



Huizen van Vrede vzw

huren van eigenaren - verhuren aan erkende vluchtelingen

JAARVERSLAG 2024

372 bewoners
199 wooneenheden
76 vrijwilligers

Was een dak boven je hoofd ooit een grondrecht, dan vervelt het vandaag steeds meer tot een beloning die nieuwkomers moeten verdienen. Gelukkig zijn er solidaire burgers om erkende vluchtelingen aan een woonplaats te helpen. Maar dit is niet hoe het zou moeten gaan.

Met steun van



KINDERARMOEDEFONDS

In samenwerking met



Voorwoord.

Huizen van Vrede vzw (HVV) vormt en begeleidt erkende vluchtelingen (nieuwkomers) in hun zoektocht naar een geschikte woning op de erg krappe huurmarkt.

Huizen van Vrede doet daarmee het werk van een sociaal verhuurkantoor zonder het per definitie te zijn. Na de samensmelting van de sociaal verhuurkantoren met de sociale bouwmaatschappijen is het concept van Huizen van Vrede wellicht uniek in Vlaanderen.

HVV is een organisatie die op zoek gaat met nieuwkomers naar huurwoningen voornamelijk op het Brugse grondgebied. Meestal lukt dit niet rechtstreeks. Om dit te verhelpen zoekt HVV naar woonplaatsen om die zelf in te huren en onder te verhuren aan erkende vluchtelingen.

Tezelfdertijd ontzorgt HVV de eigenaars van alle mogelijke administratieve, financiële en communicatieve kopzorgen bij het verhuren.

Eens de nieuwkomer een dak boven het hoofd heeft, treden vrijwilligers van HVV op als 'omarmers' om hen te begeleiden en hen toe te leiden naar de professionele dienst- en hulpverlening. Naast een taak als wegwijzers zijn omarmers ook het luisterend oor bij wie de overvolle spreekwoordelijke rugzak beetje bij beetje kan worden geledigd.

De papiermolen en de wirwar aan reglementeringen in een vreemde taal vormen voor de nieuwkomer dikwijls een onoverwinnelijke berg van frustraties. En onze evidenties met betrekking tot het onderhoud van hun woning zoals stofzuigen, dweilen, ramen lappen, het sorteren van afval, zijn voor inwoners van herkomstlanden al helemaal niet vanzelfsprekend.

HVV scharniert met het lokale OCMW, diverse Brugse stadsdiensten en gelijkgezinde organisaties om de omkadering van de huurder zo effectief mogelijk te organiseren.

HVV zorgt ook voor het inrichten van de woonplaatsen met meubelen en huisgerief uit hun eigen woonwinkel 'het Mussennest'. Dit is een geef- en neem plaats, maar ook een plaats van ontmoeting.

HVV onderscheidt zich van heel wat andere organisaties door haar karakter als vrijwilligersorganisatie en door haar 24/7 beschikbaarheid.

Ik wil van de gelegenheid gebruik maken om alle vrijwilligers te bedanken voor hun inzet. Dit vrijwillig engagement, telkens weer opnieuw, elk volgens zijn/haar mogelijkheden, betekent voor de nieuwkomers een wereld van verschil.

Tot slot gaat mijn dank naar de organisaties en particulieren van wie we steun genieten, en de organisaties waarmee we mogen samenwerken om onze missie te volbrengen.

Januari 2025,

Johan Vanhollemeersch, Voorzitter Huizen van Vrede vzw

Inhoudstabel

1. Een korte terugblik
2. Gerealiseerde huisvesting in 2024
 - 2.1. Evolutie van het aantal wooneenheden in 2024
 - 2.2. Het aantal bewoners in 2024
 - 2.3. Evolutie van het aantal bewoners
 - 2.4. Geografische spreiding van de woningen
 - 2.5. Land van herkomst van onze bewoners
 - 2.6. Evolutie van de huurprijzen
 - 2.7. Plafond op de Vlaamse huurtoelagen, een probleem
3. Fondsenwerving en personeel
4. Financiële resultaten 2024
5. Vrijwilligerswerking
6. WoonCafés & WoonAteliers
 - 6.1. Wat is er nieuw voor 2024?
 - 6.2. Van WoonAtelier naar WoonCafé in 2024
 - 6.2.1. WoonAteliers
 - 6.2.2. WoonCafés
 - 6.3. Hoe omgaan met het dalende aanbod in een markt met toenemende vraag?
 - 6.4. Criteria voor hulp & criteria voor toewijzing van woningen
 - 6.5. Samenwerking
 - 6.5.1. De werking binnenin de vzw
 - 6.5.2. De connecties met de buitenwereld
 - 6.6 Besluit
7. 't Mussennest: een eigen woonwinkel voor ons cliënteel
8. Klussendienst
9. Communicatie
10. Conclusies 2024

1. Een korte terugblik

Huizen van Vrede werd opgericht op 23 augustus 2016. De Algemene Vergadering vond plaats op 12 september en de oprichting verscheen in het Belgisch Staatsblad van 22 september 2016.

Dit jaar, september 2024, vierden we dus ons 8-jarig bestaan. Een moment om te reflecteren. Stil te staan bij onze werking vandaag en onze blik te richten naar morgen.

Vanwaar ons logo?



Toen de eerste Syrische vluchtelingen bij ons aanklopten, ging het in de eerste plaats over een woonplaats, een dak boven hun hoofd: een huis als symbool.

Na jaren van vluchten van hot naar her: eindelijk weer een eigen plek, een onderkomen. Een huis dat in de eerste plaats zorgt voor veiligheid en geborgenheid.

Een huis waar je tot rust kan komen, waar je terug toekomst ziet.

Een huis waar je kan herenigd worden met je familie.

Een huis dat een thuis moet worden, waar terug kan geleefd worden.

Een thuis waar je langzaam terug waardevol kan worden, waar je af wil van de uitgestoken hand om te ontvangen, waar je ook iets wilt geven.

Een thuis dienstig als startplaats voor een nieuw hoopvol bestaan.

Daarnaast staat in “ons huis” een papaver, de klaproos. De klaproos als symbool van de grote oorlog in onze streken met de vele honderdduizenden gesneuvelden. Een verwijzing ook naar de herkenbaarheid van het vluchten voor vele tienduizenden Belgen voor het oorlogsgeweld in onze eigen streek. Ze konden toen ook rekenen op de gastvrijheid van velen in eigen land of in de buurlanden.

Johan Vanhollemeersch, voorzitter

2. Gerealiseerde huisvesting in 2024

Per 31 december 2024 was onze vzw rechtstreeks of onrechtstreeks betrokken bij het ter beschikking stellen van 199 panden aan erkende vluchtelingen.

Ons eerste doel bij het zoeken van een woning is steeds te streven naar een directe verhuur tussen eigenaar en nieuwkomer.

Alleen als het niet anders kan, wordt de vzw als troefkaart uitgespeeld naar de verhuurder. Parallel met het inhuren van nieuwe panden door de vzw worden dus veel panden ingehuurd zonder contractuele huurovereenkomst door de vzw. Aangezien we daarbij de filosofie van de vzw volgen (brugfunctie, aanspreekpunt voor de verhuurder en ondersteuning van de huurder), doen we soms voor deze families ook beroep op omarmers of op onze klusdienst.

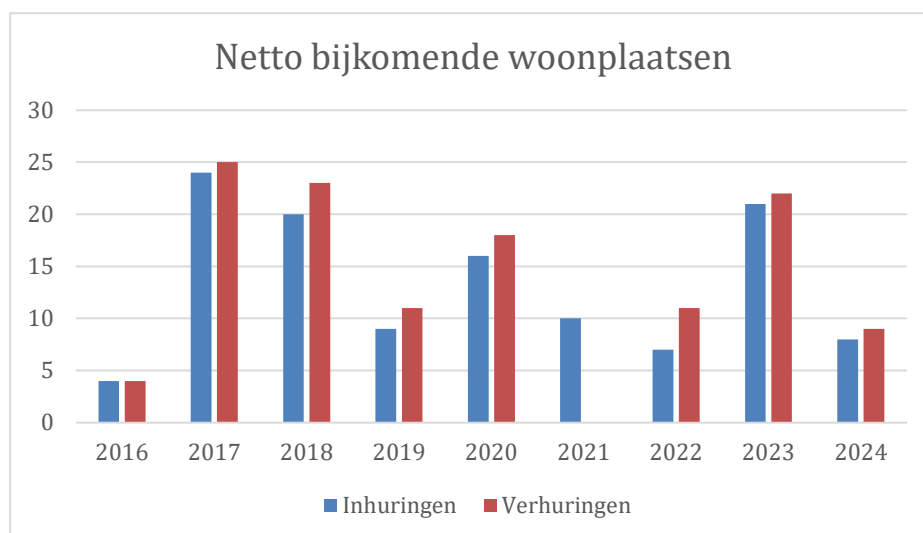
Voor 74 wooneenheden betrof het aldus een bemiddeling tussen huurder en eigenaar die resulteerde in een rechtstreeks contract zonder verdere juridische verbintenis vanwege Huizen van Vrede.

De 125 andere wooneenheden verhuren wij zelf, hetzij als hoofdhuurder (116), hetzij als eigenaar (9). Deze laatste bevinden zich in het voormalige schoolgebouw dat wij verkregen hebben bij de fusie in 2019 met HP Recht op Wonen vzw en in het pand dat we in erfpacht hebben. De 116 wooneenheden waar we optreden als hoofdhuurder, huren we in bij privé eigenaars, kerkfabrieken, congregaties en immo kantoren.

