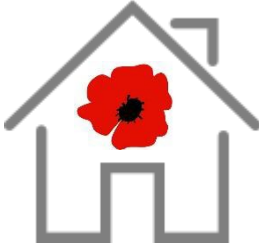


Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen,
beheerd door de Koning Boudewijnsichting en met de steun van de Stad Brugge'

JAARVERSLAG 2023

Voorwoord	2
1. Gerealiseerde huisvesting 2023.....	4
2. Fondsenwerving.....	8
3. Financiële resultaten 2023.....	9
4. Vrijwilligerswerking.....	10
5. WoonCafés & WoonAteliers.....	11
6. 't Mussennest.....	19
7. Klussendienst.....	21
8. Facebook.....	24
9. Conclusies & Uitdagingen 2023. Aanbevelingen & werkpunten 2024.....	24



Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'

Voorwoord.

“EN TOCH”

En toch... hebben we als vzw Huizen van Vrede onze doelstelling voor 2023 qua huren van woonplaatsen, zowel rechtstreeks of door onderverhuren, behaald!

We hadden immers de lat, voor de komende 3 jaar in een overeenkomst met het Stadsbestuur van Brugge, op telkens 12 van iedere soort per jaar gelegd: 22 door huren en onderverhuren en 11 door rechtstreekse verhuring.

Een grote dank aan iedere vrijwilliger die hieraan mee heeft geholpen hoe klein of groot de inbreng ook was. Het heeft bloed, zweet en tranen gekost of beter ontgoocheling, emotionele ups en downs en veel energie en bemoediging.

De tsunami van erkende vluchtelingen door het induwen van asiel aanvragers in Brussel in de opvangcentra en het sneller doorschuiven, bezorgde de gemeentebesturen maar vooral de steden een pak overlast. Zet daarbij de blokkering van de toelating door Fedasil om nog iets langer dan 2/3 maanden te blijven na erkenning en je zorgt automatisch voor het uitspuwen van de nieuwkomers zodat ze op straat terecht komen.

In de loop van 2022/2023 in Brussel voor de asielzoekers als mensonwaardig beschouwd door de media en besturen, maar blijktbaar is dit in steden en gemeenten toegelaten voor nieuwkomers die we hebben erkend.

Begin 2023 stonden bij HvV in Brugge 32 singles op de wachtlijst en 16 families, enkel en alleen uit Groot-Brugge. Einde 2024 was dit gestegen naar bijna 90 singles, waarvan 1/3 op straat stond, en 20 families.

Je kunt gaan denken dat de tsunami groot was op dinsdagavond en donderdagavond in het WoonCafé. Tot 25 bezoekers op 1 avond. Onhoudbaar!

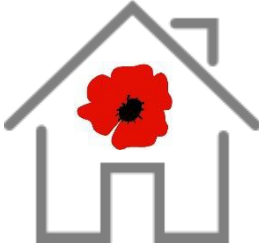
En toch... hebben we vol gehouden om de nieuwkomers op te vangen.

De betere organisatie van het WoonAtelier in het Huis van de Bruggeling, nu iedere donderdag namiddag met beurtrol in 3 groepen (Arabisch, Pashtu, Pharsi & Dari, Tigrinya), zorgde voor duidelijkheid en efficiëntie op een gekende plaats voor de nieuwkomer uit Brugge.

In het WoonAtelier worden nieuwkomers aangeleerd om efficiënter te zoeken en de methode van HvV uitgelegd en daadwerkelijk gezocht, telkens met aangepaste tolken. Ook de nieuwe intake formule (digitale inschrijving) zorgde voor efficiëntie en dus tijds winst in het WoonCafé om meer luisterend oor te hebben en hun zoekwerk te evalueren en bij te sturen.

Het is en blijft een emotionele zware dobber voor de huizenzoekers – de eerste opvang.

Hoe ga je om met Ahmed, een nieuwkomer die al 6 maanden op straat leeft en alle dagen op zoek is naar een woonplaats of met Mohammad, die werkt en al 8 maanden in zijn auto slaapt. Of Omar, die



Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnsstichting en met de steun van de Stad Brugge'

iedere avond salonslaper is in een andere gemeente of Michaël die nu niet meer bij een vriend landgenoot mag verblijven omdat zijn vrouw en kind(eren) toekomen. We zagen nieuwkomers vermageren en wegwijnen ... We spreken dan nog niet over Walid, die Palestijnse nieuwkomer, die in de wachtrij staat en plots bericht krijgt dat 3 dichte familieleden van onder het puin gehaald zijn bij de bombardementen in Gaza.

En toch... hebben we ze telkens opnieuw courage gegeven, soms met tranen in onze ogen. "Het zal wel lukken" - "Blijf zoeken" - ...

Het grootste aantal aanvragen komen van de singles. Maar de meest onmogelijke aanvragen komen van de nakende gezinsherenigingen of gezinnen die in mensonwaardige omstandigheden samen leven.

Wat doe je met een gehuisveste nieuwkomer in Brugge waar met de toegelaten gezinshereniging, het gezin van papa, mama 9 broers en zussen binnen de maand over komt en hier staat in Brugge?

Waar in West-Vlaanderen kunnen gezinnen met 5, laat staan 6, 7, 8 of meer kinderen terecht? Waar bouwt of renoveert met woningen geschikt voor 6 personen laat staan voor 7, 8 of meer? In België mag je ten hoogste 4 kinderen hebben! Of wat denk je van de huursubsidie of huurtoelage die steeds groter wordt maar stopt bij 4 kinderen. Nochtans zegt de controle voor de conformiteit in Vlaanderen dat je ongeveer 8m2 leefruimte meer nodig hebt als je nog een bijkomende persoon wil laten wonen.

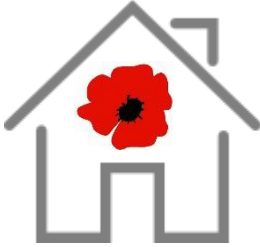
En toch... hebben we 3 vrij grote gezinnen kunnen onderbrengen respectievelijk in Brugge, in Blankenberge en in Jabbeke.

"En toch", bezorgt ons hoopvolle momenten waaruit we de moed halen om door te gaan ook al denken we soms dat het een druppel is op een gloeiende plaat. Maar het zijn druppels die zorgen voor daadwerkelijke oplossingen waardoor het leven kan starten voor de nieuwkomer met of zonder gezin in een nieuwe samenleving.

Daarom nogmaals dank aan al onze vrijwilligers, zowel bij het huizen zoeken als bij het installeren in hun huis of omarmen van het gezin of door karweiwerk of door administratief werk.

Daarnaast wil ik iedereen bedanken die ons financieel ondersteunde. Ook de eigenaars die met ons op stap gaan, wil ik betrekken bij onze dank. Dank zij hen kunnen die vele nieuwkomers hun nieuw leven opbouwen in een veilige omgeving.

Johan Vanhollemeersch
Voorzitter Huizen van Vrede VZW



Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'

1. Gerealiseerde huisvesting 2023.

*Einde 2023 was onze vzw rechtstreeks of onrechtstreeks betrokken bij het ter beschikking stellen van **197 panden**.*

Ons eerste doel bij het zoeken van een woning is steeds te streven naar een directe huur tussen eigenaar en erkend vluchteling.

Alleen als het niet anders kan, wordt de vzw als troefkaart uitgespeeld. Parallel met het inhuren van nieuwe panden door de vzw worden dus veel panden ingehuurd zonder directe tussenkomst van 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.

In de loop van 2023 hebben we werk gemaakt van het correcte overzicht van de woningen die door de bemiddeling van Huizen van Vrede vzw rechtstreeks verhuurd worden door een eigenaar aan een nieuwkomer.

***Voor 70 wooneenheden** betref het aldus een **bemiddeling tussen huurder en eigenaar** die resulteerde in een rechtstreeks contract zonder verdere juridische verbintenis vanwege Huizen van Vrede.*

***De 127 andere panden verhuren wij zelf**, hetzij als hoofdhuurder (118), 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 118 wooneenheden waar we optreden als hoofdhuurder, huren we in bij privé eigenaars en immo kantoren.*

Eén op vier eigenaars vertrouwt ons meerdere huizen, appartementen of studio's toe.

Aantal wooneenheden.

In het voorbije 2023 zijn **22 nieuwe wooneenheden** (woningen, appartementen, studio's) ingehuurd door de vzw.

Een hoofdhuurcontract werd beëindigd wegens verhuring aan sociaal verhuur kantoor, waardoor een netto aangroei overblijft met 21 wooneenheden.



