moet sociale begeleiding geboden worden aan de bewoners door een 'interveniënt van buiten de [sociale huisvestingsmaatschappij]'; bij ontstentenis hiervan ontstaat het risico op wanorde.

Om erover te waken dat deze vereisten in acht genomen worden, maakt de 'omkadering' van deze terbeschikkingstellingen voortaan deel uit van de voogdijopdrachten die de Huisvestingsmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ter harte neemt.

**13.** Nochtans moeten we eerlijkheidshalve dat de wetgever een praktijk vaker goedkeurt dan ingang doet vinden. Immers, zoals gezien, hebben niet minder dan vier huisvestingsmaatschappijen reeds overeenkomsten van dit type afgesloten, tot tevredenheid van het geheel der betrokken partijen (ogenschijnlijk). Toch behoudt de wetgevende handeling van het Gewest al haar nut, en wel in dubbele zin. Ze zet de bakens uit voor bestaande initiatieven en verschaft tezelfdertijd een juridische zekerheid die aan het mechanisme de uitbreiding vermag te verlenen die het verdient.

Nicolas Bernard is Doctor in de rechten en licentiaat filosofie. Hij is Professor in de rechten aan de Universiteit Saint-Louis in Brussel en directeur van het Instituut voor interdisciplinair onderzoek over Brussel. In zijn onderzoek focust hij voornamelijk op het recht op huisvesting, de wooncrisis en de strijd tegen ongezonde woningen. Tussen 2009-2014 was hij expert-consultant voor het kabinet van (ex)-staatssecretaris van huisvesting Doulkeridis.

[1] Sur ce type particulier de convention, voy. G. LONGREE, 'Le contrat d'occupation précaire: une convention trop méconnue', La dé-fédéralisation du bail d'habitation. Quel(s) levier(s) pour les Régions?, sous la direction de N. Bernard, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 327 et s., ainsi que I. SNICK et M. SNICK, Occupation précaire, Gand, Story publishers, 2010.

[2] Occupation du 124 rue du Progrès.

[3] Comme le Foyer forestois, leder zijn huis ou encore le Foyer etterbeekois. On lira le détail de ces expériences dans Chr. DOULKERIDIS, 'Le point de vue du ministre en charge du logement', Les expulsions de logement, sous la direction de N. Bernard, Bruxelles, La Charte, 2011, p. 209 et s.

[4] Occupation du 123 rue Royale.

[5] '[...] les logements doivent respecter les exigences suivantes [...]' (art. 4, §1er, ab initio, du Code bruxellois du logement).

[6] '[...] les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures pour constater ou contrôler la conformité des lieux aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement [...]' (art. 7, §1er, al. 1er, du Code bruxellois du logement).

[7] 'Le service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale a pour mission de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visés à l'article 4 [...]' (art. 6 du Code bruxellois du logement).

[8] 'Nul ne peut proposer à la location ou mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement [...], sous peine des sanctions prévues aux articles [...]' (art. 5, §1er, du Code bruxellois du logement).

[10] Art. 7, §3, al. 7, 1er tiret, et art. 8, al. 1er, du Code bruxellois du logement.

[11] Art. 10, §2, al. 1er, du Code bruxellois du logement.

[12] Art. 67, 8°, du Code bruxellois du logement.

## 4. LEEGGOED: Poerkwasa?

Waarom begin je in hemelsnaam aan zo'n bezettingsproject? We hebben het al aangehaald: toegang tot degelijke en betaalbare huisvesting voor onze doelgroep is een calvarietocht. Tegelijkertijd staan er zo veel gebouwen leeg. In dit deel schetsen we kort nog even de achtergrond en context van de huisvestingscrisis in Brussel. Het is al tot in den treuren herhaald, maar de cijfers zijn belangrijk. En zolang er structureel niets veranderd, zullen we het blijven herhalen.

### 4.1. De huisvestingscrisis

De meeste Belgische overheden hebben altijd de individuele huiseigendom gepromoot en gestimuleerd. Volgens cijfers van de sociaaleconomische enquête van 2001 is dan ook 74% van de inwoners in het Vlaams Gewest eigenaar, terwijl de sociale huisvesting er slechts 5 tot 6% bedraagt<sup>10</sup>. In Brussel zien we echter een ander verhaal. Terwijl ook daar het aandeel van sociale huisvesting slechts ongeveer 8% bedraagt, is maar 43,4% van de bevolking eigenaar. Dat betekent dus dat meer dan de helft zijn toevlucht moet zoeken op de private huurmarkt<sup>11</sup>.