Eén op vier eigenaars vertrouwt ons meerdere huizen, appartementen of studio's toe. Zo zijn er voor die 116 wooneenheden 80 eigenaars.

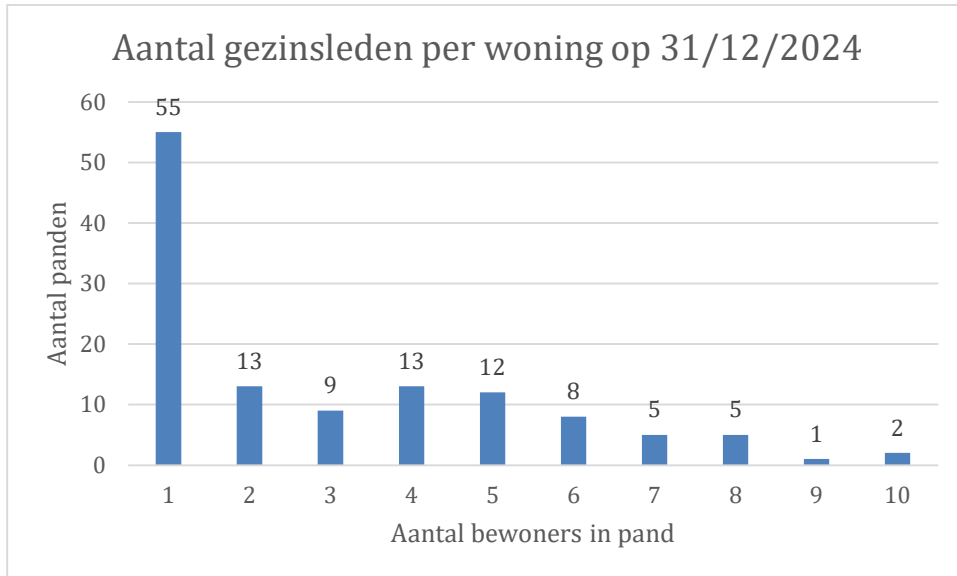
2.1. Evolutie van het aantal wooneenheden in 2024

- er werden 10 nieuwe wooneenheden (woningen, appartementen, studio's) ingehuurd door de vzw
- er werden 2 hoofdhuurcontracten stopgezet

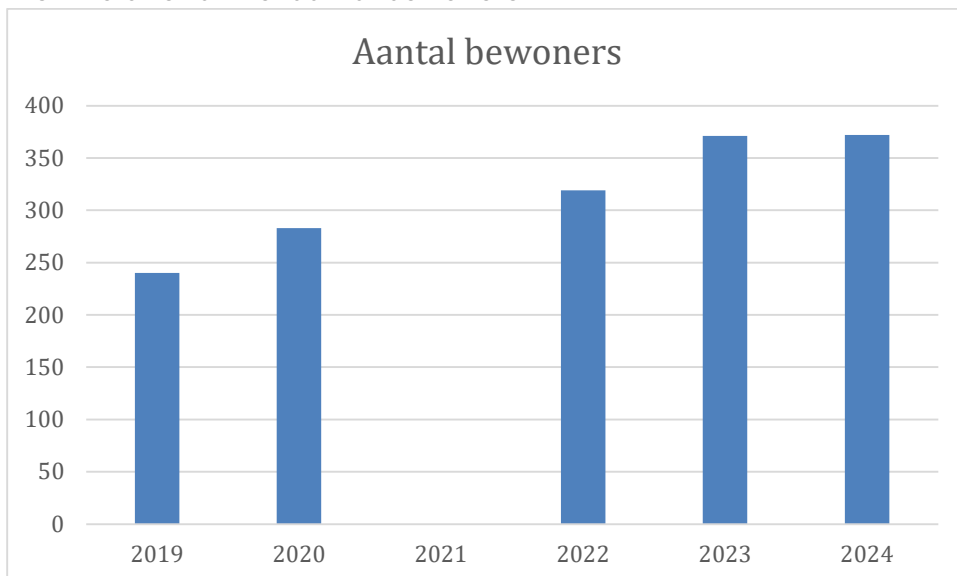


2.2 Het aantal bewoners in 2024

Op vandaag verschaften we in totaal aan 372 personen onderdak



2.3. Evolutie van het aantal bewoners

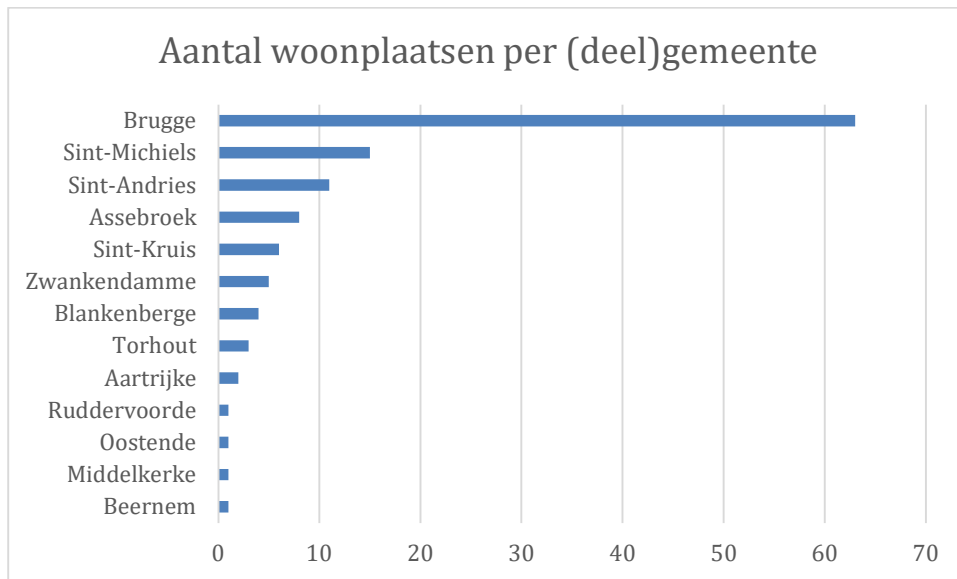


Cijfers Corona jaar 2021 niet beschikbaar

2.4 Geografische spreiding van de woningen

- ✓ De grote helft van de woningen die we zelf verhuren, bevindt zich in de Brugse binnenstad.
- ✓ De overige, vooral grotere wooneenheden, zitten verspreid in de Brugse rand.

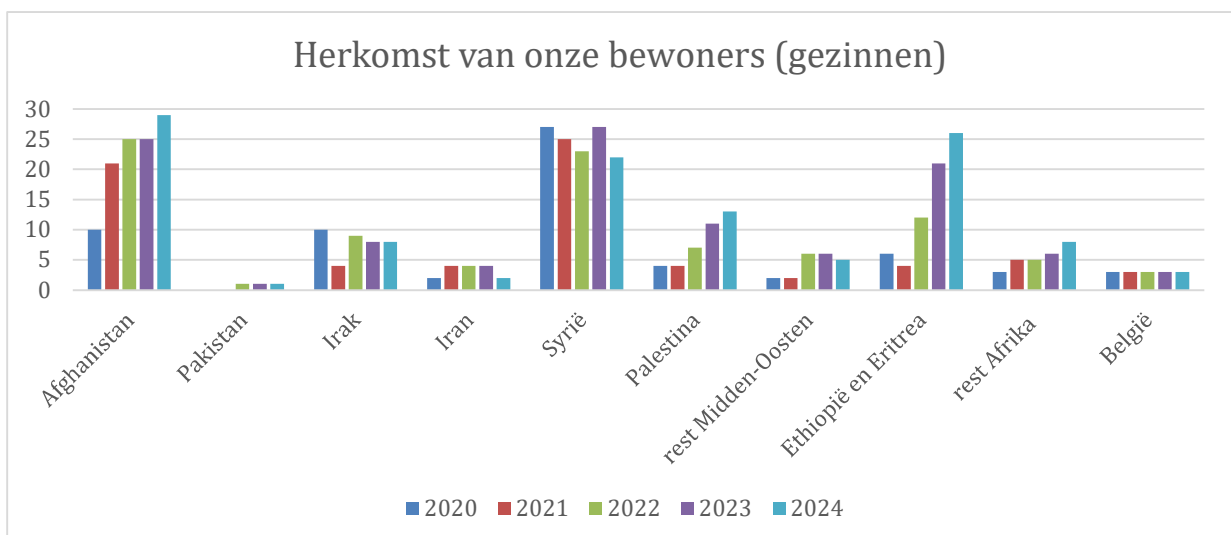
- ✓ Woningen buiten Brugge waren tot nu toe een bewuste uitzondering, vooral omwille van de omarmingsproblematiek. Maar deze restrictie laten we geleidelijk aan los.



2.5 Land van herkomst van onze bewoners

De herkomst van onze bewoners blijft aansluiten bij de grondgedachte die aanleiding gaf tot het ontstaan van vzw Huizen van Vrede: ‘we moeten iets doen om de oorlogsvluchtelingen zo vlug als mogelijk opnieuw een thuis te geven’.

Het merendeel van onze cliënten komt net als vorige jaren uit Afghanistan, Syrië, Eritrea en Palestina.