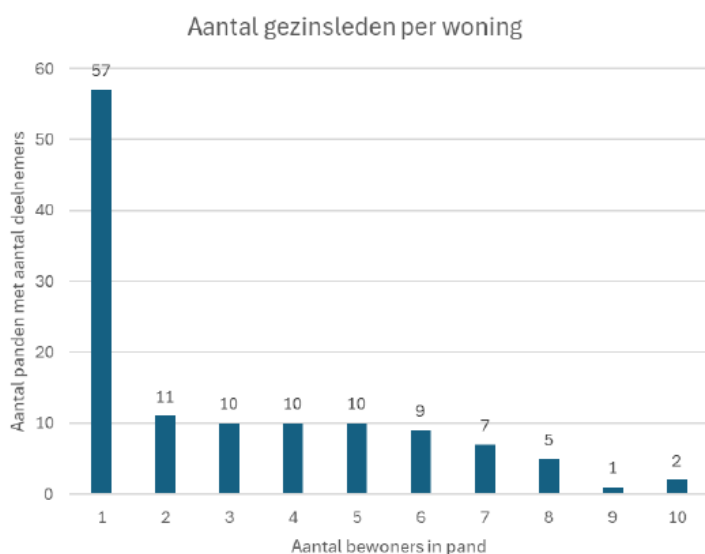
Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'

jaar	inhuringen			verhuringen			reden einde onderhuur						
	bijkomend ingehuurd wooneenheden	min beëindigde hoofdhuren	netto bijkomende wooneenheden	nieuwe onderhuur-contracten	waarvan 2e, 3e, ... verhuring	netto bijkomende wooneenheden	einde onderhuur-contract	huur buiten HvVr	Sociale woonplaats	andere huur binnen HvVr	koop eigen wooneenheid	glijhuur rechtstreeks eigenaar	naar thuisland of dakloos
2016	4	0	4	4	0	4	0	0	0	0	0	0	0
2017	25	-1	24	25	0	25	2	0	0	2	0	0	0
2018	23	-3	20	28	-5	23	7	2		1	1	1	2
2019	11	-2	9	21	-10	11	12	7		4	0	0	1
2020	18	-2	16	27	-9	18	11	6		4	1	0	0
2021	13	-3	10			0	14	8	3	3	0	0	0
2022	11	-4	7	18	-7	11	12	2	6	3	0	0	1
2023	22	-1	21	37	-15	22	16	7	4	3	0	0	2
TOT	127	16	111	160	-46	114	74	32	13	20	2	1	6

Bewoners.

Op vandaag verschaffen we aan 371 personen onderdak!



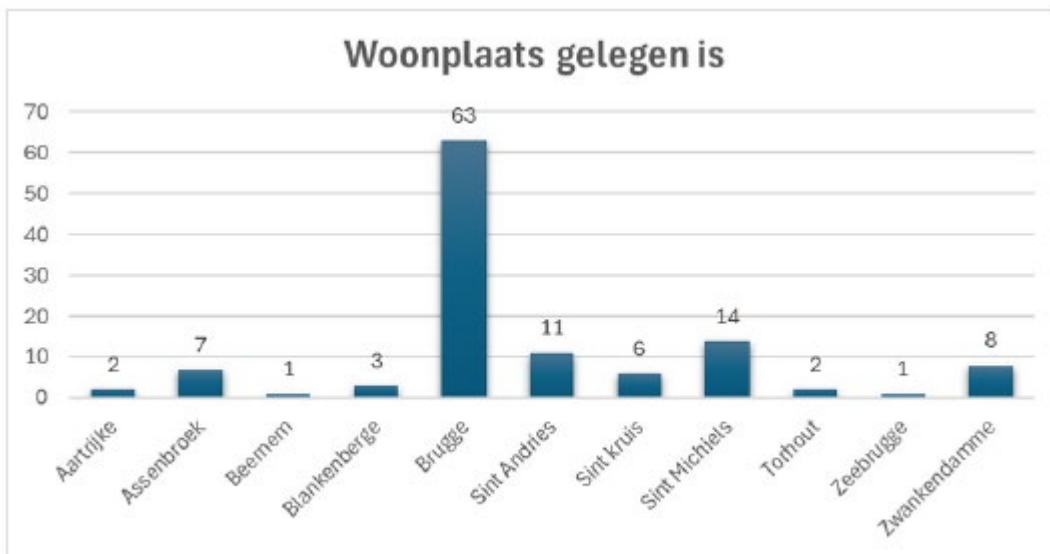


Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'

Spreiding van de woningen.

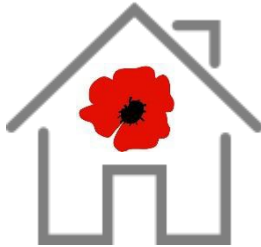
- ✓ De grote helft van de woningen die we zelf verhuren, bevindt zich in de Brugse binnenstad.
- ✓ De overige, vooral grotere wooneenheden, zitten verspreid in de Brugse rand.
- ✓ Woningen buiten Brugge waren tot nu toe een bewuste uitzondering, vooral omwille van de omarmingsproblematiek.



Herkomst van onze bewoners.

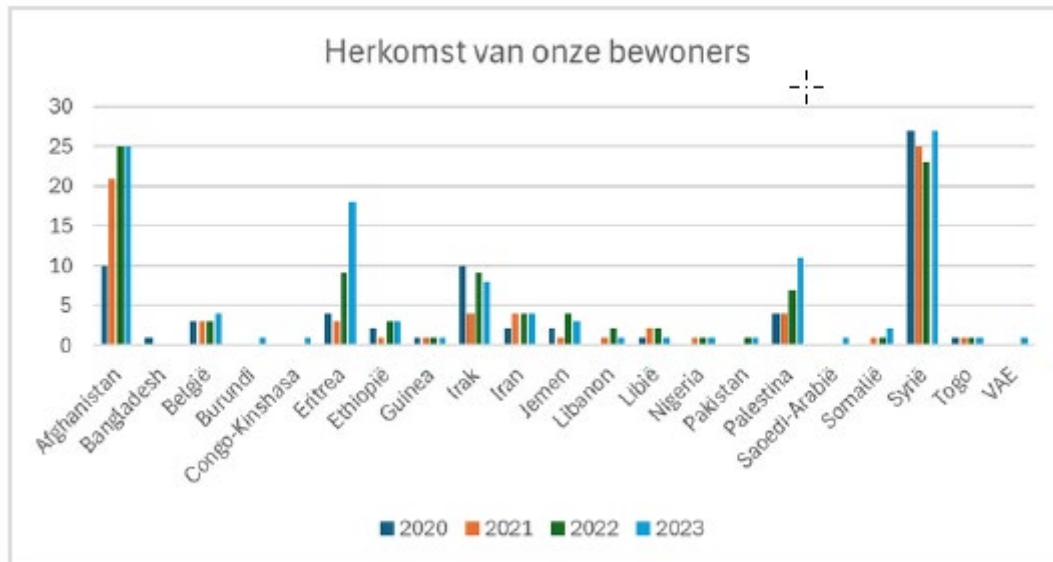
De herkomst van onze bewoners blijft aansluiten bij de grondgedachte die aanleiding gaf tot het ontstaan van vzw Huizen van Vrede: we moeten iets doen om de **oorlogsvluchtelingen** zo vlug als mogelijk opnieuw een thuis te geven.

Afghanistan, Syrië, Palestina en Eritrea springen er uit...Het is te verwachten dat we in de volgende maanden een groter aandeel van **Palestijnse vluchtelingen** zullen zien.



Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'



Huurprijzen.

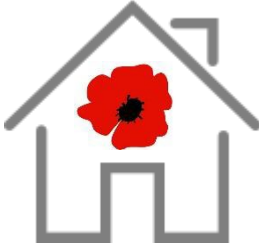
De **gemiddelde huurprijs** die wij aanrekenen aan onze onderhuurders staat vandaag op **592.63 euro per maand**. Huizen van Vrede int zo maandelijks 72.893 euro aan huurgelden. Uiteraard zijn die even vlug uitgegeven aan de te betalen huur die hiermee in verband staat.

We zien uiteraard grote verschillen bij alleenstaanden en bij gezinnen.

De huurprijzen die we aanrekenen voor alleenstaanden (57 alleenstaanden) bedragen gemiddeld 495.11 euro per maand bij de start van het huurcontract (zonder eventuele kosten van energie e.d.). Op vandaag is dat gemiddelde 507.51 euro. Hierbij valt op dat de hogere huurprijzen zich allemaal in de Brugse binnenstad situeren.

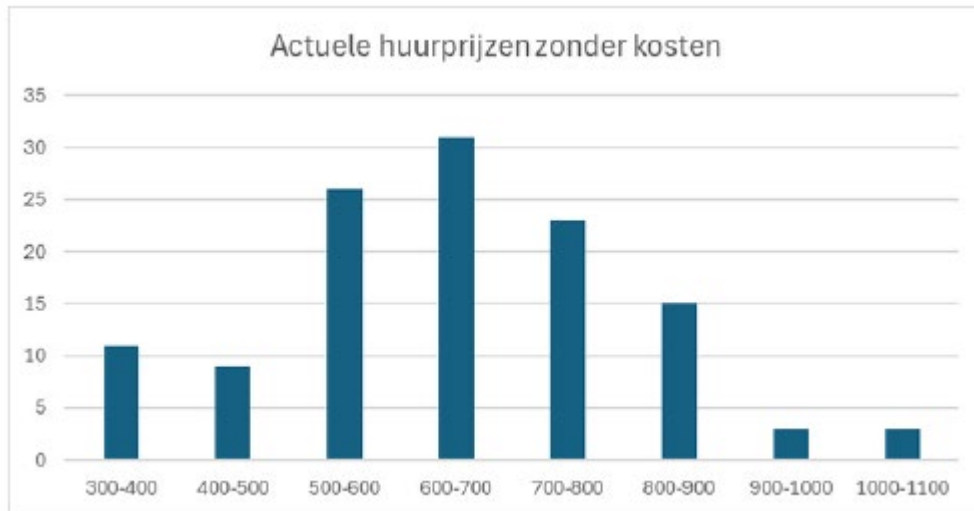
Gezinnen betalen gemiddeld € 646.93 bij de start van het huurcontract. Op vandaag is dat gemiddelde 666.13 euro. De hoogste huurprijs is een huur van 1.030 euro per maand voor een gezin met 5 kinderen.

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



Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'



Jammer genoeg is het zo dat de huurpremie geplafonneerd is tot 4 kinderen. Dus alle 35 gezinnen met meer dan 4 kinderen zijn hier de dupe van.

De maatregel van de overheid om de indexatie te koppelen aan een geldig EPC attest 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.

2. Fondsenwerving.

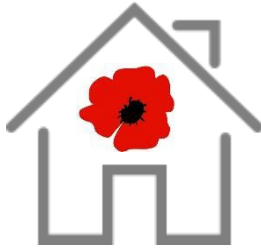
Werking "Vrienden van Huizen van Vrede vzw".