Wanneer we veronderstellen dat de huurprijs niet meer mag bedragen dan 25% van het totale huishoudbudget, heeft slechts 60% van de Brusselse bevolking toegang tot 13% van de private huurmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Sinds 2010 staan er meer mensen op de wachtlijst voor een sociale woning dan dat er sociale woningen bewoond zijn en wordt er slechts aan bijna de helft van de vraag naar sociale huisvesting voldaan<sup>12</sup>. Voor de 41.000 gezinnen op de wachtlijst is een wachttijd van tien jaar voor een sociale woning eerder regel dan uitzondering geworden terwijl dat voor de 24000 gezinnen in Antwerpen bijvoorbeeld gemiddeld drie jaar is. Door de verdubbeling van de woningprijzen in de laatste tien jaar, zijn ook de huurprijzen sterk gestegen. In 2012 bedroeg de gemiddelde huur in Brussel 649 euro, terwijl die in 1992 nog 346 bedroeg. De meerderheid van de Brusselse bevolking besteedt tussen 41% en 65% van hun inkomen aan huur. Een Brusselse huurder op twee leeft bovendien van een vervangingsinkomen dat niet hoger ligt dan in de andere Gewesten terwijl de huur in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wel veel hoger is. Dat leidt dus tot een enorme kloof tussen inkomen en huurprijzen<sup>13</sup>. Het aandeel van het huishoudbudget dat gaat naar de huur steeg sterk en bijgevolg daalde in het bijzonder voor gezinnen met lage inkomens, de toegang tot de huurwoningen aanzienlijk<sup>14</sup>.

Voor mensen met een vervangingsinkomen is er nog een nog een bijkomend probleem: hun rechten zijn niet geïndividualiseerd. Wanneer ze samenwonen, krijgen ze een statuut van samenwonende waardoor er een deel van hun werkloosheidsuitkering of vervangingsinkomen van het OCMW wordt afgenomen. Maar die inkomens liggen vaak sowieso al onder de armoedegrens. Voor deze mensen is de zoektocht naar een betaalbare woning dus erg problematisch. Ook het systeem voor de herhuisvestingstoelage dat bestaat uit financiële toelagen voor daklozen die een woning gevonden hebben of voor mensen die moeten verhuizen omwille van een gebrek aan veiligheid en hygiëne in hun huidige woning is vrij beperkend. Eerst moeten deze mensen een woning die voldoet aan de normen van de huisvestingscode gevonden hebben, waarna ze een aanvraag moeten indienen en een sociaal assistente enkele maanden de tijd heeft om beide woningen (de nieuwe en de oude) te bezoeken. Gedurende mogelijk enkele maanden moeten deze huurders dus de volledige huur zelfstandig dragen in afwachting dat hun dossier al dan niet wordt goedgekeurd.





Foto collectif Krasnyi.

Een huisvestingscrisis uit zich echter niet alleen in de onbetaalbaarheid van woningen, maar ook in het gebrekkige comfort en het gebrek aan voldoende grote woningen. Volgens de laatste nationale sociaaleconomische enquête beschikte bijna 10% van de Brusselse woningen in 2001 nog niet over het basiscomfort zoals een badkamer, toilet of verwarming<sup>15</sup>. Sinds de laatste tien jaar is het comfort van de woningen wel gestegen: zo had 72% van de huurwoningen in 2011 een centrale verwarmingsinstallatie. Toch geeft nog 50% van de huurders aan niet tevreden te zijn over de staat van hun woning, voornamelijk de warmte- en geluidsisolatie vinden ze inadequaats<sup>16</sup>. Niet alleen de privéhuurmarkt kampt met deze problemen, ook het sociale woningpark waarvan vele woningen dateren uit de jaren 1960 - 1970 en vroeger kennen veel problemen zoals geluidsoverlast, slechte isolatie, water dat binnensijpelt, etc. Daarnaast wonen veel gezinnen in een woning die niet past bij hun gezinssamenstelling<sup>17</sup>. In meer dan 30% van het woningpark hebben huurders geen private slaapkamer per persoon. Voor een deel komt dat door een gebrek aan middelen. Huurders blijven veel langer in een woning ook al is die niet aangepast aan hun noden. Terwijl we in 2004 nog gemiddeld 4,5 jaar in een woning verbleven, is dat in 2012 gemiddeld 12 jaar. Maar er zijn ook gewoon weinig woningen beschikbaar voor grote gezinnen. Op de private markt komt dat voornamelijk doordat eigenaars de neiging hebben hun gebouw op te delen in vele kleine appartementen om zo meer huur te kunnen innen<sup>18</sup>. Maar ook in het sociale woningpark ontbreekt het aan grotere woningen. Van de 35.883 bewoonde woningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn er slechts 1408 met vier slaapkamers en 289 met vijf slaapkamers of meer<sup>19</sup>.