2.6 Evolutie van de huurprijzen

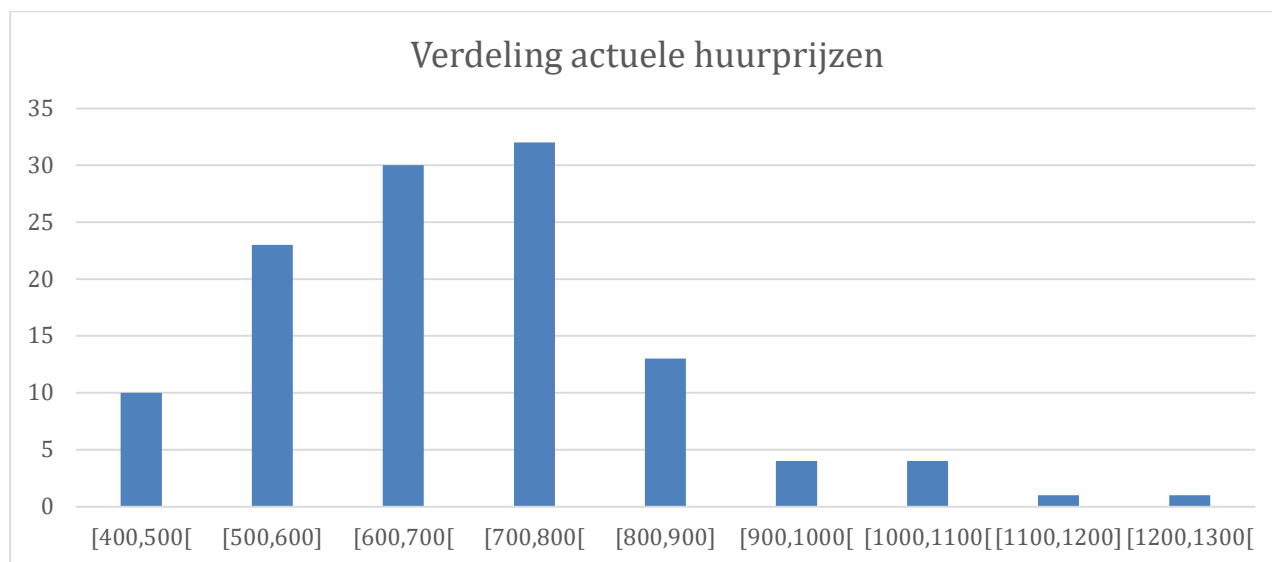
De gemiddelde huurprijs die Huizen van Vrede aan haar onderhuurders aanrekent, staat vandaag op 670 € per maand. De huurgelden die we innen, worden even vlug uitgegeven aan te betalen huurbedragen aan de betrokken eigenaren.

We zien uiteraard grote verschillen tussen alleenstaanden en gezinnen.

De huurprijs die Huizen van Vrede aanrekent voor alleenstaanden bedraagt bij de start van het huurcontract gemiddeld 537 € per maand (exclusief kosten). Door de indexatie is dit op vandaag opgelopen tot een gemiddelde van 572 €. Hierbij valt te noteren dat de hogere huurprijzen zich allemaal in de Brugse binnenstad situeren.

Gezinnen betalen gemiddeld 669 € bij de start van het huurcontract. Op vandaag is dat gemiddelde 760 €. De hoogste huurprijs is een huur van 1130 € per maand voor een gezin met 6 kinderen.

Heel wat gezinnen kunnen beroep doen op de Vlaamse huursubsidie en na 4 jaar ook op de Vlaamse huurpremie, waardoor de netto huurprijs beduidend lager ligt en dus betaalbaarder wordt.



2.7 Plafond op de Vlaamse huurtoelagen, een probleem

De Vlaamse huurpremie is geplafonneerd tot 4 kinderen. De 13 gezinnen met meer dan 4 kinderen die Huizen van Vrede onder haar cliënteel heeft, kunnen dus in verhouding niet meer dan anderen genieten van deze steunmaatregel.

De maatregel van de overheid om de indexatie te koppelen aan een geldig EPC-atteest is voor onze onderhuurders een goede zaak.

We merken dat er door eigenaars inspanningen worden gedaan om die EPC-norm te halen, wat dan weer een gunstig effect heeft op de energiefactuur van de onderhuurders.

Noël Laukens, coördinator administratie en huur

3. Fondsenwerving en personeel

HVV is een vrijwilligersorganisatie. Onze werking is enkel mogelijk dankzij de betrokkenheid van sociaal voelende huiseigenaren en de inzet van heel wat vrijwilligers. Financieel ontvangen we steun van het Streekfonds West-Vlaanderen, dat beheerd wordt door de Koning Boudewijn-stichting, Stad Brugge en het OCMW, en heel wat particuliere schenkers.

Werkings “Vrienden van Huizen van Vrede vzw”.

Onze vzw ontvangt zowel rechtstreekse giften op de eigen bankrekening, als onrechtstreekse (fiscaal aftrekbare) giften via het Streekfonds (partner van het Koning Boudewijnfonds). Jaarlijks gaat dit over een bedrag tussen de 10.000 en de 20.000 €.

Er zijn op vandaag drie dossiers lopende:

- Het buddy-dossier van de stad Brugge waar we financieel ondersteund worden om onze vrijwilligerswerking verder uit te werken;
- Het dossier “kinderarmoede” van de Koning Boudewijnstichting waar we voor drie jaar middelen krijgen (180.000 euro over die drie jaar) om onze werking verder uit te bouwen (aanwerving deeltijds medewerker administratie) en het probleem van het gebrek aan grote woningen aan te pakken;
- Het dossier “coördinator” van de stad Brugge waar we financieel ondersteund worden voor het in dienst nemen van een algemeen coördinator.

Deze drie dossiers en de twee professionelen die in de loop van 2024 aan de slag gingen tonen aan dat onze organisatie groeit, gewaardeerd wordt en zich professioneel aan het ontwikkelen is.

4. Financiële resultaten 2024

2024 eindigt met een positief saldo van 113.204,11 euro. Dit cijfer moet echter onmiddellijk genuanceerd worden.

We ontvingen in 2024 voor 8.562 euro giften. We stellen vast dat dit bedrag jaar op jaar afneemt. Het zal dus nodig zijn om in 2025 actie te ondernemen om de giften van particulieren opnieuw te doen stijgen.

We betaalden elke maand stipt iets meer dan 71.666 euro aan huurgelden aan de eigenaars terwijl we in de periode tussen onze betaling en een tiental dagen nadien nagenoeg hetzelfde bedrag ontvingen vanwege onze onderhuurders.

De achterstallige ontvangsten door laattijdige betalingen van onze huurders, bleven beheersbaar met enkele duizenden euro's achterstand. Dit is een goede 2 % van wat we op jaarbasis innen aan huurgelden. We blijven dit van heel nabij opvolgen vanuit de werkgroep administratie. Er wordt administratief kort op de bal gespeeld om er zo voor te zorgen dat achterstallige betalingen niet te hoog oplopen.

Dankzij onze eigendom in Lissewege en de erfpacht van een grote woning in Sint-Andries kunnen we op jaarbasis 37.402,70 € huur innen zonder dat daar een te betalen huur tegenover staat. Uiteraard dragen we voor die twee panden wel zelf alle kosten voor herstellingen en onderhoud. Toch is dit bedrag belangrijk voor de stabiliteit van onze werking en geeft dit ons de zekerheid dat we een financiële tegenslag bij een onderverhuring kunnen dragen.

Subsidie van de Koning Boudewijnstichting voor een bedrag van 60.000 euro (dossier kinderarmoede). Van dit bedrag zijn nog niet alle middelen besteed.

Subsidie van de stad Brugge voor een bedrag van 15.000 euro (jaarlijkse forfaitaire subsidie) en voor een bedrag van 60.000 euro (coördinatie dossier)

Guido Maertens, coördinator HR, boekhouding en financiën

5. Vrijwilligerswerking

Per 31 december 2024 telt onze organisatie 76 vrijwilligers, waarbij we een veelheid aan taken onderscheiden, gaande van administratieve ondersteuning tot het begeleiden van wie een huurwoning zoekt, van handige Harry of Henriette bij de klussendienst tot omarmen van één van de gezinnen die aan Huizen van Vrede een woning huurt, van

medewerker in het Mussennest tot begeleider voor het vinden van een koopwoning, van architect-vrijwilliger en jurist-vrijwilliger tot wooncontroleur die minstens één maal per jaar alle wooneenheden bezoekt.

Elke woning zijn omarmer

We streven ernaar dat elke bewoner kan rekenen op een ondersteuner/omarmer, waarbij we proberen om deze term verder te differentiëren. De ene cliënt heeft meer behoefte aan ondersteuning dan een andere. Of voor een kortere of langere tijd. Bij de ene volstaat het om een buur te hebben als contactpersoon, terwijl aan het andere uiteinde van het spectrum een gezin met vier kinderen intense begeleiding vereist.

Dit alles vergt voldoende vrouw- en mankracht. We blijven dus voortdurend werven waarbij we vooral putten uit de ‘poule’ van jong- en iets-minder-jong gepensioneerden. Het is hoopgevend dat er in de laatste maanden van 2024 via een gerichte wervingscampagne 8 nieuwe enthousiaste vrijwilligers zijn bijgekomen. Externe en interne communicatie moeten er mee voor zorgen dat de vrijwilligers zich beter en meer kunnen identificeren met het schitterende werk dat dagelijks door de organisatie wordt geleverd.

Samenwerking

Rekrutering gebeurt via mond-aan-mond reclame, het organiseren van activiteiten, kandidaat-vrijwilligers actief aanspreken en hen doen goesting krijgen om erbij te komen. Huizen van Vrede vormt een brede gemeenschap van eigenaren, huurders, vrijwilligers, schenkers en leveranciers.