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

Goedkeuring dossier Stad Brugge voor buddywerking.

We schreven ons in november 2022 in op een oproep van de Stad Brugge rond de versterking van de buddywerking op de woninghuurmarkt. We verkregen de positieve beslissing einde december 2022. We kregen een subsidie toegekend van 49.400 euro. Met dit bedrag zijn we nu aan de slag om onze vrijwilligerswerking én onze activiteiten naar onze onderhuurders beter te krijgen.

Dossier Koning Boudewijnstichting over "kinderarmoede en huisvesting".



Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'

Op 8 november 2023 dienden we een dossier in onder de benaming "Een thuis voor iedere nieuwkomer met Huizen van Vrede." De oproep ging over een maximaal bedrag van 180.000 euro te spreiden over drie jaar.

We kunnen nu reeds meegeven dat dit dossier werd goedgekeurd. Meer daarover in het jaarverslag over het jaar 2024.

3. Financiële resultaten 2023.

2023 eindigt met een boekhoudkundig overschot van € 158.487,95 euro

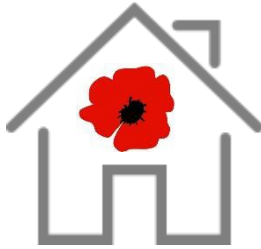
Dit mooie cijfer moet echter genuanceerd worden. Eind van het jaar 2022 ontvingen we een som van 31.200 euro van de stad Brugge als eerste betaling in het goedgekeurde "**Buddy-dossier**". Begin 2023 volgde het saldo van dit bedrag namelijk 18.200 euro. Van dit bedrag werd niets uitgeven in de loop van 2023. De eerste facturen voor dit dossier werden pas in 2024 aangeboden.

Verder ontvingen we in 2022 13.012 euro aan **giften en de jaarlijkse stedelijke subsidie** van 15.891,26 euro.

We betaalden stipt elke maand iets meer dan € 59.000 **huurgelden** aan de eigenaars terwijl we in de periode tussen onze betaling en een tiental dagen nadien nagenoeg hetzelfde bedrag terug ontvingen vanwege onze onderhuurders.

De achterstallige ontvangsten bleven beheersbaar met enkele duizenden euro's achterstand of een fractie op de totale jaarlijkse huur. We blijven dit wel heel nauw opvolgen vanuit de werkgroep administratie. Er wordt 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 42.542,37 euro huur innen zonder dat daar een te betalen huur tegenover staat. Uiteraard dragen we voor die twee panden wel de kosten voor herstellingen en onderhoud. Toch is dit bedrag heel belangrijk voor de stabiliteit van onze werking en geeft dit ons de zekerheid dat we een tegenslag bij een onderverhuur kunnen dragen.



Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnsstichting en met de steun van de Stad Brugge'

4. Vrijwilligerswerking.

2023 was voor de vrijwilligerswerking HVV **geen topjaar**, zeker wat het aanbod **nieuwe vrijwilligers** betreft. Tijdens contacten met andere welzijnsschakels een veelgehoorde zelfde opmerking.

Men krijgt zowaar het gevoel dat de goesting om vrijwilliger te worden minder aanwezig is. **Mondiale onrust** is daar niet vreemd aan. Stabiliteit brengt immers rust en energie om anderen te helpen.

Desondanks stellen we vast dat bepaalde geledingen van onze werking toch succes kennen (Mussennest ons magazijn, klussenploeg en administratie). Op de vacatures woonzoeker of omarmen krijgen we te weinig reactie.

De opkomst op ons maandelijks forum, het vrijwilligerscafé is ook te laag. Aangezien we hierop steeds een luik vorming voorzien en informele contacten er plaatsvinden, is dit een reden om te zoeken naar oplossingen.

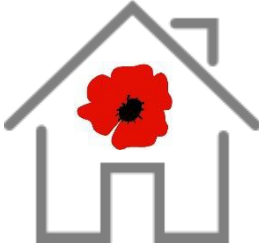
Daarom werd in het voorjaar 2023 besloten om beroep te doen op een externe partner. We doen beroep op de diensten van Phronesis . Zij lichten onze werking door en doen vooral onderzoek naar ondersteuningsbehoefte. <https://phronesis.social/phronesis/>

In 2023 kwamen via gastsprekers en tijdens ons vrijwilligerscafé volgende onderwerpen aan bod:

- ✓ nachtopvang in Brugge (SAS)
- ✓ trajectbegeleiding nieuwkomers 25+
- ✓ vreemdelingenrecht (Advocate S. Micholt)
- ✓ werking van de Handreikers Brugge, die anderstaligen bijstaan bij hun integratie
- ✓ uiteenzetting werking 1 gezin 1 plan
- ✓ toelichting missie Refu Interim
- ✓ introductie Phronesis en filmavond (The Swimmers).

Nadien is er altijd ruimte voor informele contacten met en door onze vrijwilligers.

Momenteel kunnen wij beroep doen op een **zeventigtal vrijwilligers die onze werking ondersteunen**. Via mail worden onze medewerkers ingelicht over diverse opleidingen in relatie tot onze missie.



Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'

Werkpunten: we zetten verder in op een betere ondersteuning van onze vrijwilligers door workshops en trainingen te voorzien. We houden hen op de hoogte van ontwikkelingen, veranderingen en successen binnen de organisatie. Zetten via diverse platforms verder in op rekruteren van nieuwe vrijwilligers. Voorzien ontmoetingsdag voor vrijwilligers en onze nieuwkomers.

Onze voornaamste **partners vrijwilligerswerking zijn OCMW Brugge dienst LOI, Vluchtelingenwerk Vlaanderen en vzw Orbit**. Samen willen we de aandacht blijven vestigen op de noodzaak van het helpen van erkende nieuwkomers tijdens hun integratie.

Philip Beuckels

Riet Versluys

Coördinatie vrijwilligerswerking Huizen van Vrede VZW

5. WoonCafés & WoonAteliers.

Wat is er nieuw in 2023?

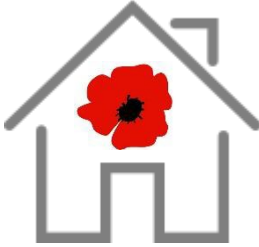
Er is gestart met een donderdags WoonAtelier. Werken met Google drive is gestopt: intakes gebeuren **nu op één platform**, MS 365, en, er is een opleiding voorzien **voor Microsoft 365 gebruikers**. Een Howest project heeft de eerste stappen gezet in het automatiseren van het intakeproces.

WoonCafés en WoonAteliers worden nu vast begeleid door 2 tolken-vrijwilligers. Er is wel nog een vacature voor een 3e, een tolk Tigrinya. We vinden nieuwe Woonbegeleiders in Oostende & Zedelgem en zijn in gesprek met een zeer geëngageerde WoonZoeker in Oudenburg.

Slecht nieuws is dat we in het najaar een klasbak WoonZoeker kwijtgespeeld zijn! Het concept huren met proactieve woonbegeleiding, lees "omarming", werkt en, is, zo is aangetoond ook mogelijk ver buiten Brugge (Anzegem, Geraardsbergen). We worden nog meer dan vroeger overspoeld door daklozen, en, verliezen nodeloos veel tijd aan het zoeken naar huisvesting bij gezinsherenigingen.

Ook met een aantal Nieuwkomersprofielen lopen we tegen de muur: een heel zware "rugzak", analfabetisme, of, geen kennis van het Nederlands, het zijn geweldig obstakels om een woning te vinden. **Eigenaars willen communiceren met hun huurders.**

Wat doen als wij dat niet eens met onze Nieuwkomers kunnen? Wij zien hiervoor geen oplossing. Een basis Nederlandse woordenschat aanleren tijdens de "wachperiode" in het LOI komt niet van de grond. Een verder beproefde uitweg is het samen wonen van een sterk met een minder sterk, of te jong profiel. Sterkere profielen vinden werk maar "vergeten" Nederlands te leren, vergeten het zoeken naar een woning. De verleiding is groot om betaalbaarheid in te ruilen voor kwaliteit, het is "beter dan op straat te staan, toch?". Dit is niet iets wat wij Huizen van Vrede belijden.



Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'

En toch, voor het eerst horen we in 2020 stemmen dat een aantal woningen niet of niet meer aan de nodige kwaliteit voldoen. De aanhoudende Gaza-tragedie die aanving op 7 oktober had en heeft een heel grote impact op het welzijn van betrokkenen en omstanders.

Verder zagen we huurprijzen de pan uitrijzen, meer digitale huurprofielen, in te vullen vóór je je aanbiedt voor een woningbezoek en, als het dan zo ver komt, langere rijen aanschuiven voor een bezoek.

En, wat is ook in 2023 gebeven?

We hebben op 1-04-2024, cumulatief, 184 woningen en 556 Nieuwkomers gehuisvest, waaronder 79 singels. Ook "grotere" gezinnen: één gezin met 11, één met 10, één met 9, 4 met 8, 15 met 7, 15 met 6 en 22 met 5 personen onder één dak. En toch. We blijven de spreekwoordelijke microdruppels op de withete plaat.

Bij het schrijven van dit jaarverslag 2023 staan er 116 singels en 26 gezinnen te wachten op onze lijst. Af en toe is er een lucky shot. De waarheid is dat de meesten na verloop van tijd van de lijst verdwijnen zonder woning....

En dus is gebeven de zeer grote vraag naar kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting voor Nieuwkomers, en, bij uitbreiding, voor allen met een laag inkomen. Er zijn geen serieuze aanzetten tot structurele ingrepen van onze overheden om dit te counteren.