We kunnen stellen dat voor steeds meer mensen de toegang tot degelijke en betaalbare huisvesting in Brussel problematisch geworden is. Daarenboven zou de spanning tussen het aanbod aan en de vraag naar betaalbare woningen in de nabije toekomst een nog structureler fenomeen kunnen worden dan vandaag het geval is. Hoewel de cijfers over de demografische groei uiteenlopen naar gelang de bron, is het wel zeker dat er een demografische groei zal zijn en dat die inwoners in veel grotere mate kansarm zijn. Daardoor is de kans groot dat eventuele maatregelen om het woningaanbod uit te breiden zeer snel ontoereikend zullen zijn<sup>20</sup>.



## 4.2. Leegstand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt naar schatting tussen de 15.000 en 30.000 leegstaande woningen<sup>21</sup>. 80% van die woningen is in handen van de privésector, waarvan 62% eigendom van particulieren. In deze cijfers zit echter de leegstand boven winkels en de 1.500 000 m<sup>2</sup> leegstand in kantoren niet vervat<sup>22</sup>.

De oorzaken van leegstand zijn divers. Professor Nicolas Bernard (Université Saint-Louis) noteert onder andere een gebrek aan middelen van bepaalde eigenaars, de incompetentie van eigenaars, de traagheid van het juridisch apparaat en vastgoedspeculatie<sup>23</sup>. De eigenaars zelf halen, althans in een enquête uitgevoerd bij de leden van het Algemeen Eigenaarsyndicaat, voornamelijk redenen aan die te maken hebben met de huurders en de wijken waarin hun vastgoed zich bevindt. Bepaalde wijken zouden minder aantrekkelijk zijn wat vaker tot leegstand zou leiden<sup>24</sup>. Bernard wijst hier ook op een vicieuze cirkel: 'Bewust van de slechte reputatie van bepaalde wijken, vertonen eigenaars minder en minder interesse voor hun vastgoed waarbij ze niet meer rekenen op aanzienlijke winst zij het door de verkoop of de verhuur van het goed. Dit accentueert de algemene staat van verval van de buurt die op haar beurt de grauwheid van de buurt versterkt en ga zo maar door'<sup>25</sup>.

Niet enkel woningen uit de private sector kampen met leegstand. Van de 39.404 sociale woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest stonden er in 2012 3.397 leeg, waarvan 1791 in renovatie<sup>26</sup>. Een groot deel van het patrimonium is verouderd en voldoet niet meer aan de normen van de Brusselse Huisvestingscode. Veel woningen moeten dus gerenoveerd worden en worden daarom niet verhuurd, anderen woningen wachten op nieuwe bezetting. De sociale huisvestingsmaatschappijen (OVM's) beschikken niet altijd over het noodzakelijke budget om te renoveren<sup>27</sup>. Daarnaast wijzen Benard, Zimmer & Surkin erop dat de procedures ook veel te traag verlopen en te ingewikkeld zijn: sinds 1999 worden in het Brussels Gewest slechts iets meer dan 20 sociale woningen per jaar gebouwd<sup>28</sup>.



# Slot

Dit is het einde van de Leeggoedpublicatie, maar niet het einde van het Leeggoedverhaal. Op de voorgaande pagina's hebben we getracht u mee te nemen op de weg die we met het project hebben afgelegd, de aanpak die we gehanteerd hebben en de vragen die we zelf nog niet volledig hebben kunnen beantwoorden. Ook de weg die we nog zullen afleggen, is een vraagteken. Dat zal de toekomst uitwijzen. We hopen in ieder geval in de toekomst nog meer soortgelijke projecten te zien ontspruiten. Of ze nu omkaderd worden door organisaties, of getrokken worden door een enthousiast collectief van mensen die goesting hebben om het anders te doen, en ervoor te gaan. Goesting is een eerste voorwaarde, wilskracht een tweede. Projecten als Leeggoed zijn niet de makkelijkste, maar ze zijn wel mogelijk. En ze zijn nodig.

Graag willen we nog een aantal mensen bedanken voor hun bijdrage aan deze publicatie en aan het verhaal. Sikko, Anika, Nicolas en Véronique voor hun teksten die zowel inspirerend als confronterend zijn. Het Collectief Krasnyi, een bende geëngageerde en militante fotografen, voor de prachtige zwartwitfoto's die we mochten gebruiken. Tineke en Thomas voor hun kritische kijk op de eerste (of de tweede of de derde...) versie van de publicatie.