Er wordt bovendien vanaf 2024 ook samengewerkt met andere organisaties zoals Welzijnsschakel Integraal vzw en Leefbaar Wonen-Huisvesting vzw met wie we langsom meer kruisbestuiving vinden. Ook in het werven van vrijwilligers willen we deze samenwerking in de toekomst meer gaan benutten.

Het platform ‘[Give a day](#)’ dat samenwerkt met het [Vlaams steunpunt vrijwilligerswerk](#) zijn de voornaamste kanalen die we gebruiken. Daarnaast publiceren we de vacatures ook op Facebook en [11.be](#), en er wordt sporadisch een beroep gedaan op de inzet van [Refu Interim](#). Voor 2025 toetsen we de samenwerkingsmogelijkheden af met de Preventie [Vrijwilligers Centrale van Stad Brugge](#).

Er werd een samenwerking opgezet met Phronesis ter bevordering van de vrijwilligerswerking, maar dit leverde niet het verwachte resultaat op.

Zoals altijd organiseerden we de maandelijkse vrijwilligerscafés.

Volgende thema's kwamen daarbij aan bod:

- verantwoordelijken van de verschillende werkgroepen binnen HVV lichtten hun werking toe (Mussennest, administratie, technische dienst, wooncafé & woonatelier en algemene coördinatie)
- het traject met Phronesis en evaluatie vragenlijst
- toelichting werking Vluchtelingenwerk Vlaanderen door Quentin Verstraete regiocoördinator
- samenwerking met welzijnsschakels
- vormingsaanbod
- deelname aan de campagne 'Vol Solidariteit' een initiatief van Vluchtelingenwerk Vlaanderen
- evaluatie eerste helft werkjaar met de vrijwilligers
- ontmoeting- en dankfeest voor alle vrijwilligers op 28 september 2024
- oprichting intervisiegroep specifiek voor omarmers

Opracht voor 2025 blijft het werven van nieuwe vrijwilligers, het aan boord houden, de begeleiding, de onderlinge communicatie en de terugkoppeling. Het schrijven van een vademecum voor de vrijwilliger is één van de to do's.

En laat het duidelijk zijn: zonder een vrijwilligerscoördinator is dit een onbegonnen werk.

Philip Beuckels, coördinatie vrijwilligerswerking en Riet Versluys, coördinatie Omarmers

6. WoonCafés & WoonAteliers

6.1. Wat is er nieuw voor 2024?

De 2^e helft van 2024 werd getekend door een meer dan **halvering van het woningaanbod** dat betaalbaar is voor mensen in preciaire situatie, tzt. personen en gezinnen in de onderste quintielen van de inkomens.

Zocht je op Immoweb.be in een straal van 25 km rond Brugge en met een maximaal huurtarief van 620€/maand, dan had je vóór de zomer een 80 à 90 tal treffers. Eind 2024 is dit afgekald tot een 30-tal zoekertjes.

Ook professionele aanbieders zitten niet stil: vooraleer je als kandidaat-huurder wordt toegelaten tot een eventueel bezoek, dien je nu vooraf een huurdersprofiel opmaken en doorsturen. Zie www.mijnhuurdersprofiel.be. Dit betekent meer administratief werk voor onze Woonzoekers en onze cliënten voor nog minder toegang. Immers zo'n profiel is de grove borstel waarmee nieuwkomers vaak aan de kant worden geschoven. Het persoonlijk contact, waarbij HVV het verschil kan maken, dreigt zo helemaal te verdwijnen.

Onze capaciteit aan Woonzoekers binnen HVV is ook in 2024 beperkt gebleven tot 1.5 VTE. Er zijn wel nieuwe WoonBegeleiders bijgekomen, maar deze hebben niet de ambitie om door te groeien tot WoonZoeker. Zelfs het aantal van **1.5 VTE vrijwillige** Woonzoekers staat onder druk nu de kwaliteit van de ondersteuning vanuit het OCMW-Lokaal Opvang Initiatief (LOI) in het WoonCafé in de Potterierei een terugval kende.

Er zijn drie WoonCafé-sessies per week van telkens 2uur: één op maandagnamiddag binnen de context van het LOI aan de Potterierei te Brugge en twee op dinsdag- en donderdagavond in PC Valkenburg te Sint-Andries. Het leidt tot frustratie als je het schrale aanbod aan zowel Woonzoekers als woningen tegenover de massale huisvestingsvraag tegenover dit lagere inkomenssegment plaatst.

We stellen ons daarom dan ook de vraag of we niet beter stoppen met het solliciteren van immokantoren, tenzij we erin slagen om een persoonlijke relatie op te bouwen, en waar we kunnen vaststellen dat er een sociaal engagement aanwezig is bij het zaakvoeren.

We stelden de laatste 6 maanden van 2024 een grote toeloop vast van nieuwkomers, vooral uit Eritrea. Bovendien lag het opleidingsniveau van velen een stuk lager wat de communicatie erg bemoeilijkt.

Meer nieuwkomers gingen dan ook een beroep doen op de crisis nachtopvang, georganiseerd door het Inloophuis 't SAS, waar we tevens een groeiende groep alleenstaande vrouwen (met of zonder kinderen) onder de nieuwkomers terugvinden. Het laatste kwartaal van 2024 werd daarom ook ingezet op WoonAteliers voor specifieke taalgroepen: Tigrynia voor de Eritrese en Ethiopische groep, Arabisch voor de Arabisch-sprekenden en Farsi en Pashtu voor de Afghaanse gemeenschap.

Gezinshereniging

Een probleem waar we steeds vaker mee geconfronteerd worden, is huisvesting bij gezinshereniging. Ter verduidelijking: iemand komt als asielzoeker alleen aan in België en wordt na verloop van tijd als vluchteling erkend; betreft een wooneenheid van HVV, geschikt voor 1 persoon. Betrokkene dient een aanvraag in tot gezinshereniging die in het beste geval positief wordt beoordeeld. De aanvankelijke bewoner van het pand verwelkomt in vreugde zijn/haar gezin, maar wordt onmiddellijk geconfronteerd met de realiteit van een veel te kleine woning. De krapte van huurwoningen voor grote gezinnen (3 tot 5 slaapkamers) maakt het voor HVV onmogelijk met een oplossing te komen.

Een getuigenis

Een niet-begeleide minderjarige vluchteling (NBMV) van 17-jaar zei in het Nederlands vóór een 20-tal 17- en 18-jarigen van de 7^e-MAST-klas uit Brugge op de vraag wat zijn grote droom dan wel is: “ik wil zo rap als mogelijk mijn 5 broers en 2 zussen met papa en mama naar hier halen zodat ze naar school kunnen gaan”. Opmerkelijk, op de vraag hoe zijn dagindeling eruit zag: overdag KTA, s’ avonds gaan werken tot 22u00! Wij zijn geen

22/02/2025

Mijn familie kwamen gisteren.

We zijn groot familie en dit huis is te klein voor ons.

kan je ons een groter huis vinden aub.

Met vriendelijke groeten

Droomfabriek, maar **waar mogelijk** proberen we dromen waar te maken.

Housing First: door nieuwkomers eerst een dak boven hun hoofd te geven, schep je meteen een reeks kansen om hen verder te begeleiden en toe te leiden naar werk, Nederlandse les, integratiecursus, enzovoort om zo hun leven opnieuw uit te kunnen bouwen.

6.2. Van WoonAtelier naar WoonCafé in 2024

6.2.1. WoonAteliers – leren zoeken naar een woonplaats

In 2024 werden er 41 WoonAteliers gehouden. De eerste uitnodiging om het WoonAtelier mee te volgen verloopt volautomatisch, na het invullen van het intakeformulier op de website.

26 Oktober 2023 was ons eerste WoonAtelier, toen nog in Het Huis van de Bruggeling en na het eerste trimester 2024 in de Xaverianen, om finaal, vanaf september 24 te landen in Rozendal 3 in de lokalen van Integraal vzw, “the place where we belong”.

De aanwezigheid van ons secretariaat in Rozendal 3 liet intussen ook toe de WoonAteliers minder chaotisch te laten verlopen: “stipt om 14u00”. Er is steeds een vaste Arabische tolk on site en de buur, Integraal vzw op Rozendal 5, is bij veel nieuwkomers bekend, ons adres is nu gemakkelijker te vinden.

In 2024 hielden we strikt aan een groeps-roulement in de WoonAteliers voor Arabisch, Tigrinya en Pharsi sprekkenden. Wie Nederlands en/of Engels spreekt is eender wanneer welkom. Ook wie geen nieuwkomer is of wie niet erkend is, heeft toegang, mits er vooraf een intake werd ingevuld.

In 2024 waren er 1031 genodigden. 532 deelnemers, en een aanzienlijk aantal dat hun kat stuurde (432) of met reden afwezig waren (53). De mismatch tussen wie uitgenodigd wordt en wie effectief afkomt, ongeveer 50/50 dus maakt dat we steeds met een wisselende opkomst zitten.