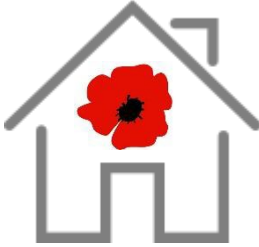
Een andere blijver, is het **ondermaatse onderhoud in vele van de ingehuurdde woningen**. We verwijzen hiervoor naar de talrijke keren dat we geconfronteerd worden met gebrekkige ventilatie, schimmel, vocht, verstoppingen, aangekoekte kookplaten, verkalkte kranen, ... Zulks komt door gebrek aan kennis, aan middelen en vooral aan opvolging (omarming?)

De kern van elke vrijwilligersorganisatie is de vrijwilliger. Ook hier is de grote nood aan geëngageerde vrijwilligers gebeven en, door onze verder groei, een nog acuter probleem geworden. Dit geldt voor Woningzoekers, WoningBegeleiders, omarmers, vrijwilligers om karweien uit te voeren, etc....

WoonAteliers

Het concept WoonAtelier werd **gelanceerd op een initiatief van 't OCMW Brugge in 2018** en omvatte **opleiding in 5 modules**, rechten en plichten, huishouden & onderhoud, solliciteren voor woonst, energie en sorteren en budget. Dit event is na enkele jaren gestopt omwille van de zeer matige opkomst.

Nu nemen we één module terug ter hand namelijk een atelier, een werkplaats waar je leert een woning zoeken, **WoonAtelier 2.0** dus. Grappig is dat we zo langzamerhand ook een nieuwe invulling gaan geven aan de module "huishouden & onderhoud", zij het in een meer praktische invulling nadat de Nieuwkomer een woning heeft betrokken.



Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'

Op donderdag 9 februari zijn de WoonAteliers opgestart. Het WoonAtelier onderscheidt zich van de WoonCafés op volgende punten:

Het is een leerplek waar we de “best practices” aanleren bij het zoeken naar woning en de taakverdeling, communicatie (whatsapp) en werkwijzen uitleggen herhalen, t.t.z. je mag zoveel keer komen als je nodig vindt.

Het is een **open leerplek**, t.t.z. het staat open voor iedereen die op zoek is naar een woning, ook voor Nieuwkomers die van buiten Brugge komen, voor Oekraïners, Vlamingen met een woonbehoefte, vrijwilligers & Woonzoekers¹. In spe, en, je kunt er ook zoveel keer langskomen als nodig, ...

Je kan maar je hoeft niet te worden uitgenodigd om deel te nemen: enige voorwaarde is dat je een intakeformulier invult. Het is een groepsgebeuren waar ca. 1 uur “les gegeven”, lesmateriaal wordt toegelicht en meegeleverd.

Er wordt aansluitend ca. 1 uur ter plekke ingeoeffend: valabele zoekertjes die je doorstuurt worden afgewerkt tot en met het maken van afspraken met de aanbieders.

Het WoonAtelier wordt georganiseerd in **drie groepen**, respectievelijk voor Arabisch (met tolk-vrijwilliger), Tygrinya en Pashtu, Dari/Pharsi (met tolk-vrijwilliger). Spreek en versta je Nederlands, of Engels dan sluit je aan bij gelijk welke groep.

Het is een open leerplek, waar je actief deelneemt, via whatsapp. Om dit te realiseren is het noodzakelijk dat je vooraf een **intakeformulier** invult.

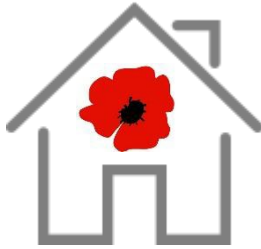
Het WoonAtelier bepaalt en communiceert proactief of je toegang krijgt tot de WoonCafés, waar de begeleiding op één per één basis gebeurt. Vanaf 26-10-2023 is een aanwezigheidslijst ingevoerd. Het WoonCafé start met de aanmaak van Woon-CV en bouwt voort op wat in het WoonAtelier is aangeleerd.

Het WoonAtelier heeft zijn doel niet gemist: de zoekertjes die worden doorgestuurd beantwoorden meer en beter aan de opgelegde randvoorwaarden, ze besparen tijd voor de Woonzoekers die instaan voor verdere verwerking (opbellen, “temperatuur meten”, afspraak maken, afspraak communiceren met Nieuwkomer & WoonBegeleider, huurdersfiches invullen & opsturen,).

WoonCafés

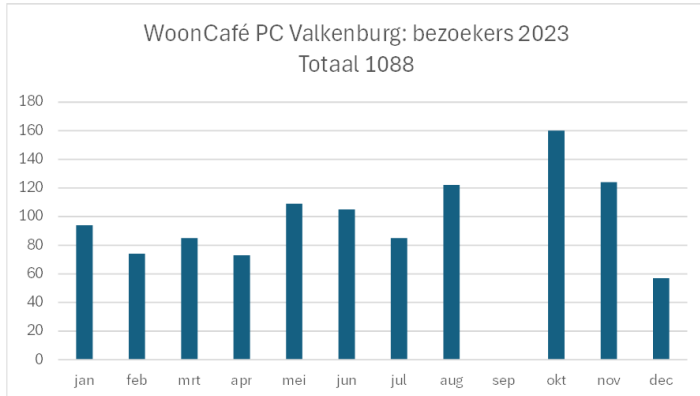
In 2023 zijn er een 100-tal WoonCafés geweest in PC Valkenburg en een 50-tal in de Potterierei 77A. De Potterierei op maandag is specifiek, lees, prioritair & exclusief voor Nieuwkomers uit het LOI/OCMW Brugge. Hoe we te werk gaan in de WoonCafés vind je op de website, en in het jaarverslag 2022, pag. 15-17.

Toegang tot één van de WoonCafés start met een intake (intakeformulier, intakegesprek).



Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'



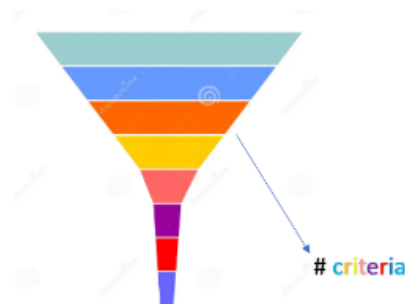
In 2023 waren er minstens **240 intakes**. Het aantal bezoekers van de WoonCafés is gestegen tot "ongekende" hoogtes (in 2023, - bijna 1100 in PC Valkenburg, ter vergelijking in 2022 waren er nog 710 Valkenburg-bezoekers).

Het WoonCafé geeft intensieve begeleiding bij het zoeken naar een woning. Het café zelf is maar het topje van een ijsberg: individuele begeleiding vraagt veel werk onder de radar, onhoudbaar!

De overrompeling heeft dan ook geleid tot overleg en aanpassing van de werkwijze: het WoonAtelier vormt daarbij zowel bypass als filter: zie onderstaande figuur, en de daarop vermelde toegangscriteria die we strikt willen toepassen.

Behoor je tot onze **doelgroep**? Wat kan je **wel** of niet verwachten?

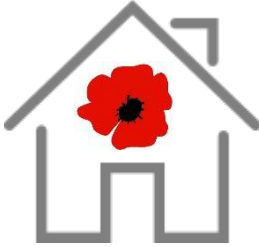
WoonAtelier: **open voor iedereen!**



WoonCafé, **alleen voor de doelgroep**
na minstens 1 passage in het WoonAtelier

Behoor je tot de doelgroep?

- Ben je al erkend als Vluchteling?
- Kom je uit een niet-EU land?
- Kom je uit Brugge? Dakloos, LOI of Rode Kruis?
- Je weigert een woning om ongegronde redenen?
- Wat is je adres of domicilie nu?
- Is er een contactpersoon, OCMW (welk?), SAS, NachtOpvang, CAW,...?
- Heb je al een woning?
- Moet je je woning verlaten?
 - Gezinshereniging? Haalbaar? Inkomen? Werk? Taal?
 - Onoverkomelijke (?) problemen in de woning, met de huisbaas, met burens,
- Je zoekt een woning met meer comfort: niet onze prioriteit!



Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'

En, nog blijft de vraag om hulp bij het zoeken naar een woning vele keren groter dan het aanbod aan hulp dat we kunnen leveren omwille van

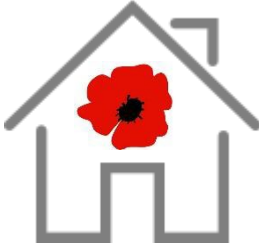
- ✓ een versnelling van de uitstroom uit het LOI
- ✓ daarmee samengaand, de vele daklozen die in een nog moeilijkere uitgangspositie zitten om een woning te zoeken. Het is een bewuste keuze om die groep verder te helpen
- ✓ het vertrek van één van onze kern-Woonzoekers, zodat we nu nog in plaats van 2.5 hooguit maar 1.5 voltijdse equivalenten tellen!