Bedankt ook aan het kabinet van (ex)staatssecretaris van huisvesting Doulkeridis en de Koning Boudewijnsstichting voor de subsidies. Bedankt aan de Fébul voor de ondersteuning. Bedankt aan onze directies om ons het vertrouwen te geven om van dit project te maken wat het geworden is.

Bedankt aan de Elsense Haard, om zich open te stellen voor onderhandelingen en in te stemmen met een overeenkomst voor ondertussen 7 appartementen.

*En last but not least*, hebben we dit project vooral te danken aan het collectief zelf. Zij hebben het project gemaakt tot wat het nu is. Hun doorzettingsvermogen, inspraak en tegenspraak, het blijven strijden voor een oplossing voor zichzelf en anderen, de inspiratie, de confrontatie, de motivatie, de goesting, de inzet en het harde werk zijn bewonderenswaardig. Ze hebben ons ontzettend veel geleerd.

**Rim, Maaika, Lien en Hanne**



# Bijlage

## I. De procedure voor het afsluiten van een tijdelijke bezettingsovereenkomst bij een sociale huisvestingsmaatschappij

Tijdelijke bezettingsprojecten bij sociale huisvestingsmaatschappijen moeten aan een aantal voorwaarden voldoen. Deze voorwaarden werden opgetekend door een werkgroep van de BGHM en medewerkers van het voormalige kabinet van huisvesting. De partijen moeten vrijwillig een contract afsluiten, de woningen moeten voldoen aan veiligheids- en gezondheidsvoorwaarden, de tijdelijke bezetting is van bepaalde duur, de woningen mogen geen deel uitmaken van een renovatieproject en verenigingen zorgen voor de omkadering van de bewoners<sup>1</sup>

Vooraleer er contracten kunnen getekend worden en panden kunnen worden bewoond, is er echter nog een lange weg af te leggen. Die weg met al zijn stappen, beschrijven we hier:

1. Aanvraag bezetting doorsturen naar directie van de sociale huisvestingsmaatschappij
2. Directiecomité bekijkt de aanvraag en beslist
3. Indien beslissing positief: Legt beslissing en aanvraag voor aan de raad van bestuur
4. Indien de raad van bestuur akkoord gaat, doet de huisvestingsmaatschappij een aanvraag ter goedkeuring bij de BGHM
5. De huisvestingsmaatschappij en BGHM doen een technische inspectie van leegstaande gebouwen die geschikt zijn
6. De BGHM legt de aanvraag voor aan de raad van Bestuur
7. Indien positief kan de conventie ondertekend worden met de huisvestingsmaatschappij
8. Na de ondertekening van de conventie kunnen de nodige renovatiewerken uitgevoerd worden. De huisvestingsmaatschappij kan een plaatsbeschrijving, foto's en technische fiche vragen.
9. Wanneer de renovatiewerken gedaan zijn, stuur je een officiële aanvraag tot bewoning van de appartementen. Daarop volgt er opnieuw een technische controle door de sociale huisvestingsmaatschappij. Die stuurt een dossier door naar de BGHM met oa. conformiteitsattesten, etc.
10. Wanneer de BGHM goedkeurt, kunnen de appartementen bewoond worden.

---

1 (Vr. En Antw. Br. Parl. - Com.huisvesting, 2012-13, 22 januari 2013, 37)

## II. Projectfiche

### Projectomschrijving

#### Problematiek

De laatste 15 jaar is de huur voor woningen in Brussel sterk gestegen. Meer en meer gezinnen vinden zo geen toegang meer tot een deftige woning.

Daarenboven is ook de Belgische bevolking, en vooral de Brusselse, toegenomen. Het woningaanbod is echter niet gevolgd. De vraag is dus groter dan het aanbod, en bijgevolg wordt de huur duurder en duurder. We mogen spreken van een heuse woningcrisis in Brussel.

#### Doelpubliek en partners

Ons project richt zich tot elke persoon die zich op het Belgisch grondgebied bevindt (met of zonder papieren) en die op eigen middelen niet in staat is om toegang te vinden tot een degelijke woonst. Het project beoogt een sociaal-cultureel gemengde doelgroep. Deze groep bestaat uit mensen uit de verarmde middenklasse –en dit al dan niet ten gevolge van de wooncrisis, uit mensen die in grote armoede leven, zoals daklozen, mensen zonder papieren, eenoudergezinnen, families ...

Leeggoed is een partnerproject van: de bewoners, Bij ons vzw, JES, Pigment vzw, Samenlevingsopbouw Brussel, sociale huisvestingsmaatschappij de Elsense Haard. Het project wordt verder ondersteund door onder andere de Brusselse Federatie van Huurdersverenigingen, de BBROW, etc.) en samenwerkingsverbanden ontspringen zich in functie van de lopende projecten.