Een open leerplek

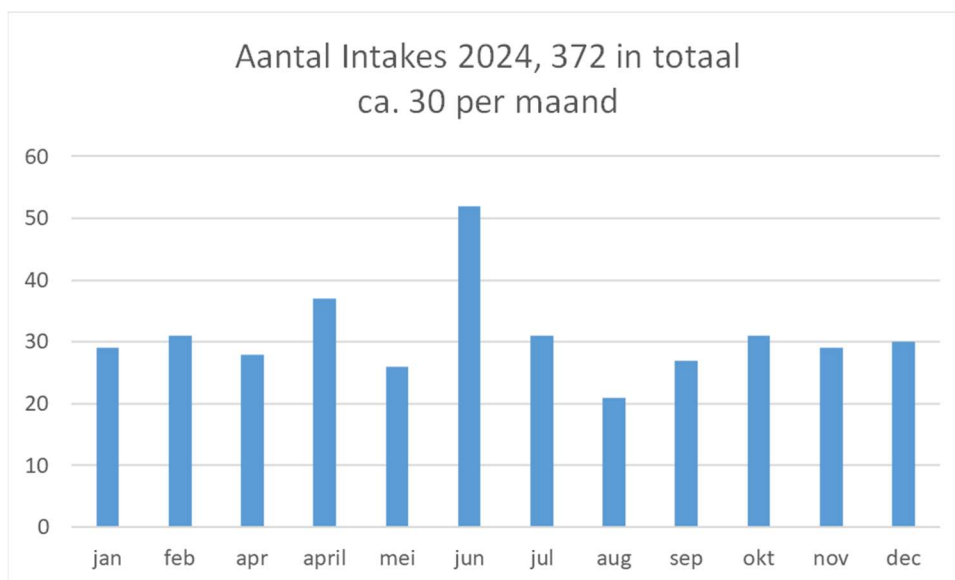
Het WoonAtelier is een open leerplek, maar bepaalt ook wie toegang krijgt tot verdere ondersteuning in de WoonCafés. De focus ligt er op het efficiënter leren zoeken naar huisvesting. Zo stellen we paal en perk aan het doorsturen van slechte zoekertjes (vakantiewoningen, koten, assistentiewoningen,...) om de weinige middelen die we hebben effectiever in te zetten.

Ons doel is met inbreng van onze vele nieuwkomers de private huurmarkt zo volledig mogelijk te scannen op zoek naar betaalbare en conforme woningen: *“jij, beste nieuwkomer zoekt en stuurt ons de link door; wij, Woonzoekers van HVV, evalueren je zoekresultaten en nemen contact met de aanbieder om na te gaan of een bezoek niet alleen mogelijk maar ook zinvol is”*. Bezoekmogelijkheden zijn schaars, en, als ze doorgaan is het een bezoekmoment met veel tot heel veel kandidaten.

Pijnpunten zijn het schrale aanbod aan geschikte huurwoningen, de vele “no go immo’s”, het vissen op dezelfde vis (wie krijgt het bezoek, wie heeft prioriteit?) en de communicatie (vooral met onze Eritrese nieuwkomers).

6.2.2. WoonCafés

In 2024 waren er ongeveer 30 intakes, 30 nieuwe aanmeldingen per maand, één per dag dus, en in totaal 372 nieuwe aanmeldingen. Niet alle 372 aanmelders zijn WoonCafé-gerechtigd, maar, worden wel automatisch uitgenodigd op het WoonAtelier.

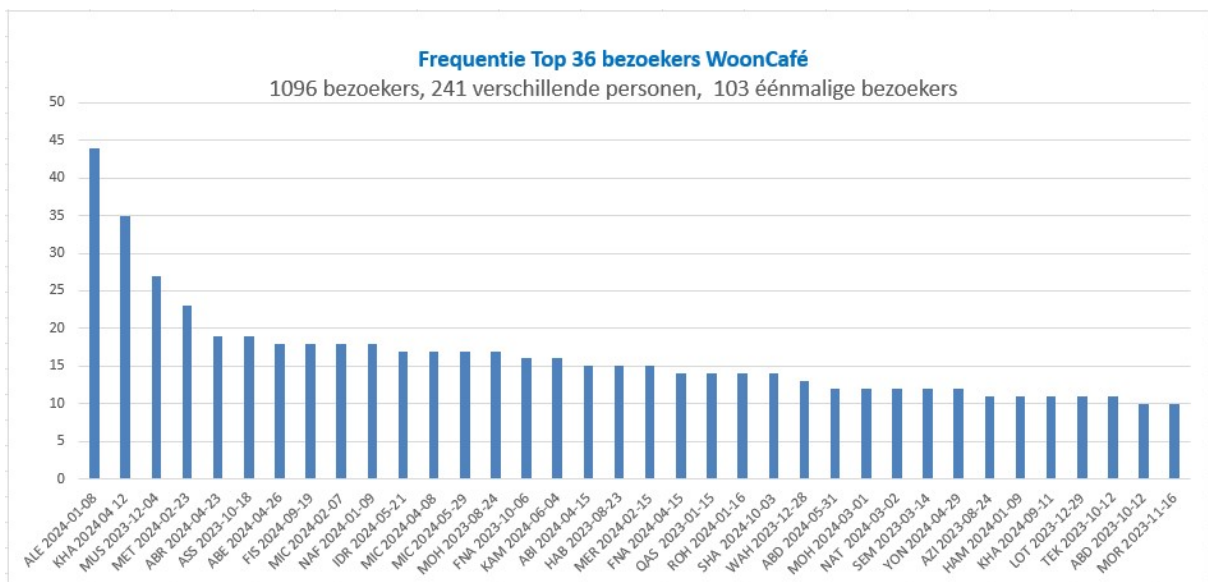
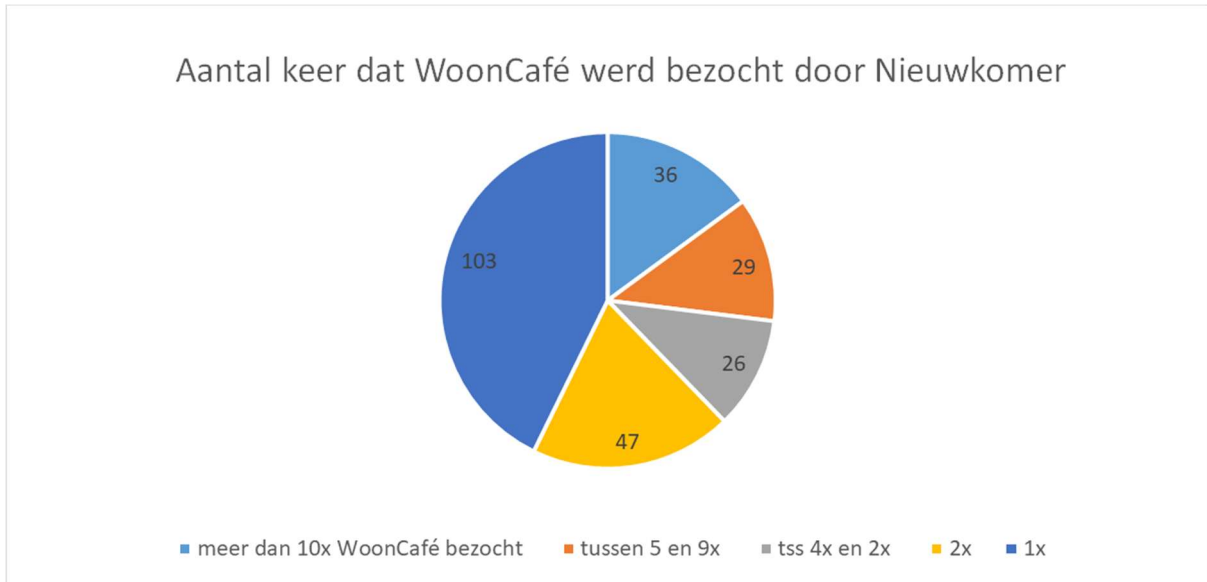


Tijdens onze 83 WoonCafés¹ werden 1096 aanwezigen geregistreerd waaronder 241 verschillende nieuwkomers. 36 nieuwkomers kwamen meer dan 10x langs, 29

¹ WoonCafé's in de Potterierei op maandag tussen 14u00-16u00 zijn hier niet meegeteld.

tussen de 5 à 10x. 103 nieuwkomers kwamen slechts éénmaal de neus aan het venster steken. Er zijn zelfs 2 personen die in 2024 bijna ieder WoonCafé hebben gevolgd. De meeste top bezoekersadres

– geanonimiseerd op de x-as – zijn al maanden op zoek: slechts bij uitzondering zijn er enkelen die werden aangemeld in de 2^e jaarhelft 2024.



Op vandaag hebben van de top 20 bezoekers er 13 een woonplaats, of, uitzicht op een woning. Vier van die regelmatige bezoekers zit nog in de problemen (ofwel, een ongezonde en te kleine woning voor gezin, ofwel in crisishulpverlening, op straat, bij een vriend op de sofa, ...). Van een drietal hebben we geen verdere info hoe hun woon- en leefsituatie nu is. Van de 103 éénmalige bezoekers hebben we geen enkele informatie over hoe de zoektocht is verlopen: hebben ze iets gevonden? Te hoge

verwachtingen van het WoonCafé? Ze verdwijnen uit het zicht. We noemen ze “slapers” en finaal verdwijnen ze (op termijn) ook uit de lijst zoekers.

Belangrijk is te vermelden dat het evenement WoonCafé er alleen is voor de één op één opvolging. Het “echte” werk voor de vrijwilliger verloopt achter de schermen.

Mogelijkerwijs gaan we in 2025 de huidige uren (18u00-20u00) van ons wooncafé op dinsdag en donderdag, herzien en afstemmen op de kantooruren omdat dit de contactmogelijkheden met eigenaren/immo-kantoren vergroot.

6.3. Hoe omgaan met het dalende aanbod in een markt met toenemende vraag?

Go en no go-immo's

We deelden de groep immokantoren in onder de vlag “go en no go-immo's” (Brugge, Oostende, Roeselare): immokantoren waarvan onze ervaring leert dat je er als leefloner, nieuwkomer of kandidaat met een beperkt inkomen nauwelijks of geen kans maakt, zijn ondergebracht in de groep “no go-immo's”.