De efficiëntie van "het woning zoeken" komt op een hellend vlak te zitten. Om verder wegschuiven tegen te gaan moeten we ons blijven heruitvinden op het vlak van vraag en aanbod door te blijven zoeken naar extra vrijwilligers die één van de vele taken willen over nemen. Mogelijke taken zijn hieronder uitgeschreven, maar, de "PR" er rond ontbreekt:

- | | |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| o Je helpt mee in een <u>WoonCafé</u> | o Je geeft mee vorm aan de opleiding "Woning zoeken". |
| o Je maakt intakegesprekken & je verwerkt de intakes. | o Je gaat mee woningen bezichtigen. |
| o Je maakt <u>Woon-CV's</u> . | o Je doet de follow-up na bezichtiging (a) mail met gemotiveerde kandidaatstelling met HIF (<u>HuurdersInlichtingenFiche</u>), ID-kaart, Woon-CV en attest inkomen, (b) uitkomst bevragen) |
| o Je werkt mee in een Whatsapp-groep | o Je motiveert, ondersteunt en bemoedigt de Nieuwkomers bij hun zoektocht. |
| o Je stelt zoekprofielen op. | o Je legt en je verzorgt contacten met de immo kantoren. |
| o Je vormt mee "ons bel-team". | o Je bouwt een "lokaal" netwerk op. |
| o Je houdt het werkbestand bij. | |
| o Je helpt in het WoonAtelier. | |

Door de instroom "**strenger maar toch rechtvaardig**" te bewaken door

- ✓ Het WoonAtelier daadwerkelijk als toegangspoort tot het WoonCafé te promoten en heel duidelijk, en van bij aanvang te communiceren: wie niet minstens 1x naar het WoonAtelier komt heeft geen toegang, lees, krijgt de allerlaagste prioriteit, en komt dus eigenlijk niet aan de bak: we denken hier aan Nieuwkomers die werken, maar de taal vergeten, geen realistisch idee opbouwen hoe de private woningmarkt werkt...
- ✓ Bij het eerste contact, mee te geven dat we in een aantal moeilijke gevallen geen oplossing, en al zeker niet tegen een deadline kunnen vinden: met ander woorden we dienen bij de hulpverleners en Nieuwkomers de verwachtingen grondig bij te stellen.
- ✓ Geen tijd vretende zoektocht meer starten voor onrealistische gezinsherenigingen, met name voor mega grote gezinnen waarbij de Nieuwkomer geen Nederlands spreekt, geen werk heeft en dus de facto geen kans heeft op een woning.
- ✓ Ons te beperken tot de regio waar we het verschil kunnen maken: met andere woorden dat we ons alleen inzetten in de regio Brugge +/- 25 km (tenzij er daar buiten een woonst (met begeleiding) wordt aangeboden). En, bijgevolg te vragen dat de Nieuwkomer zijn maatschappelijk werker aanspreken in die gevallen die buiten het werkgebied vallen.



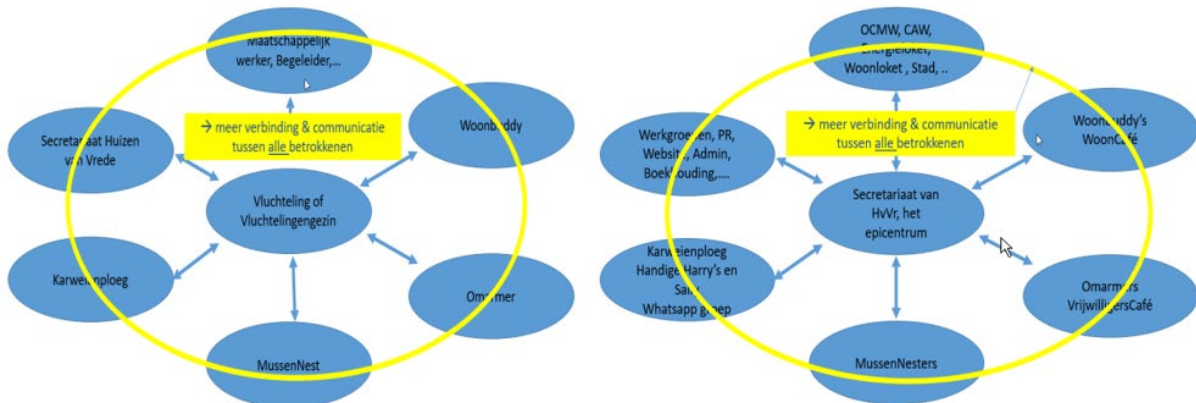
Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'

- ✓ Scherpere prioriteiten te stellen, door een betere intake en intakegesprek, wie een woning weigert uitsluiten, wie WoonAtelier niet volgt krijgt lagere prioriteit.
- ✓ Door te leren en te aanvaarden dat we niet iedereen kunnen helpen, en noodgedwongen een aantal zwakke profielen achter ons moeten laten, lastig want wij kunnen niet verder doorverwijzen: water stroomt naar beneden, en wij verzuipen.

Verdere stappen?

In het jaarverslag 2020 voerden we een dubbel pleidooi namelijk om meer en beter af te lijnen (Woonzoekers zoeken woningen, omarmers omarmen en handige Harry's en Sally's lossen problemen op) en, voor meer engagement en meer vrijwilligers. We schetsten toen 2 cirkels, de eerste omcirkelde de Nieuwkomer, de tweede draaide rond een functioneel secretariaat. Beide beoogden "meer verbinding & communicatie tussen alle betrokkenen":

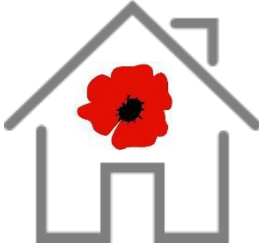


Eind 2023 hebben we ons gerealiseerd dat we "er nog lang niet zijn". Er is geen bindmiddel tussen de verschillende entiteiten, de omkadering van onze Vluchteling of het Vluchtelingengezin is onvolledig of ondermaats, en een locatie voor een secretariaat is er gekomen maar de stoel is niet bezet. Ook de specifieke inbreng en verbinding met de professionals kan meer en beter: waarom niet één terzake opgeleid professional die verbinding faciliteert en het luisterend oor is voor de vrijwilligers & omarmers? Waarom zouden wij mekaar niet beter kunnen vinden?

Er is externe professionele hulp ingeroepen (Phronesis), er zijn hoorsessies gelopen en er wordt nog een vraagronde opgestart. Leitmotiv: **hoe krijgen we meer verbinding met mekaar en hoe dragen we dat uit?** Hoe zorgen we er voor dat de vzw nieuwe vrijwilligers verleidt, en, behoudt?

Er zijn vacatures uitgeschreven en een 15-tal sollicitaties binnen voor een halftijdse secretaris (m/v): dus de fysieke invulling dat komt dit keer wel goed. Nu nog de nodige dash!?

Ook al uit het jaarverslag 2020 hernemen we, zij het met enig voortschrijdend inzicht:



Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'

“Vrijwilligerswerk kan de structurele huisvestingsproblemen niet oplossen. De ambitie moet zijn te helpen waar kan en paden te trekken (een vzw als trail blazer?) die mogelijks onderdeel zouden kunnen worden van een structurele oplossing (samenwonen?).”

De “bereidheid” van eigenaars om hun panden te verhuren aan nieuwkomers wordt mede bepaald door de mate waarin we “zeggen wat we doen” en “doen wat we gezegd hebben”.

Zo raakt ook deze cirkel rond: een volgende woning krijg je pas te huur als je doet wat je zegt (doelstellingen van de vzw). De volgehouden inspanningen van omarmers/Woonzoekers & WoonBegeleiders, van de professionele hulpverleners (OCMW, CAW, 't SAS, ..), en van de nieuwkomers zelf, zijn cruciaal om te doen wat we beloven.

Ook in 2024 zullen we ons blijven inzetten om deze samenwerking verder te verbeteren.”

Enkele cases

Hier volgen 3 kortverhalen van een super Woonbegeleider, een brugfiguur en een OCMW-professional. Elk van deze schetst een pijnlijke kant van wat het betekent niet over een stabiele en goede huisvesting te kunnen beschikken.

1. Het verhaal van H.A., een Palestijnse vluchteling in Brugge, op zoek naar een dak boven het hoofd.

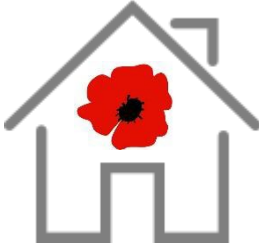
Ik ben, als kind van Palestijnse vluchtelingen, geboren in Al Ain (Verenigde Arabische Emiraten) begin 1984. Ik groeide op in Palestina. Na mijn middelbaar onderwijs volgde ik een opleiding binnenhuisarchitectuur. Nadien studeerde ik in Oekraïne voor ingenieur. Ik heb daar 4 van de 5 jaar afgelegd want door de oorlog moest ik ook daar het land in het voorjaar van 2022 ontvluchten. Ik belandde in België, eerst opgevangen in Brussel, en nadien overgeplaatst in mei 2022 naar het Lokaal Opvang Initiatief in Brugge. Meer dan 15 maanden later werd ik erkend als vluchteling.

Dan moest ik onder tijdsdruk op zoek naar een woning. Mijn zoektocht vanuit het LOI naar een woning begint een vaste vorm aan te nemen op 25 sep 2023. Het zoeken in de regio Brugge-Oostende-Roeselare wordt begeleid door Woonzoekers en WoonBegeleiders van de vzw Huizen van Vrede. Een tocht met veel vallen en opstaan. Ik spreek zowel Engels als Russisch, heb een opleiding genoten, toch?

Iedere keer een sprankel hoop als ik op bezoek mocht, als ik alle documenten kon en mocht opsturen. En dan, weken gevolgd door wezenloze stilte en soms, heel soms een zakelijke mail “de eigenaar beslist om het aan een ander persoon te verhuren”...

Het mezelf steeds opladen om verder te zoeken vreet energie. Intussen is er de overweldigende bezorgdheid voor mijn 6 kinderen en echtgenote die in Gaza vastzitten. Verschrikkelijke beelden brengen die vreselijke werkelijkheid binnen in de WoonCafés met alle gevolgen van dien.