#### Doelstellingen (verhoopte resultaten)

We zullen hier de verhoopte resultaten op 3 niveaus voorstellen: op korte termijn (het directe resultaat op het individu), op middellange termijn (het effect op het individu, het individu in de groep) en op lang termijn (de impact op de gemeenschap in brede zin)

- Output (rechtstreeks resultaat) : Toegang tot een deftige woning
- Effect (resultaat op middellange termijn) : verbetering van de socio-economische situatie van de belanghebbenden. Het tot stand komen (en brengen) van linken in de groep en een solidariteitsproces. De autonomie van de belanghebbenden (op individueel niveau en op collectief niveau)
- Impact (resultaat op lange termijn) : burgers in staat stellen het huisvestingsproblemen specifiek en algemene maatschappijproblemen in het algemeen aan te pakken.

#### Interventiologica

We zullen hier een beeld schetsen van de ingezette middelen om onze doelstellingen te bereiken:

Verhoopte resultaten	Actiemiddelen
Toegang tot een degelijke woning	Renovatie van leegstaande gebouwen
Verbetering van de socio-economische situatie	Het verkrijgen van een goedkope woning. Individuele begeleiding (administratieve regularisatie, schuldbemiddeling, herwinnen van sociale rechten, studies en opleidingen...)
Het tot stand komen (en brengen) van linken en een solidariteitsproces	De groep bewust maken van de structurele aard van hun probleem(en) en van de collectieve oplossing die erop volgt. Het op poten zetten van een gemeenschappelijk project : zich als groep aansluiten bij projecten die de sociale samenhang en het verenigingsleven bevorderen. Uitwisseling van diensten en kennis bevorderen.  Deelname aan vormingen en informatieavonden.
Autonomie van het individu en van de groep	Progressief delegeren van taken aan de bewonersgroep (van medebeheer naar een zelfbeheer).  Vormingen in verband met samenleven, projectbeheer en burgerzin organiseren.  Actieve betrokkenheid van de bewoners bevorderen in het beslissingsproces tijdens elke fase van het project.  Bijvoorbeeld: Opstellen en evalueren van het charter met de leefregels, organiseren van de bewonersvergaderingen, organiseren van het beheer van de gemeenschappelijke ruimte, kiezen en aanbrengen van nieuwe kandidaten.
Burgers in staat stellen de huisvestingsproblemen specifiek en algemene maatschappijproblemen in het algemeen aan te pakken.	Samenwerking (versus een louter 'verbruiken' van diensten) met maatschappelijk werkers, met de verenigingswereld, met economische, politieke en sociale instellingen, om samen collectieve antwoorden te formuleren.  Mee onderhandelen op kabinet en huisvestingsmaatschappij.  Spreken op studiedagen.  Groepen ontvangen ter plaatse.  Deelname aan het Diegemproject.  Vertegenwoordiging in het Platform Tijdelijke Bezettingen.  De bijdrage van de bewonersgroep aan deze publicatie en het verspreiden ervan.

## Methodiek

Ook voor het opzetten van dit project hebben we (en werken we verder) op 3 niveaus gewerkt :

- **Individueel niveau:** sociale omkadering van de bewoners van preciaire woningen is noodzakelijk voor meerdere redenen: enerzijds omdat velen onder hen in zeer moeilijke en ingewikkelde sociale situaties verkeren, anderzijds omdat deze oplossing van tijdelijke aard is en dat ze moeten begeleid worden naar het vinden van een duurzame en stabiele woonsituatie.
- **Groepsniveau:** een groepsmethodiek wordt ontwikkeld om enerzijds het samenleven ( conflicten, geweldloze communicatie, vergaderingen, ...), en anderzijds om externe communicatie en contact van de groep naar de buitenwereld toe (integratie in de wijk, sociale samenhang...) mogelijk te maken.
- **Gemeenschapsniveau :** De woningproblematiek is een structureel probleem want geworteld in de sociale organisatie van de maatschappij. Daarom kan het antwoord op deze problematiek slechts collectief zijn. Samen met doelpubliek, met sociale werkers en met partners allerlei (institutioneel, politiek ...) wordt er naar een oplossing gezocht in de vorm van een erkenning van preciaire bezettingen als een antwoord op een maatschappijcrisis. Het is een werk van burgerparticipatie, van lobbyen, van communicatie, van netwerken...

Daarenboven nemen we een participatieve houding aan in de 3 benaderingsmethodieken. De ' kandidaten /bezettters' worden actief betrokken bij elke stap van het project : van het ontwerp tot aan de evaluatie (zie punt 6).