Het creëren van deze categorie is gestoeld op een ruime praktijkervaring, maar impliceert meteen ook een pervers effect: ten eerste betrekken we het overgrote deel van de private huurmarkt niet langer bij onze zoektocht, vaak tot onbegrip van onze nieuwkomers en hun begeleiders. Ten tweede geven we zo toe aan wat de vastgoedmarkt beoogt (vastgoed rendement) terwijl wij opkomen voor sociaal engagement en kansen voor minst bedeeden.

Dat is een uitdaging waar we in 2025 vast verder aan zullen werken: het opstarten van een proces om met immokantoren of hun overkoepelende federaties, CIB en VIB, minstens opnieuw in gesprek te gaan.

6.4. Criteria voor hulp & criteria voor toewijzing van woningen

De doelgroep van HVV zijn erkende vluchtelingen uit niet-EU landen. Maar wie kunnen we wel en wie kunnen we niet helpen bij het zoeken naar huisvesting? En, hoe wijzen we dan woningen toe aan één van de vele kandidaat-nieuwkomers?

Wie helpen we bij het zoeken naar huisvesting?

1. Alleen erkende nieuwkomers die aantoonbaar in Brugge verblijven of zijn geregistreerd (intake door OCMW).
2. Met voorrang op basis van anciënniteit (intakedatum).
3. Alleen wie actief en effectief zoekt.

4. We helpen niet bij “ongeplande” gezinsherenigingen. Met ongepland bedoelen we deze herenigingen die niet voldoen aan haalbaarheidscriteria (work in progress, eg. to be defined!).

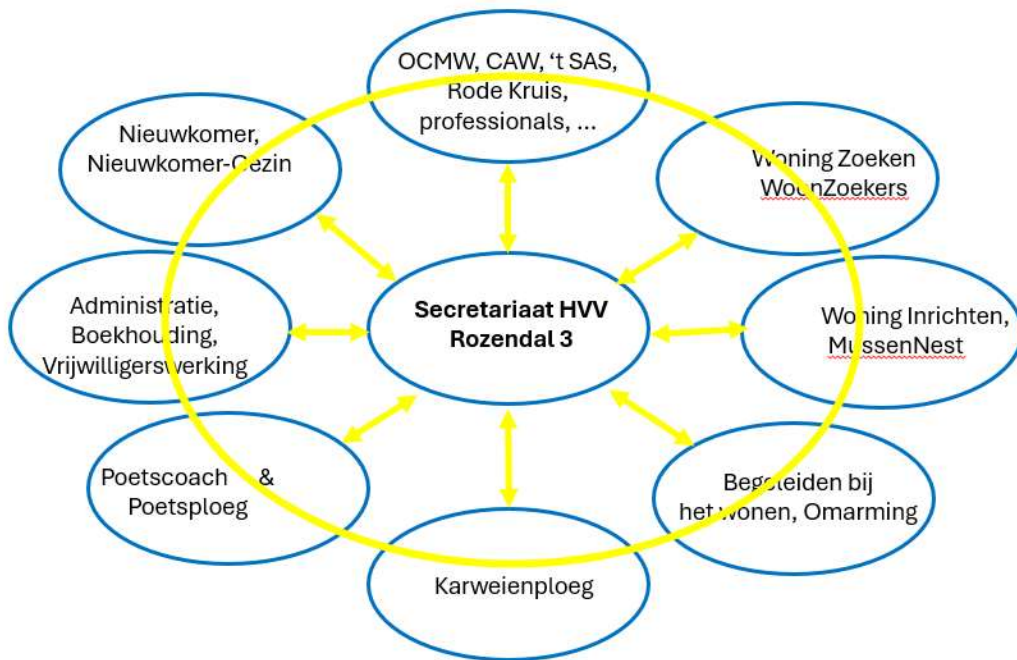
Welke zijn de criteria voor onze hulp bij het toewijzen van een woning?

1. Alleen erkende Nieuwkomers die in Brugge zijn geregistreerd, zie 4.1
2. Er is steeds een intakeformulier en een intakegesprek. Er zijn voldoende aantal contacten opgebouwd – nut van de WoonCafés! – om mekaar te leren kennen.
3. Nieuwkomer-anciënniteit: we houden rekening met intakedatum, de noden en het traject dat de Nieuwkomer volgde sinds zijn intake.
4. Is er een goede & en effectieve “zoekingesteldheid”? Registraties bezoek WoonAtelier & WoonCafé? Aantal goede zoekertjes? Aantal losse flodders? Gemiste afspraken...?
5. Er is een match met het woningaanbod (inkomen vs. huurprijs + kosten, gezinssamenstelling vs. aantal kamers en maximale bezetting volgens het conformiteitsattest, geen opportunistisch samenwonen, ...) En we bekijken ook de Mobiscore vooral bij gezinnen met kinderen.
6. Er wordt zo veel als mogelijk ook rekening gehouden met “acute noodgevallen”. Noodgevallen worden steeds aantoonbaar en zorgvuldig afgetoetst met de begeleiding.
7. Extra factoren die de huisbaas oplegt, zoals bvb. het kunnen communiceren.
8. We letten bij selectie op “afstand en nabijheid” : selectie gebeurt niet alleen door één op één contacten in de WoonCafés maar kandidaturen worden ook voorgelegd aan het Dagelijks Bestuur of de Cockpitvergadering.
9. Wie een woning onterecht afwijst verliest zijn/haar prioriteit.
10. De toekomstige huurder volgt de regels van de vzw, met name hij/zij geeft toestemming voor een samenwerking met de omarmers en een jaarlijkse woonstcontrole.

6.5. Samenwerking

6.5.1. De werking binnen de vzw

Met de komst een vaste secretariaatsmedewerker begin juni en een coördinator sinds half oktober 2024 komen we eindelijk een heel eind tegemoet aan de verzoeking van een fysiek secretariaat en een betere coördinatie binnen de vzw. Hernemen we het betreffende beeld uit het vorige jaarverslag dan hebben we hier alvast een stuk van de weg afgelegd: we tekenen hier dan ook een dikkere gele verbindingslijn doorheen de deelgroepen rond het secretariaat:



Secretariaat HVV faciliteert meer verbinding

Verbinding binnenin de deelgroepen is er altijd geweest maar de gele orbit rond de Nieuwkomer of het Nieuwkomersgezin, mag “dikker”, kan zeker verder uitgebouwd, verfijnd en of aangevuld. Dit kan door het versterken van zowel de deelgroepen zelf (omarmers, woonzoekers, karweienploeg, poetsploeg, ICT-ondersteuning, public relations,...). Vooral de onderlinge interacties, de afstemmingen, het teamgevoel, de HVV als community dat alles mag verder groeien en bloeien.



Wanted: meer verbinding tussen alle betrokkenen bij HVV, zowel extern als intern

Het is de taak van de coördinator om de losse eindjes te verbinden en een warme community te creëren waarbij iedereen zich bewust is van zijn rol in het grotere HVV-geheel ten bate van onze doelgroep.

De uitdagingen zijn groot: er zijn vacatures en noden op cruciale posities in het organigram, zoals een vrijwilliger-coördinator, een public-relations rol, een aanpak van de gammele ICT-ondersteuning, een versie 2.0 van onze website..., allemaal werven die dringend moeten aangepakt worden.

6.5.2. De connecties met de buitenwereld

Connectie met de buitenwereld is er met de koepelorganisaties zoals Vluchtelingenwerk Vlaanderen, Gastvrij Netwerk Vlaanderen, Orbit vzw en talloze zusterorganisaties zoals de vzw Integraal en de vzw Leefbaar Wonen-Huisvesting, maar ook met Stad Brugge, het OCMW en verschillende stadsdiensten, de gemeente Zedelgem, de Provincie West-Vlaanderen, de Koning Boudewijn Stichting en het Kinderarmoede Fonds.

Eén van de voorwaarden, gekoppeld aan de financiering van Stad Brugge en OCMW voor de aanwerving van onze coördinator, is de expliciete vraag aan HVV naar een visietekst die een gedegen inschatting moet maken van de toekomst van HVV: welke stappen gaan wij zetten om de komende 10 jaar onze werking als vrijwilligersorganisatie te bestendigen en futureproof te maken?

Sinds het najaar wordt er ook uitvoering gegeven aan een samenwerkingsovereenkomst tussen HVV, Integraal vzw en Leefbaar Wonen vzw: deze samenwerking opent tal van perspectieven, niet in het minst omdat Leefbaar Wonen Huisvesting ook een aantal panden naar het Pandschap en naar ons HVV toeschuift.

6.6 Besluit

2024 was heftig. We zitten op een nieuwe locatie op een warme plek. We hebben een administratief medewerkster en een coördinator aan boord. We hebben weliswaar moeite om nieuwe Woonzoekers te vinden, maar vinden sinds het najaar 2024 dan wel weer nieuwe vrijwilligers en zelfs omarmers! De vraag naar huisvesting blijft immens. Dat is niet anders dan de vorige jaren, maar het aanbod op de private huurmarkt zakt ineen. Het aantal verhuurpanden in portefeuille blijft toenemen. Vooral in kwartaal 3 en 4 zien we een toenemend aanbod van eigenaren die ons direct weten te vinden.

Wij houden vol met de wetenschap dat we er niet zijn om het huisvestingsprobleem structureel op te lossen. We zijn “de druppel op de hete plaat” die verbinding probeert te realiseren ten gunste van een betere samenleving.