Typerend voor de zoektocht is het verhaal van mijn WoonBegeleider in Roeselare (jan 2024): “Ik ben zopas om 16h.30 met HA op bezoek geweest naar het appartement in de Izegem. HA was keurig op tijd in het station van Izegem. Hij blijft hoe dan ook de moed bewaren – al valt het hem duidelijk (en



Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'

begrijpelijk) steeds zwaarder om te blijven (be)zoeken. We waren met een vijftal kandidaten, onder wie een Palestijn, uit Bethlehem afkomstig – drie jaar moeten wachten op papieren – nu in een LOI in Izegem, en hopeloos op zoek naar betaalbare huisvesting. Die man sprak al vrij goed Nederlands – hij zei tussendoor dat zulke toestanden als hier in België bij hen toch niet denkbaar waren – dan zou al lang een familielid of vriend gezegd hebben: ‘Kom maar bij ons slapen – we hebben ruimte genoeg...’ HA was de enige die iemand mee had als begeleider – de verantwoordelijke van het immokantoor was vriendelijk en correct – ze kent mij en Huizen van Vrede vzw ondertussen wel een beetje. HA is erg geïnteresseerd in het appartement, en wil hier graag komen wonen. Trouwens, op de duur maakt het voor hem niet zoveel meer uit, zegt hij. Als hij maar iets vindt...” Alle begeleiding ten spijt het mocht niet baten. “

Op 16 februari 2024 kan ik intrekken in een super kleine studio in Brugge. Nu kan ik me volop concentreren op het lot van mijn gezin in Gaza. Ik hoop nu dat ik straks opnieuw voor ons gezin mag gaan zoeken naar een gepaste en betaalbare woning!

2. Advies gevraagd door een “brugfiguur”... (18-05-2023)

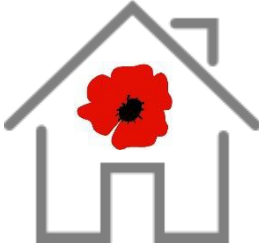
Ik begeleid een heel bijzonder gezin waarvan de kinderen in Sint-Andreasinstituut (lagere school) en Maricolen gaan. Een korte schets: van origine Ghanees gezin, ouders + 1 jongvolwassene 18+, 2 scholieren, 1 kleuter, 1 lager schoolkind. Ouders kwamen naar België onder een speciaal statuut ‘begunstigde van een terugtrekkingsakkoord’. Ouders werken allebei en hun inkomen is ok. Mama als poetshulp in Brugge, papa als bakker in Roeselare. Lieten in september hun kinderen naar België komen, de kinderen kunnen niet ingeschreven worden door de Stad. Er moet gewacht worden op het akkoord van DVZ. Bijgevolg: geen recht op kindergeld. Ze zijn ingeschreven voor een sociale woning in

Ze huren een studio in Brugge die gezondheidsgewijs NIET ok is voor de kinderen. Mama en de 5 kinderen verblijven er. De jongeren vinden het superzwaar om er te wonen, geen privacy, niks. Er is 1 bed, daarnaast slaapt iedereen op de grond, naast/in de zetel. Geen ruimte voor de kinderen om te spelen. Daarnaast schimmel in de woning: kan zijn door onvoldoende verluchting of door het bewonen met zoveel personen. Om papa te kunnen laten werken huren ze bijkomend ook nog een kamer in Roeselare. Er werden al veel pogingen gedaan om aanvragen te doen voor het bezichtigen van woningen maar het gezin wordt altijd geweigerd. Kan Huizen van Vrede hulp bieden? Zijn er mogelijke partners bij de huizenzoektocht? Heb je enige kennis van wat wettelijk toegestaan is in een huurwoning? Moeten alle kinderen verplicht een eigen kamer of tot aan 12j toegestaan om met bvb. zus samen te slapen? Ik weet niet meer goed hoe ik het gezin kan vooruit helpen. Groet H.R.

Op 01-04-2024 woont het gezin nog steeds in genoemde studio...

3. Extra zetje gevraagd door OCMW aan de Woonzoekers....

Voor M.K. begint de tijd wel echt te dringen jammer genoeg. Hij verblijft ondertussen al 3 maanden in de startwoning. We hebben dit uitzonderlijk met een maand kunnen verlengen, maar ik ga dit er niet blijven doorkrijgen... Is er enige mogelijkheden/optie voor hem? Hij is inderdaad echt van goeie wil, maar het lukt hem heel moeilijk. Hij komt heel zelfzeker over, maar is eigenlijk wel heel kwetsbaar en



Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'

wordt ook door onze interne psychologen opgevolgd. M.K. is Palestijn met moeder en kleine broer nog in Gaza. Hij is op zoek sinds 24-08-2023.

SAB woont sinds vorige week in de startwoning. Hij kan daar 3 maanden blijven. Hij heeft nog geen vooruitzichten. Hij is zelf ook een heel kwetsbaar profiel. Is heel onzeker en wordt ook psychologisch en psychiatrisch ondersteund. Ook bij hem de vraag of er een mogelijkheid is? SAB is Jemeniet en heeft vrouw en kind nog in Jemen. Hij is op zoek sinds 1-11-2023.

Samenvatting

We hebben hard gewerkt en opnieuw veel nieuwkomers aan een pand, of, op weg kunnen helpen.

En ondanks de roep om meer verbinding, een betere taakverdeling, een meer professionele begeleiding, een effectiever onthaal en secretariaat, toch een geweldige opsteker om met zoveel vrijwilligers, Nieuwkomers, eigenaren, professionals van OCMW, CAW, 't SAS, Energieloket,te mogen en kunnen samenwerken.

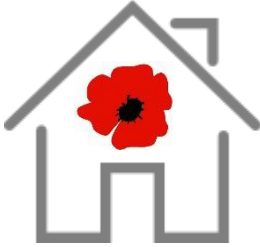
De vzw als wegbereider, wegwijzer, voor vrijwilligers, Nieuwkomers, eigenaren en omstaanders. Waarbij we met wederzijds respect voor elkaars zijn en vertrouwen verder aan de weg te timmeren.

Dit is ook de immens belangrijke rol waar onze omarmers het voortouw nemen. De omarming blijft de hoeksteen van de werking van de vzw en daar gaat in de komende jaren heel veel aandacht naar toe.

6. 't Mussennest.

Elke woensdagvoormiddag van 09.00u tot 11.30u werd het **magazijn "Mussennest"** in een zijvleugel van de OLV kliniek in de Koning Albertlaan, 6, opengehouden voor onze nieuwkomers door een vaste groep vrijwilligers, deze vrijwilligers beginnen al vroeger om alles in gereedheid te brengen. 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 maal een bezoek brengen aan het magazijn om hun goederen uit te kiezen, en na eventuele gezinshereniging nog eens twee maal, zodat ook hun vrouw een keuze kan maken. 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 vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'

Onze interne structuur werd bijgewerkt: **elk meubel wordt genummerd, zodat we een beter overzicht krijgen van onze inventaris.** Elke nieuwkomer heeft een fiche waarop genoteerd wordt welke meubels en welk soort huisraad hij/zij gekozen heeft. Al deze artikelen verkrijgen zij gratis, alleen het transport naar hun woning dienen zij te betalen.

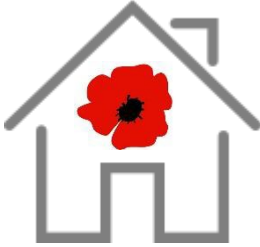
De vluchtelingen uit Oekraïne doorlopen de asielpcedure niet, zij zijn onmiddellijk erkend door de Belgische overheid. De Gewesten staan in voor de huisvesting. De Oekraïners kunnen in het Mussennest wel terecht voor meubelen en huisraad.

14 gedreven vrijwilligers verlenen hun medewerking: Guido coördineert de werking in het Mussennest en is lid van het dagelijks bestuur van de vzw. René verricht het onthaal en de registratie en deelt zijn jarenlange ervaring met de bezoekers en de vrijwilligers. Bénédicte, Magda, Rita en Mia staan in voor het huisraad. Betty en Leen helpen de nieuwkomers hun meubelen te kiezen. Adelin, Tobias, Ludo, Paul, Ghislain, Francky helpen bij het ophalen van de goederen, en helpen Guido bij de kleine herstellingen.

In 2023 werden 452 maal meubels en huisraad bij inwoners van Brugge en omgeving opgehaald, wanneer zij die zelf niet kunnen brengen. 1168 meubelartikelen werden aan de nieuwkomers geschonken, naast een grote hoeveelheid huisraad, bedlinnen, tapijten enz... Sedert de start in 2016 hebben wij 750 gezinnen of alleenstaanden kunnen helpen.



De gevolgen van de oorlog in Gaza zien wij ook hier: verschillende Palestijnse mannen zijn erkende vluchteling in België. Zij hebben toelating gekregen om hun gezin te laten overkomen, maar die zitten



Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'

vast in dat oorlogsgebied. Dikwijls is er geen telefonisch contact meer. Een vader is radeloos: zijn jongste zoon krijgt chemotherapie wegens een kankergezwell, maar die behandeling is niet meer mogelijk en de jongen is stervende!

Waar komt de naam "Mussennest" eigenlijk vandaan? Ooit stond er in de Barrièrestraat te Sint-Michiels een kleine woning die onderdak gaf aan de familie Mus. Pa en ma en enkele kinderen. In de omgeving had men het al vlug over 't Mussennest. De Sleutel startte in de boerderij daar vlak bij een project op waarbij kwetsbare jongeren via een tewerkstellingsproject de vervallen boerderij een opknabbeurt gaven. De Sleutel gaf dit project en ook de boerderij de naam 't Mussennest. Ze gaven een warm nest aan een groepje kwetsbare mussen ...

Toen Huizen van Vrede de boerderij in gebruik nam als depot voor meubelen en huisraad ten behoeve van de nieuwkomers in Brugge, werd vlotjes de naam 't Mussennest overgenomen.

Zelfs na de verhuis van de Barrièrestraat naar de Onze Lieve Vrouw kliniek werd de naam meegenomen.

7. Klussendienst.

Midden 2023 werd ik aangesproken om als vrijwilliger mee te werken in de vzw 'Huizen van Vrede'.