## Beschrijving van het project (in de huidige situatie)

Leeggoed is een project van tijdelijke bezetting van leegstaande gebouwen die aan de OVM 'Elsense Haard' toebehoren. Het is een tijdelijke bezetting: een jaarlijks hernieuwbare overeenkomst bindt Samenlevingsopbouw Brussel (die de bewoners vertegenwoordigt) met de Elsense Haard totdat de OVM een nieuwe bestemming aan haar gebouw geeft (verkoop of renovatie).

De Elsense Haard heeft lege, ongezonde appartementen ter beschikking gesteld van het project 'leeggoed', deze worden door de bewoners, samen met andere actoren, opnieuw bewoonbaar gemaakt.

1. Aantal belanghebbenden : 12 volwassenen en 6 kinderen.
2. Aantal appartementen : 7 appartementen
3. Verdeling en organisatie:

Elk appartement telt twee tot drie kamers. Elke bewoner beschikt over een individuele ruimte (slaapkamer) en deelt (in bepaalde gevallen) gemeenschappelijke ruimtes (keuken, badkamer,wc). De verdeling van de appartementen en de keuze van de 'medehuuders' wordt volgens affiniteiten en noden gemaakt. Momenteel worden twee appartementen gebruikt door twee families, vier appartementen worden (in 'medehuuderschap') gebruikt door personen alleen (of koppels) en een appartement wordt als gemeenschappelijke ruimte (voor verschillende activiteiten) gebruikt.

## Actiemiddelen

- Menselijke middelen : De 12 volwassen bewoners en 4 sociaal werkers (alles samen ongeveer 1,5 FTE) zetten zich op structurele wijze in voor het project. Ad hoc worden er ook samenwerkingen met andere partners aangegaan. Zo werden er voor de laatste renovaties bijvoorbeeld samenwerkingen aangegaan met Solidarité, een groep jonge vrijwilligers die zich inzetten voor de stad en een sociaal werfleider.
- Financiële middelen : De kosten voor dit project zijn zeer divers. Hieronder trachten we een duidelijk overzicht te geven van de inkomsten en de uitgaven van het begin van het project tot en met augustus 2015. We hebben geen zicht op de elektriciteitskosten, deze en ook de beheerskosten voor het gemeenschappelijk appartement en de internetverbinding, worden autonoom door het collectief beheerd. De inkomsten hiervoor worden door de individuele bewoners en door het collectief verzameld.

## De inkomsten

- 4200 € van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest - kabinet Huisvesting
- 13000 € van de Koning Boudewijn Stichting
- 2000 € van vzw Pigment
- 7500 € van de bewoners waarvan
- +/-5000 € werkingsmiddelen van Samenlevingsopbouw

Individueel spaarfonds: elke bewoners spaart maandelijks € 20 tot een bedrag van € 300. Een deelnemer start met sparen van zodra die tot het collectief behoort, dit is vaak voor ze in de woning kunnen intrekken. Bewoners kunnen zelf kiezen of ze na de gevraagde €300 verder sparen.

75% van de bewoners betaald op de tijd zijn bijdrage. De achterstallen van de andere bewoners worden vaak in een keer ingehaald op het moment dat de bewoner financiële en administratieve zaken op orde heeft kunnen zetten.

De kosten van de renovaties worden gedrukt doordat de bewoners zelf op zoek gaan naar recuperatiemateriaal. Bewoners zoeken op vindingrijke wijze naar verf, vinyl, deuren, badkamermeubels, keukenmeubels, computers,... 2 maal konden we in andere leegstaande woningen van de Elsense Haard materiaal ophalen.

## uitgaven

- +/-7900 € kosten voor renovatie
- 4586,67 € voor elektriciteitskosten kraak in de ordestraat
- 6876 € VTE ondersteuning project
- 2700 € van de bewoners naar fonds van de werken
- 4800 € van de bewoners naar huurlasten voor de Elsense Haard

## toekomst



Op dit moment rest er een som van € 2500 in het fonds voor de renovaties, dit fonds zal vanaf 1 oktober 2015 maandelijks worden aangevuld met € 240 door de bewoners. Afhankelijk van de kosten zal de bijdrage van de bewoners verhoogd moeten worden of kunnen ze ondersteund worden om collectief inkomsten te genereren.

Aangezien de gebouwen lange tijd niet werden onderhouden wordt gevreesd voor grotere onverwachte kosten om de woningen bewoonbaar te maken. Hiervoor wordt het fonds verder aangevuld en zullen we op een bepaald moment met de bewoners naar een duurzamere oplossing moeten zoeken.