Frank Vangaever, coördinator “Woning Zoeken”

7. 't Mussennest: een eigen woonwinkel voor ons cliënteel

Elke woensdagvoormiddag van 8.30u tot 10.30u wordt het magazijn "Mussennest" in een zijvleugel van de OLV-kliniek in de Koning Albertlaan 6, opengehouden voor onze nieuwkomers door een vaste groep van 12 vrijwilligers. Met hun deskundigheid en enthousiasme begeleiden zij de Nieuwkomers in hun zoektocht naar meubels en huisraad om hun pas gehuurde woning in te richten.

Elke Nieuwkomer wordt onthaald en geregistreerd in het bureau. Uit een gesprek en het aflezen van de identiteitskaart moet blijken dat het wel degelijk om een recent erkende vluchteling gaat. Zij mogen twee keer een bezoek brengen aan het magazijn om hun goederen uit te kiezen, en na eventuele gezinshereniging nog twee keer, zodat ook hun partner een keuze kan maken.

Ontvangen worden en kunnen kiezen is een zeer belangrijke psychologische stap om de natuurlijke veerkracht te herstellen en om besluiten te kunnen nemen na een lange periode van onzekerheid en afhankelijkheid.

Huizen van Vrede beschikt over een eigen bestelwagen, waarmee het desnoods meubels en goederen kan afhalen bij mensen thuis. Dit gebeurt na telefonische afspraak of na emailbericht via de website.

Elke Nieuwkomer krijgt een bundel van drie documenten: identificatie/meubelfiche/huisraadfiche, die door het secretariaat wordt bijgehouden. Elk meubel wordt genummerd, waarbij het nummer na keuze door de bewoner geregistreerd wordt op de meubelfiche. Ook wordt de familienaam aangebracht op het meubel. In principe moet het meubel binnen de 2 weken afgehaald worden.

In het huisraadlokaal laadt de Nieuwkomer zijn gekozen artikelen op een wagentje. Aan de uitgang worden de artikelen geregistreerd en helpen de vrijwilligers bij het inpakken. Zij voorkomen "hamstergedrag". Ofwel neemt de Nieuwkomer deze artikelen mee, ofwel worden die geplaatst bij de meubels die later afgehaald worden. Voor het transport van dat alles staat de Nieuwkomer zelf in, ofwel kan hij beroep doen op één van de drie vrijwilliger-Nieuwkomers, die mits het betalen van een kilometervergoeding, met hun bestelwagen het vervoer verrichten.

Tweedehandsfietsen worden door een HVV-vrijwilliger op punt gesteld tegen kostprijs van de vervangstukken, die doorgerekend worden aan de nieuwkomer.

Met deze manier van registratie hebben we een duidelijk beeld over welke goederen de nieuwkomer beschikt, rekening houdend met de gezinssamenstelling.

In 2024 leverden wij aan de nieuwkomers 132 bedden en matrassen, 139 zetels, 57 kleerkasten, 52 tafels en 320 stoelen. Wij deden 276 ritten om meubilair en huisraad op te halen. Wij registreerden 299 nieuwkomers, die wij konden helpen aan meubels en huisraad.

Guido Cocquyt, coördinator Mussennest

8. Klussendienst

In het dienstjaar 2024 zette onze klachten- en klussendienst zijn activiteiten verder: meldingen ontvangen van problemen die zich voordoen in de woongelegenheden die wij beheren, deze meldingen registreren, en dan vervolgens actie ondernemen om die problemen op te lossen; intern als het kan, met externe steun als het moet.

De Huizen van Vrede-klussendienst was goed voor 210 interventies. De dienst telt 1 coördinator die tekent voor de werkorganisatie en administratieve afhandeling (Jan met 7 interventies), 1 hoofdklusser (Des 188 interventies) en 2 bijklussers (Mattijs en Philip 15 interventies) die opgeroepen worden om klussen op te knappen.

Naast deze praktische tussenkomsten en het letterlijk klaren van klussen door onze vrijwilligers, registreert de coördinator quasi dagelijks de binnenkomende meldingen. Dit gaat bij wijze van voorbeeld bij het ontvangen van een melding van een verstopping die men niet zelf opgelost krijgt, een ruimingsfirma contacteren, de nodige afspraken maken, en dit alles registreren en bijhouden tot het euvel opgelost is. Belangrijk bij deze handelingen is het inlichten van de eigenaars van de woongelegenheden waar de problemen zich voordoen. Het betreft immers hun eigendom, en het gebeurt frequent dat zij geheel of gedeeltelijk de kosten dienen te dragen. Zachte diplomatie bij deze contacten is af en toe noodzakelijk.

Het aantal meldingen dat wij binnenkrijgen is al bij al niet onoverkomelijk groot. Het probleem bij onze dienst situeert zich vooral bij de vele stappen die wij dienen te zetten van bij het krijgen van de melding, over het contacteren van de eigenaar, de huurder, onze klusjesman, de aannemer, en het regelen van de afspraken tussen voorgenoemden, tot het ontvangen van de factuur en die doorgeven ervan voor betaling en desgevallend terugvordering bij de huurder als het huurderslast betreft. Niet het aantal meldingen, maar de complexiteit en de communicatie om ze opgelost te krijgen, is de uitdaging van onze dienst.

In 2024 evolueerde onze klachten- en klussendienst naar een meer en meer gestructureerde dienst. Vooral de inzet van onze administratief medewerkster en de coördinator die de vzw professioneel kwamen versterken, speelden hierin een cruciale rol.

Er werden interne procedures afgesproken, bestanden aangelegd waarin de binnenkomende meldingen ordelijk worden opgeslagen en bijgehouden, en communicatie- en facturatielijnen zijn uitgezet. Het maken van afspraken en het contact met aannemers zijn zaken waarbij het secretariaat enorme meerwaarde biedt.

Als korte samenvatting voor 2024 kan ik stellen dat het voorbije jaar vooral in het teken stond van het verder structureren en optimaliseren van de klachten- en klussendienst, wat het werken in de toekomst sowieso ten goede zal komen.

Jan Pollet, coördinator Klussendienst

9. Communicatie

Huizen van Vrede mag dan al bij de doelgroep goed gekend zijn en ook wel bij meer en meer eigenaren. We stellen vast dat de Brugse goegemeente de organisatie nog onvoldoende kent. Huizen van Vrede wil gemeenschap vormen met haar bewoners, haar eigenaars van wooneenheden, haar vrijwilligers, haar leveranciers, alle samenlevende Bruggelingen, andere welzijnsorganisaties, stadsdiensten, de lokale, Provinciale en Vlaamse overheden.

Er is een website, een bescheiden folder, een Facebook-pagina waarbij het aantal volgers gestegen is naar 875, waarvan 65% vrouwen en 35% mannen. In de afgelopen 3 maand waren er 2.554 clicks, wat weliswaar een vermindering is in vergelijking met de vorige periode, maar wat aansluit bij de algemene tendens dat Facebook steeds minder *hot* is.

Er is de voorbije maanden vooral ingezet op een interne communicatie. Hoe versterken we de link tussen vrijwilligers onderling, tussen de organisatie en de huurders, tussen Huizen van Vrede en de eigenaars? Er is in 2024 gestart met een maandelijkse nieuwsbrief voor de vrijwilligers en het bestuur. Er is een nieuwsflash voor de bewoners waarbij ze attent worden gemaakt op kleine concrete acties die hun woonsituatie kunnen verbeteren. Bvb. vervang tijdig de batterij in je rookmelder; ontlucht je radiatoren en hoe doe je dat; veeg de sneeuw op het voetpad voor jouw deur en waarom; waarom het afgefallen blad uit de goten verwijderen; giet geen vetten in de afvoer ...

Het ontzorgen van de eigenaren

De website doet haar werk: de rubrieken 'woning verhuren', 'woning zoeken', 'woning inrichten' en 'vrijwilligers' zijn de meest geklikte pagina's. Het zijn bovendien 'tools' die vooral worden gebruikt door onze nieuwkomers voor het invullen van het intake-formulier als noodzakelijke eerste stap om met Huizen van Vrede in traject te gaan, maar ook door huiseigenaren die overwegen om hun woning via Huizen van Vrede te verhuren. We beloven hen volledig te ontzorgen van alle administratieve formaliteiten die een verhuur met zich meebrengt en een continuïteit in de maandelijkse betalingen tijdens de volledige duur van het contract.

De vernieuwing van de website en de automatische koppeling van de ingevoerde gegevens, is een project voor 2025. Simultaan zullen meteen ook de huisstijl en de folder onder het vergrootglas worden genomen.

Het platform Give a Day dient samen met de Brugse Vrijwilligerscentrale de werving van nieuwe vrijwilligers. Geen enkele post blijft zonder reactie!

De maandelijkse vrijwilligerscafés en het jaarlijks vrijwilligersfeest zijn ideale gelegenheden tot het betuigen van onze waardering voor onze vrijwilligers, maar meteen ook momenten van communicatie.

Conclusie: Facebook is en blijft een handig instrument voor de werking maar kan nog beter gevoed worden. Andere sociale media laten we momenteel gewoon links liggen. Maar de zoektocht naar een vrijwilliger die dit ter hand neemt, is gestart.

Philip Beuckels, vrijwilliger-medewerker communicatie

10. Conclusies 2024

Er is hard gewerkt het voorbije jaar. En er zijn heel wat realisaties om meer dan tevreden op terug te blikken. Desondanks stellen we vast dat de kern van de woonproblematiek grotendeels dezelfde is gebleven, dat de doelgroep verbreedt en dat de druk op erkende vluchtelingen om een huurwoning te vinden alleen maar is toegenomen.