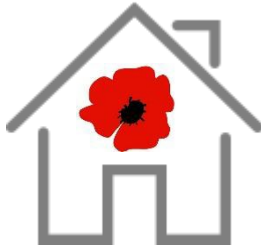
Concreet werd er aan mij gevraagd om de klussendienst aan te pakken. Met de klussendienst wordt eigenlijk een klachtendienst bedoeld, **waarbij de klachten van bewoners, eigenaars, ..., geregistreerd en aangepakt worden**. Dit gaat in de praktijk vooral over technische problemen in en aan de woongelegenheden en over meldingen van eigenaars die bezorgd zijn over de wooncultuur van huurders, waardoor er schade aan die woningen kan ontstaan.

Ik was toen een goed jaar op pensioen en had een beroepsverleden in de sociale huisvesting. In onze huisvestingsmaatschappij was ik verantwoordelijk voor de dienst 'verhuur en sociale zaken' en vanuit dit gegeven zag ik mijn engagement wel zitten.

De persoon die deze taak voor mij waarnam had aangegeven om het werk in onze vzw te beëindigen. Om mij wat te kunnen oriënteren in onze organisatie had ik een gesprek met deze persoon. Die gaf aan te willen stoppen met de coördinatie van de klussendienst omwille van het vele werk, de complexiteit van het gebeuren, de soms wat moeilijke communicatie,...

Tijdens dit heel positief gesprek gaf zij mij wel vele praktische inlichtingen die mij goed op weg hielpen om mijn actie op te starten, waarvoor mijn oprechte dank.

Midden september '23 ging ik aan de slag en werd ik opgenomen in het Dagelijks Bestuur van onze vzw. Mijn eerste ervaring binnen de vzw was een grote verwondering over de vélen die in onze



Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'

organisatie erg gemotiveerd een grote inzet betoonden. Zelf heb ik mij in het verleden ingezet in tal van organisaties en verenigingen, maar zelden zag ik zo'n inzet als in de vzw 'Huizen van Vrede'.

Dat gaf (en geeft) mij een positief elan om in die geestdrift mee te gaan.

En uiteraard kwamen bij mijn start als coördinator van de klussendienst de klachten/meldingen bij mij binnen. Het waren er duidelijk meer dan verwacht. Vrij snel startte ik een **Excel tabel op om die meldingen goed te kunnen bijhouden**. Wat mij onmiddellijk opviel was dat de **meldingen mij via allerlei kanalen** bereikten: mondeling, telefonisch, via sms, via WhatsApp, via mijn mailadres bij de vzw, via mijn persoonlijk mailadres... Dit alleen al zorgt voor een nogal complexe toestand.

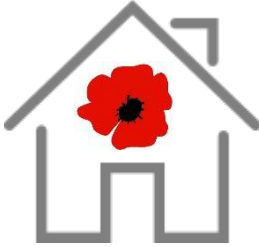
Mijn aanpak bestaat er vooral uit om die binnenkomende klachten te registreren op mijn Excel tabel, en meestal een 'klusser' uit te sturen naar het betreffende adres.

Die licht mij vervolgens in als hij de klacht heeft kunnen oplossen, of niet. Heeft de klusser de klacht opgelost, dan geef ik dit uiteraard aan in mijn tabel.

Is de klus niet geklaard en moet dus een aannemer uitgestuurd worden, dan contacteer ik die eigenaar. Met die eigenaar overleg ik dan om een aannemer uit te sturen, of als de eigenaar zelf een aannemer wil contacteren. Op dat moment wordt ook **overlegd wie de kosten van de herstelling zal dragen**, wat niet altijd een evident gebeuren is. Als deze discussie te complex wordt, neem ik contact op met iemand van 'het bestuur' van de vzw (Guido, Frank, Johan, ..) die meestal een band heeft met de eigenaar en zo makkelijker tot een oplossing kunnen komen.

totaal aantal defecten	:	319		
opgeloste defecten HVV	:	158	}	220 = totaal aantal opgeloste zaken
opgeloste defecten EX FIRMA	:	62		
aantal defecten lange duur	:	42		
nog aantal defecten in behandeling door HVV	:	34		
aantal defecten, op te volgen of door problemen met de huurder	:	8		
aantal defecten die hersteld zal worden door de eigenaar	:	5		
aantal defecten die hersteld zal worden door een externe firma, aangevraagd door HVV	:	8		
aantal defecten die hersteld zal worden door de huurder zelf	:	2		
totaal aantal interventies door HVV/tec	:	191		

Cijfermatige gegevens voor het jaar 2023 (bron: Desiré Denolf) betreffende de gemelde technische problemen van de woongelegenheden die door onze vzw worden onderverhuurd



Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'

Wat mij opvalt in onze werking:

De grote inzet en kwalitatieve inbreng van onze 'klusser' Desiré.

Hij lost tal van zaken zelf op, en weet op een verantwoorde manier om te gaan met de bewoners: beleefd, begrijpend, maar ook duidelijk in het wijzen op hun verantwoordelijkheden als bewoners. Ondertussen hebben nog een drietal anderen onze klussendienst komen versterken, wat zeker een goede zaak is.

Ook de complexiteit van het gebeuren valt mij op. Wij hebben met de bewoners immers geen verhouding eigenaar versus huurder. Bij heel wat meldingen moeten ook de eigenaars betrokken worden bij het vinden van een oplossing.

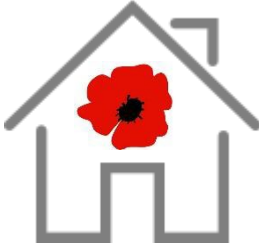
Eén voorbeeld: bij het uitvallen van een oude centrale verwarmingsinstallatie is een herstelling soms te omslachtig en vergt dit té veel kosten. Het plaatsen van een nieuwe ketel is dan veruit de beste oplossing. Maar dan moet de eigenaar uiteraard instaan voor de nodige financiële middelen...

Een volgende ervaring die mij opvalt is de bouwfysische toestand van veel van de woongelegenheden die wij huren en verder onderverhuren. Zoals reeds aangegeven heb ik een beroepsverleden in de sociale huisvesting. En, ondanks vele clichés over die sector, kan ik met zekerheid duiden dat de sociale woongelegenheden van de huisvestingsmaatschappij waarin ik actief was, duidelijk (gemiddeld) in een veel betere kwalitatieve toestand verkeerden.

Een andere ervaring die ik wil delen is de stelling dat onze organisatie, met puur vrijwilligerswerk, in de feiten een hiaat opvult die onze politieke overheid openlaat: de huisvesting van zij die het aartsmoeilijk hebben om een basisrecht als onderdak te vinden...

Een laatste ervaring die ik als nieuweling in onze organisatie opdeed, is dat ik bij het zoeken naar een oplossing voor een klacht, soms heel veel tijd moet besteden en moeite moet doen om de nodige coördinaten (tel. nrs., juiste (!) adressen) te bekomen van huurders, eigenaars, ... Het **nieuwe beheer programma Salesforce** brengt wellicht een oplossing.

*Ik wil mijn inbreng beëindigen met mijn goed gevoel dat ik heb bij de **positieve flow die ik ervaar in de vzw**. Het kan niet genoeg herhaalt worden hoeveel inzet betoond wordt in onze organisatie: het zoeken van woongelegenheden, het ontvangen van het doelpubliek, de administratie bij het huren/verhuren van woningen, de organisatie van de vzw, het financieel beheer, ... en ik vermeld ongetwijfeld nog heel veel niet...*



Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'

8. Facebook.

Eerste vaststelling is dat het bezoek aan onze facebook pagina is **afgenomen**. Blijkbaar een algemene tendens.

Het aantal **volgers** blijft met mondjesmaat stijgen. We staan nu op **862**.

66,20% van hen zijn vrouwen 33,80% mannen.

De reacties op de vacatures 'vrijwilligers omarmers' zijn verminderd. Andere oproepen voor bv. materiële hulp worden wel beantwoord. Posts met betrekking tot onze doelgroep in de regio Brugge kennen veel bijval. Ontvolgers waren er in 2023 niet. Berichten over het wedervaren en getuigenissen van nieuwkomers worden het meest bekeken en krijgen de meest positieve reacties. Een bezoek aan onze FB pagina leidt dikwijls tot het consulteren van onze website zo blijkt uit navraag bij kandidaat vrijwilligers en schenkers.

In 2024 blijven we via de pagina mensen oproepen solidair te zijn met ons project en zich eventueel aanmelden als vrijwilliger. We proberen de pagina actueel te houden.

Conclusie: Facebook is en blijft een handig instrument voor de werking H.V.V. en zal in de toekomst nog meer aangewend worden om de V.Z.W kracht bij te zetten. Hierbij denken we aan onze vacatures.

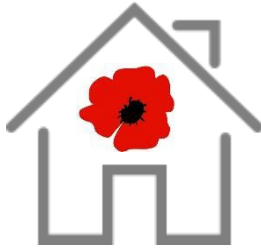
9. Conclusies & Uitdagingen 2023. Aanbevelingen & werkpunten 2024.

❖ **Nood aan betaalbare en conforme woonplaatsen.**

Dit schreven we in het verslag van 2020: "De enorme nood aan betaalbare en conforme woonplaatsen is zeer groot vooral voor alleenstaanden en gezinnen met 5 tot 9 kinderen. Permanent staan ongeveer 20 singels en een 7-tal grote gezinnen op onze wachtlijst."

Begin 2022 staat de teller op 12 grote gezinnen en een 40-tal singels. Einde 2022 staan 15 grote gezinnen en 60-tal singels op de wachtlijst. Dit ondanks de noodgedwongen inperking van ons werkgebied tot Groot-Brugge.