## Extra info & voetnoten

### Extra info :

- Voor meer info over Samenlevingsopbouw vzw : [www.samenlevingsopbouw.be](http://www.samenlevingsopbouw.be)
- Voor meer info over JES vzw: [www.jes.be](http://www.jes.be)
- Voor meer info over Pigment vzw: [www.pigmentvzw.be](http://www.pigmentvzw.be)
- Voor meer info over Bij Ons vzw: <http://users.skynet.be/cheznous.bijons/>
- Voor meer info over de Elsense Haard: [www.foyerixellois.be](http://www.foyerixellois.be)
- Voor meer info over het DieGem-onderzoek en het volledige dossier over Leeggoed: <http://www.solidariteitdiversiteit.be/>
- Voor meer info en ander werk van het Collectief Krasnyi: [www.krasnycollective.com](http://www.krasnycollective.com)

### Voetnoten

- <sup>1</sup> Dawance, Thomas. 2011. 'Des squats communautaires au renouveau des politiques publiques du logement à Bruxelles' (Artikel gepresenteerd op de conferentie 'L'activisme urbain aujourd'hui, Lille, Frankrijk, 15 juni 2011 - Niet gepubliceerd)
- <sup>2</sup> Vr. En Antw. Br. Parl. - Com. Huisvesting, 2009-10, 15 december 2009, 22
- <sup>3</sup> Vr. en Antw. Br. Parl. - Com. Huisvesting, 2009-10, 15 juni 2010, 96
- <sup>4</sup> Vr. En Antw. Br. Parl. - Com. Huisvesting, 2009-10, 15 december 2009, 22
- <sup>5</sup> Camelot Europe Vastgoedbescherming. 'Leegstandbeheer.' <http://be-nl.cameloteurope.com/301/1/leegstand-beheer/leegstandbeheer.html>
- <sup>6</sup> Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, 'Tijdelijke bezetting van leegstaande gebouwen. Een noodoplossing en model voor de toekomst.' Artikel 23, april 2013. [http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/article\\_23\\_51\\_nl\\_web.pdf](http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/article_23_51_nl_web.pdf)
- <sup>7</sup> Dawance, Thomas. 2011. 'Des squats communautaires au renouveau des politiques publiques du logement à Bruxelles' (Artikel gepresenteerd op de conferentie 'L'activisme urbain aujourd'hui, Lille, Frankrijk, 15 juni 2011 - Niet gepubliceerd)
- <sup>8</sup> Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, 'Tijdelijke bezetting van leegstaande gebouwen. Een noodoplossing en model voor de toekomst.' Artikel 23, april 2013. [http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/article\\_23\\_51\\_nl\\_web.pdf](http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/article_23_51_nl_web.pdf)