Het hoge aantal ingehuurde woningen in onze vzw zorgt ervoor dat het aanbod van omarmers de vraag niet kan volgen.

Daarnaast is de complexiteit van de begeleiding van (herenigde) gezinnen groot zodat soms meerdere omarmers per gezin en professionele hulp nodig zijn. Naast een intensere samenwerking met professionelen is ook een goede opleiding & ondersteuning van onze omarmers noodzakelijk.

Toch willen we ook een **aantal ingrepen vermelden die onze werking in 2024 vooruit hebben geholpen.**

In 2024 kon onze organisatie voor het eerst rekenen op een heus secretariaat: een secretariaatmedewerker en een coördinator die de werking moeten ondersteunen, analyseren, stroomlijnen, organiseren en toekomstig bestendig maken. We konden dit realiseren met de financiële steun van het Brugse OCMW en Stadsbestuur, en met de steun van het project Kinderarmoedebestrijding van de Koning Boudewijn Stichting.

En, sinds oktober hebben we ook een coördinator die onze werking verder stroomlijnt en die al heeft gezorgd voor een duidelijk zichtbaar positief effect op het versterken van onze vrijwilligerswerking.

Maar, tegelijk kende 2024 toch ook **een aantal gamechangers die het werk nog moeilijker maken.**

Steeds **meer erkende vluchtelingen worden dakloos.** Asielzoekers die worden erkend, hebben 4 maand de tijd om hun verblijf uit de reguliere opvangcentra (Fedasil, Rode Kruis, Lokale Opvang Initiatieven,...) voor te bereiden. Vindt men binnen deze periode geen dak boven zijn hoofd, dan rest er geen andere oplossing dan de straat. Dit gaat vaak gepaard met mensonterende omstandigheden, veel stress en mentale gezondheidsproblemen. Welkom in België. In 2024 zijn de cijfers van het aantal daklozen onder de erkende vluchtelingen alleen maar verder opgelopen. Ook in Brugge

stellen we nu vast dat alleenstaande vrouwen, sommigen zwanger of met een kind, geen plek vinden om te wonen. Een nieuw fenomeen dus in Brugge: **alleenstaande vrouwelijke erkende vluchtelingen onder de daklozen!**

De wachtlijsten voor een betaalbare huurwoning worden steeds langer: er is dringend nood aan betaalbare en conforme woonplaatsen!

Noteerden we anno 2020 een wachtlijst met een 7-tal grote gezinnen (5 tot 9 kinderen) en ongeveer 20 singles, dan noteren we eind 2024 op diezelfde wachtlijst 22 grote gezinnen en meer dan 100 singles uit Groot-Brugge waarvan minstens 45 dakloos zijn!

Voor alle duidelijkheid: het betreft door België wettelijk erkende vluchtelingen die geen plaats meer krijgen in onze gemeenschap. Welke impact laat dit bij hen na? Wie doet hier wat aan? Willen we dat deze mensen integreren..? Als dakloze..?

Het is dus hoog tijd om **het tekort aan betaalbare huurwoningen** aan te pakken zowel voor de jonge Vlaamse huurders als voor onze nieuwkomers en dit zowel op korte termijn als op lange termijn. Artikel 23 van de [Belgische Grondwet](#) waarborgt dat iedereen recht heeft op een menswaardig leven. De wetten en decreten moeten daartoe onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting waarborgen. Artikel 1.5 van de [Vlaamse Codex Wonen](#) expliciteert het recht op menswaardig wonen: iedereen moet kunnen beschikken over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid.

Dit kan alleen echt een begin van oplossing krijgen als er een samenwerking komt tussen de verschillende bestuurniveaus (federaal-gewestelijk-provinciaal-gemeentelijk), bedrijven (projectontwikkelaars, banken, ...) en privé-initiatieven.

Mogelijke oplossingen op korte termijn:

- **projecten rond samen wonen** stimuleren en ondersteunen; daarbij passende wetgeving versoepelen.

Zelf is HVV met dergelijk project gestart in april 2022. In plaats van 4 singels een afzonderlijke woonplek te geven, werden ze samen in 1 woonplek geplaatst. Dit zorgt voor een winst van 3 woonplekken. Nu wordt dit tegengewerkt door allerlei reglementen: de grootte van het leefloon, (on)mogelijkheid van huursubsidie, wel of geen installatiepremies, wat bij uitstap, ...allemaal hete hangijzers waar wij op stugge reglementering op gemeentelijk, Vlaams of federaal vlak stoten.

- **projecten als “crisisopvang bij particulieren” & “wonen onder 1 dak met nieuwkomers”** faciliteren; wetgeving en; begeleidingstraject voorzien; Reglementering aanpassen naar *“duurtijd tot maximum 3 jaar voor dezelfde*

bewoner of gezin”, zodat de eigenaar een nieuwe opvang kan voorzien aan een volgende nieuwkomer.

- **wetgeving** voor tijdelijke **containerwoningen/tiny houses aanpassen**
- **opvangplaatsen voor Oekraïners** die vrijkomen, aanpassen **voor de opvang van erkende vluchtelingen** ipv. deze weg te halen of te vernietigen
- **het begrip conformiteit van de woonplaats herbekijken** in functie van comfort. Comfort voor een (bijna) dakloze of een vluchtelingengezin uit een vluchtelingenkamp is niet hetzelfde als comfort voor een doorsnee burger uit Vlaanderen. Daarnaast zijn woningen uit de historische kernen van steden niet zomaar omvormbaar. Denk maar aan leefbare woonruimten met een historische hoogte van minder dan 2,20 m, die dienst doen als slaapkamer, tellen in de huidige reglementering niet mee...!
- ter beschikking stellen van *slapende gronden* door de verschillende overheden voor het maken van een inhaalbeweging

Mogelijke oplossingen op lange of middellange termijn:

- nieuwe **sociale woningen scheppen** (nieuwbouw, renovatie van leegstand ...) met oog voor kleine woonplaatsen (1 of 2 personen) en grotere woningen (5 slaapkamers of meer)
- het **verplicht voorzien van sociale woonplaatsen** bij alle **nieuwbouwprojecten** van minstens 5 woonplaatsen.
- **publieke samenwerking met privé instellingen** voor renovatie en herinrichting van leegstaande panden, en om tijdelijke woonprojecten uit te voeren.
- uitbreiding van onze werking naar de buurgemeenten eventueel andere centrumsteden in Vlaanderen.
- scheppen van grote woningen door in samenwerking met Koning Boudewijn Stichting en de eigenaars om leegstaande grote woningen aan te passen aan de huidige woonwetgeving.
- in 2024 werd gestart met het 3-jaarlijks project ter Kinderarmoedebestrijding waarbij vooral aandacht wordt getrokken naar grote gezinnen en alleenstaande ouders met kinderen. Een oplossing zou kunnen zijn om hier een betoelaging te verschaffen, zodat ze bij de start een grote woning kunnen huren aan een betaalbare prijs.

Welke concrete werkpunten voorzien we nu voor 2025?

1. De interne werking en organisatie van HVV verbeteren. Door het duidelijker aflijnen van rollen en taken, door het integreren van robuuste IT-systemen, het verbeteren van de IT-ondersteuning, en het centraal stellen van gepaste bedrijfssoftware om makkelijker service te verlenen, te analyseren, te communiceren en in verbinding te staan met onze klanten.
2. De vrijwilligerswerking verder uitbouwen en de omkadering verbeteren. Middelen zoeken om vrijwilligers aan te trekken. De ambitie is één omarmers per wooneenheid. Nadruk bij het rekruteren van woonzoekers en omarmers van gezinnen. Oog hebben voor diversiteit bij onze vrijwilligers. Een externe medewerker aanwerven om het geheel van de vrijwilligerswerking te coördineren.
3. De mogelijkheden verder onderzoeken voor de uitbreiding van de werkvorm van HVV naar de omliggende gemeenten van Brugge vooral in functie van de vraag naar woonplaatsen voor grote gezinnen, maar ook naar andere gebieden in Vlaanderen
4. Werken aan een effectievere en efficiëntere projectvoering. Binnen het project “Kinderarmoedebestrijding”: speciale aandacht voor de éénouder gezinnen met kinderen en voor de grote gezinnen met jonge kinderen. Daarbij het zoeken naar middelen en goede praktijken zodat ze niet in de armoedespiraal terecht komen.
5. De samenwerking met stadsdiensten verder verkennen en uitdiepen. Ook de samenwerking met andere middenveldorganisaties zoals vzw Integraal, vzw Leefbaar wonen, en 't Pandschap Brugge verder op mekaar afstemmen ten bate van onze gemeenschappelijke doelgroepen.

Slotwoord

We beseffen dat de taak die wij ons hebben opgelegd bij de start van Huizen van Vrede in 2016 erg ambitieus was. Onze werking is en blijft een druppel op een hete plaat. Maar voor wie als erkende vluchteling eindelijk een dak boven het hoofd vindt, betekent het een wereld van verschil. Willen we dat nieuwkomers zich integreren, dan zorgen we er beter voor dat ze van straat zijn. En dat willen wij ter harte blijven nemen.

De werking van Huizen van Vrede is mogelijk dankzij de betrokkenheid van sociaal voelende huiseigenaren en de inzet van heel wat vrijwilligers, waarvoor heel veel dank.

We danken ook het Streekfonds West-Vlaanderen beheerd door de Koning Boudewijnstichting, het KinderArmoedefonds, de Stad Brugge en het OCMW, en alle particuliere schenkers voor hun financiële steun.

Johan Vanhollemeersch, voorzitter, en Peter De Roo, coördinator

vzw Huizen van Vrede