Eind 2023 staan 20 grote gezinnen en 90-tal singels op de wachtlijst. Van die singels is minstens 1/3 is dakloos.



Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'

In het jaarverslag van 2022 stond:

“Wat je er in probeert te duwen in Brussel, wordt doorgeschoven naar de Fedasil centra en de LOI's. Zij, op hun beurt, duwen ze op alle mogelijke manieren uit waardoor die mensen dakloos worden gemaakt verspreid over gans België. Sedert april 2022 komt daar een bijkomend probleem nl de dakloosheid of dreigende dakloosheid van die singles. Die dreiging zorgt voor onnodige bijkomende stress bij pas erkende vluchtelingen met alle gevolgen van dien.”

De toestand hier in Brugge en in vele centrumsteden wordt erger en erger.

Het gaat hier over door België erkende vluchtelingen die geen plaats meer krijgen in onze gemeenschap. Wie doet hieraan iets?

Daarnaast blijft nog steeds het probleem van de overbevolking bij gezinshereniging. Sommige gemeentebesturen laten ze dan maar op straat zetten door de eigenaar. Het Brugs bestuur is gelukkig iets toleranter. Noodsituaties laten tijdelijke uitzonderingen toe. Overbevolking is nooit goed, zeker niet bij de aankomst van het gezin.

Aanbevelingen

Het te kort aan betaalbare huurwoningen aanpakken op alle mogelijke manieren is voor gans de Vlaamse en bij uitbreiding de Belgische gemeenschap HOOG-DRINGEND nodig, zowel op korte termijn als op lange termijn.

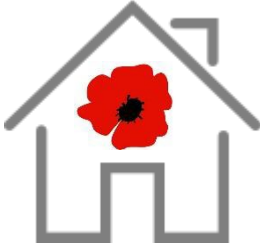
Dit kan alleen echt een begin van oplossing krijgen als er een samenwerking komt tussen besturen (federaal-gewestelijk-provinciaal-gemeentelijk) en bedrijven (projectontwikkelaars, banken, ...) en privé-initiatieven.

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.
- stimuleren van “samenwonen projecten”
- publieke samenwerking met privé instellingen voor renovatie en herinrichting van leegstaande panden.
- **NIEUW: samenwerking met privé initiatieven om tijdelijke woonprojecten uit te voeren**

Enkele voorstellen op korte termijn:

- Ondersteunen van projecten rond samen wonen zoals ons gestart project in april 2022. In plaats van 4 singles een afzonderlijke woonplek te geven, samen in 1 woonplek plaatsen. Dit zorgt voor een winst van 3 woonplekken. Nu wordt dit tegen gewerkt door allerlei reglementen. (hoogte leefloon, (on)mogelijkheid van huursubsidie, wel of geen



Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'

installatiepremies, wat bij uitstap??, ...allemaal hete hangijzers waar wij op stugge reglementering op gemeentelijk, Vlaams of federaal vlak stoten

- Dit geldt ook voor het project: "crisisopvang bij particulieren" & "wonen onder 1 dak met nieuwkomers"
- In het verlengde daarbij hoort ook het versoepelen en opmaken van de reglementen rond het samenwonen wat voor heel wat mogelijke oplossingen kan zorgen.
- Waarom geen (tijdelijke) containerwoningen in kleine groepjes van 3 tot 5 verspreiden over de gemeente of deelgemeenten. Er waren dergelijke woningen voorzien voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen maar die zijn nooit geplaatst in Brugge.
- Opvangplaatsen voor Oekraïners, die vrij komen, aanpassen voor de opvang van erkende vluchtelingen i.p.v. ze af te schaffen.
- Stimuleren van "wonen onder 1 dak met nieuwkomers" en de reglementering aanpassen omtrent de duurtijd van maximum 3 jaar voor dezelfde bewoner of gezin, zodat de eigenaar een nieuwe opvang kan voorzien aan een volgende nieuwkomer.
- Herbekijken van de regels rond de conformiteit van een woonplaats. Niet qua veiligheid maar 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 aan te passen. Denk maar aan leefbare woonruimten met een historische hoogte van minder dan 2,20m tellen niet mee!

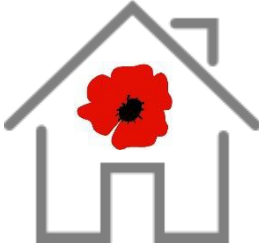
Werkpunten

- Samenwerking met de buurgemeenten om vooral grote woningen te vinden
- Scheppen van grote woningen door in samenwerking met Koning Boudewijn Stichting en de eigenaars leegstaande grote woningen aan te passen aan de huidige woonwetgeving.
- Toelagen verschaffen aan zeer grote gezinnen zodat ze bij de start een grote woning kunnen huren aan een betaalbare prijs.

❖ **Nood aan begeleiding van nieuwkomers door omarmers (vrijwilligers) en professionelen. En, nood aan woonzoekers.**

Het grote aantal ingehuurde woningen en de rechtstreeks verhuurde woningen in onze vzw zorgen er voor dat het aanbod van omarmers de vraag niet kan volgen. Daarnaast is de complexiteit van de begeleiding van herenigde gezinnen groot zodat soms meerder omarmers en professionele hulp nodig zijn.

Professionele hulp is voor velen nodig. Die ondersteuning is echter onderbemand zodat er lange wachttijden ontstaan. Ook het feit dat als de nieuwkomer geen leefloon meer krijgt (volwaardig



Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnsstichting en met de steun van de Stad Brugge'

werkt, erkenning als invalide ...) dan stopt de ondersteuning van het OCMW. Voor velen komt dit moment veel te vroeg in hun integratieproces.

Naast een intensere samenwerking met professionelen is ook een goede opleiding & ondersteuning van onze omarmers noodzakelijk.

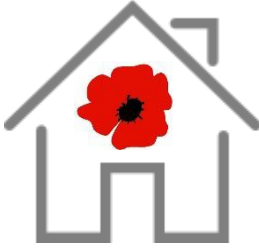
Het project gesteund door stad Brugge waarbij de begeleiding bij het zoeken van woningen en vooral de werking van de vrijwilligers worden ondersteund met vooral aandacht voor de ondersteuning van de omarmers en die gezinnen met problematieken door professionele krachten kwam moeilijk van de grond.

En toch...

- De samenwerking met een professionele organisatie voor de begeleiding van gezinnen, werd gestart, maar, bloedde leeg vooraleer het echt van de grond kwam.
- Eerste stappen rond onze werking van de vrijwilligers werden onder de loupe genomen door een professionele instantie.
- De werking van de huizenzoekers werd verder efficiënter gemaakt door onze ICT-coördinator die een HoWest-project opstartte en begeleidde.
- Het WoonAtelier, waar nieuwkomer in groep begeleid worden bij het huizen zoeken, werd verder uitgebouwd.
- Zeer gemotiveerde vaste tolken Arabisch en Pashtu/Pharsi begeleiden WoonAteliers en WoonCafés.
- Voor de opvolging van de ingehuurde woningen werd geen professioneel aangesproken maar, er werd een vrijwilliger gevonden die de taak op professionele wijze op zich neemt.

Werkpunten

- Verder uitzien naar een professionele samenwerking om gezinnen met een problematiek te begeleiden en om ze naar professionele organisaties toe te leiden.
- Verdere stappen zetten om de vrijwilligerswerking op te krikken en te begeleiden.
- De zoektocht naar vrijwilligers bij huizenzoekers opvoeren door de volledige taak onder te verdelen in deeltaken die minder belastend zijn.
- Een Tigrinya tolk zoeken en aanstellen voor het begeleiden van begeleidende WoonAteliers en WoonCafés.
- Begeleiden van onze startende nieuwkomers in het wonen in Vlaanderen. Speciale aandacht aan het onderhoud van hun woning.



Huizen van Vrede vzw

'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West- Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting en met de steun van de Stad Brugge'

❖ **Nood aan coördinator voor de ganse werking van Huizen van Vrede.**

De huidige werking van de vzw zit op een belangrijk kruispunt.

De werking met een **65-tal vrijwilligers** op het domein van het zoeken naar Woningen (WoonCafé, WoonAtelier, bezoeken), praktisch begeleiden bij het starten of beëindigen van een huur, de omarming, het ter beschikking stellen van meubels en huisgerief (Mussennest), de karweienploeg, de omkadering met administratie en de begeleiding van de vrijwilligers **vraagt een fulltime professionele coördinator.**

Die coördinator is tevens het gezicht van en het aanspreekpunt voor de buitenwereld.

Daarnaast is zeker ook een **halftime professionele kracht nodig voor onthaal & administratie.**

Werkpunten

- Aandringen bij het stadsbestuur naar ondersteuning voor het aanwerven van een fulltime professionele coördinator voor minstens 1 jaar.
- Het goedgekeurd project van de Armoedebestrijding bij de Koning Boudewijn Stichting zorgt voor 3 jaar voor de kosten voor een halftime secretariaatsmedewerker. Efficiënt uitbouwen en starten in de lente van 2024.

❖ **Speciale aandachtspunten & werkpunten voor 2024.**

- Mogelijkheden verder onderzoeken voor het uitbreiden van de werking van HvV naar de omliggende gemeenten van Brugge vooral in functie van de vraag naar woonplaatsen voor grote gezinnen.
- Vanuit het project "Armoedebestrijding", speciale aandacht voor de éénouder gezinnen met kinderen en de grote gezinnen met jonge kinderen naar middelen en goede praktijken zodat ze niet in de armoedespiraal terecht komen.
- Samenwerking met vzw Integraal – vzw Leefbaar Wonen – 't Pandschap Brugge op poten zetten naar onze doelgroep "nieuwkomers" toe.

Johan Vanhollemeersch
Voorzitter vzw Huizen van Vrede