- <sup>9</sup> *Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement (2014) Les conventions d'occupation temporaire: Une piste à développer .Brussel, FéBUL asbl, 105 p.*
- <sup>10</sup> *De Decker, Pascal. 2004. 'Dismantling or pragmatic adaptation? On the restyling of welfare and housing policies in Belgium,' European Journal of Housing Policy 4: 261 – 281, doi 10.1080/1461671042000307297*
- <sup>11</sup> *Verbist, Gerlinde & Lefebure, Stijn. 2007. 'Country Report Belgium on Imputed Rent' (AIM-AP Working paper, Institute for Social & Economic Research Essex). <http://www.covive.be/index.php?pg=31&idrec=6&act=2>*
- <sup>12</sup> *Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2013) Welzijnsbarometer 2013. Brussel, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, 88 p. <http://www.observatbru.be/documents/graphics/rapport-pauvrete/welzijnsbarometer-2013.pdf>*
- <sup>13</sup> *Bernard, Nicolas, Zimmer, Pol & Surkin, Johan. 2009. 'Staten-Generaal van Brussel. Huisvesting, grondbeleid en openbare ruimte,' Brussels Studies synthesesnota 6: 1-13. [http://www.brusselsstudies.be/medias/publications/NL\\_75\\_SGB6.pdf](http://www.brusselsstudies.be/medias/publications/NL_75_SGB6.pdf)*
- <sup>14</sup> *Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2013) Welzijnsbarometer 2013. Brussel, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, 88 p. <http://www.observatbru.be/documents/graphics/rapport-pauvrete/welzijnsbarometer-2013.pdf>*
- <sup>15</sup> *Agentschap voor territoriale ontwikkeling & Directie Studies en Planning (2013), Ontwerp van Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling. <http://www.gpdo.be/pdf/GPDO.pdf>, 379 p.*
- <sup>16</sup> *Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2013) Welzijnsbarometer 2013. Brussel, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, 88 p. <http://www.observatbru.be/documents/graphics/rapport-pauvrete/welzijnsbarometer-2013.pdf>*
- <sup>17</sup> *Agentschap voor territoriale ontwikkeling & Directie Studies en Planning (2013), Ontwerp van Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling. <http://www.gpdo.be/pdf/GPDO.pdf>, 379 p.*
- <sup>18</sup> *Bernard, Nicolas. 2007. Situation du logements à Bruxelles: vers une ville duale? Fédération Inter-environnement Wallonie, 18 p. [http://www.iewonline.be/IMG/pdf/Texte\\_Nicolas\\_Bernard.pdf](http://www.iewonline.be/IMG/pdf/Texte_Nicolas_Bernard.pdf)*
- <sup>19</sup> *Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (2013) Statistieken betreffende de openbare vastgoedmaatschappijen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 31/12/2012. BGHM, 31 p. <http://www.slr.b.irisnet.be/documentatie/statistiques>*
- <sup>20</sup> *Bernard, Nicolas, Zimmer, Pol & Surkin, Johan. 2009. 'Staten-Generaal van Brussel. Huisvesting, grondbeleid en openbare ruimte,' Brussels Studies synthesesnota 6: 1-13. [http://www.brusselsstudies.be/medias/publications/NL\\_75\\_SGB6.pdf](http://www.brusselsstudies.be/medias/publications/NL_75_SGB6.pdf)*
- <sup>21</sup> *Deze cijfers worden al jaren aangehaald om de situatie van leegstand in Brussel te duiden. Tot voor kort ontbrak het immers aan systematische gegevens met betrekking tot leegstand. Een van de recente wijzigingen in de Brusselse huisvestingscode voert echter een verplichting door voor de gemeenten om een inventaris van leegstaande gebouwen bij te houden. Daarnaast worden ook de water- en elektriciteitsmaatschappijen verplicht om een lijst van woningen waar het water- en energieverbruik lager is dan gemiddeld door te geven aan de nieuwe Gewestelijke cel leegstand (zie: Brusselse Huisvestingscode art. 15, 11 juli 2013, B.S. 18 juli 2013)*
- <sup>22</sup> *Bernard, Nicolas, Zimmer, Pol & Surkin, Johan. 2009. 'Staten-Generaal van Brussel. Huisvesting, grondbeleid en openbare ruimte,' Brussels Studies synthesesnota 6: 1-13. [http://www.brusselsstudies.be/medias/publications/NL\\_75\\_SGB6.pdf](http://www.brusselsstudies.be/medias/publications/NL_75_SGB6.pdf)*
- <sup>23</sup> *Bernard, Nicolas. 2007. Situation du logements à Bruxelles: vers une ville duale? Fédération Inter-environnement Wallonie, 18 p. [http://www.iewonline.be/IMG/pdf/Texte\\_Nicolas\\_Bernard.pdf](http://www.iewonline.be/IMG/pdf/Texte_Nicolas_Bernard.pdf)*

- <sup>24</sup> Tregarot, Julien & Serroen, Frederik. 2013. 'Bewoonbaar verklaard. Het potentieel van collectief wonen in de talrijke leegstaande en onderbenutte infrastructuren in en rond Brussel'. Masterpoef, Erasmushogeschool Brussel
- <sup>25</sup> Bernard, Nicolas. 2007. *Situation du logements à Bruxelles: vers une ville duale?* Fédération Inter-environnement Wallonie, 18 p. [http://www.iewonline.be/IMG/pdf/Texte\\_Nicolas\\_Bernard.pdf](http://www.iewonline.be/IMG/pdf/Texte_Nicolas_Bernard.pdf)
- <sup>26</sup> Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (2013) *Statistieken betreffende de openbare vastgoedmaatschappijen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 31/12/2012*. BGHM, 31 p. <http://www.slr.birisnet.be/documentatie/statistiques>
- <sup>27</sup> Tregarot, Julien & Serroen, Frederik. 2013. 'Bewoonbaar verklaard. Het potentieel van collectief wonen in de talrijke leegstaande en onderbenutte infrastructuren in en rond Brussel'. Masterpoef, Erasmushogeschool Brussel
- <sup>28</sup> Bernard, Nicolas, Zimmer, Pol & Surkin, Johan. 2009. 'Staten-Generaal van Brussel. Huisvesting, grondbeleid en openbare ruimte,' *Brussels Studies synthesenota 6: 1-13*. [http://www.brusselsstudies.be/medias/publications/NL\\_75\\_SGB6.pdf](http://www.brusselsstudies.be/medias/publications/NL_75_SGB6.pdf)

Een publicatie van



**SAMENLEVINGSOPBOUW**  
Brussel



Verantwoordelijke uitgever: Patrick Manghelinckx - Kolenmarkt 66 te 1000 Brussel