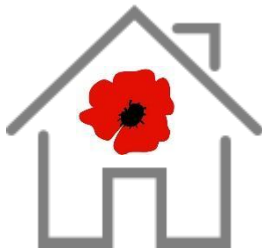


Huizen van Vrede vzw

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

JAARVERSLAG 2020

2020	2
1. Gerealiseerde huisvesting 2020. Tabellen en cijfers	4
2. Renteloze leningen voor 2020	11
3. Organisatie van de vzw	13
4. Communicatie	28
5. Fondsenwerving	32
6. Wegen op het beleid	33
7. Financiële resultaten 2020	33
8. Conclusies en Aanbevelingen voor 2021	34



Huizen van Vrede vzw

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

2020

"Blijf in je kot"

Hoe doe je dat als je geen kot hebt of kunt krijgen? Hoe voldoe je aan die vraag als je dreigt dakloos te worden? Als je enige uitweg "sofaslapen" is, bij verschillende welwillende kennissen? Hoe doe je dat als je met 5, 6, 7, 8 ... 11 of meer in een woonplek met 1 of 2 slaapkamers zit? Hoe doe je dat als het vocht de muren beklimt? Hoe doe je dat als je de helft van je geldbeugel moet voorzien voor de huisbaas?

"Voortschrijdend inzicht" groeit bij organisaties die in deze corona-tijden werken met Maria, Mohammed, Mark, Murid ... die hopeloos op zoek zijn naar betaalbare huurwoningen.

Wat doen de beleidsmakers om deze zoektocht gemakkelijker te maken?

Het enorm tekort aan degelijke (sociale) woningen in Vlaanderen wordt al jaren door specialisten en onderzoekers als oorzaak aangeduid.

Waar wachten beleidsmakers op?

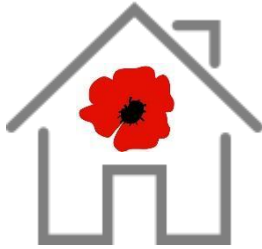
Er zijn geen betaalbare en degelijke huurwoningen meer te vinden.

Bedenk dat een degelijke aangepaste en betaalbare woning de eerste en de meest noodzakelijke voorwaarde is voor de ontplooiing van ieder mens. Het is de noodzakelijke voorwaarde om kinderen een hoopvolle toekomst te kunnen geven.

"Als Mozes niet naar de berg komt dan gaat de berg naar Mozes". Met deze gedachte in het achterhoofd gingen we eind 2019 de uitdaging aan om vanuit de enorme nood aan degelijke (zeer) grote woningen zelf op zoek te gaan naar dit type woning.

We startten een samenwerking op met de Zusters van Maria uit Pittem. Zij stelden ons een pand ter beschikking in de vorm van een erfpacht. "Het Pandschap" zorgde voor de verbouwing conform de nu geldende normen. Met de steun van de Koning Boudewijn Stichting, United Fund of Belgium, de winwinleningen via de Vlaamse gemeenschap en giften werd het project gefinancierd. Zo konden we Mohammed en Shogofa en hun 9 kinderen, zoekende nieuwkomers, een woning met 8 slaapkamers ter beschikking stellen.

Een privépersoon stelde haar geërfd ouderlijk huis ter beschikking voor renovatie en verhuur via Huizen van Vrede. Opnieuw werd in samenwerking met "Het Pandschap" deze woonst aangepakt. Begin 2021 kon het gezin van Salim en Khaldieh en hun 8 kinderen die woonplek met 5 slaapkamers betrekken. Ondertussen loopt nog een derde dergelijk project: een woning met 4 slaapkamers.



Huizen van Vrede vzw

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

Het "Wooncafé" blijft het centrale aanspreekpunt voor de nieuwkomers kandidaat huurders, waar wij hen de eerste stappen leren zetten op die zo moeilijke huurmarkt.

De uitbouw van de **vrijwilligerswerking** was ook in 2020 **een succes**.

Ondanks of dankzij de lockdowns lukte dit. Maar ook dankzij de grote inspanningen van Philip, de verantwoordelijke vrijwilligerswerking, werd dit doel bereikt. Hierdoor was het mogelijk om de vele leemten in de ondersteuning van onze bewoners via onze "omarmers" op te vullen. Via de werking van het "Mussennest" bleven we in staat een minimum aan huisraad en meubilair aan de starters aan te bieden.

70 huizen huren, administratief opvolgen en er kleine klussen oplossen, blijft een dagelijkse opdracht die we tot nu toe, opnieuw dankzij vrijwilligers, aan kunnen.

Voor de komende jaren blijft één van de **uitdagingen het goed omarmen van onze nieuwkomers**. Hoe kunnen we de omarming van (gekwetste, ontvreemde en ontregelde) personen of gezinnen verbeteren en efficiënter uitvoeren?

Om dit te realiseren zijn de eerste stappen gezet in een intensere samenwerking met het OCMW Brugge dienst nieuwkomers. In 2021 zal dit leiden tot een samenwerkingsakkoord.

Tot slot nog een woord van dank. Dank aan onze vele vrijwilligers, onze sponsors, onze sympathisanten, onze gulle gevers, onze verhuurders, de professionele diensten en andere vzw's ... samen hebben ze ervoor gezorgd dat vele nieuwkomers uitzicht kregen op een nieuwe toekomst nu de meest noodzakelijke stap voor en met hen gezet is: "een degelijk dak boven hun hoofd".

Voor ieder van jullie heb ik nog een geschenk voor 2021: Ik geef je een schep uit mijn zak "geduld" en uit mijn zak "graag zien". Hiermee kijken we samen hoopvol naar de toekomst.

Johan Vanhollemeersch, voorzitter.



Huizen van Vrede vzw

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

1. Gerealiseerde huisvesting 2020. Tabellen en cijfers.

Einde 2020 was onze vzw rechtstreeks of onrechtstreeks betrokken bij het ter beschikking stellen van **88 panden**.

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

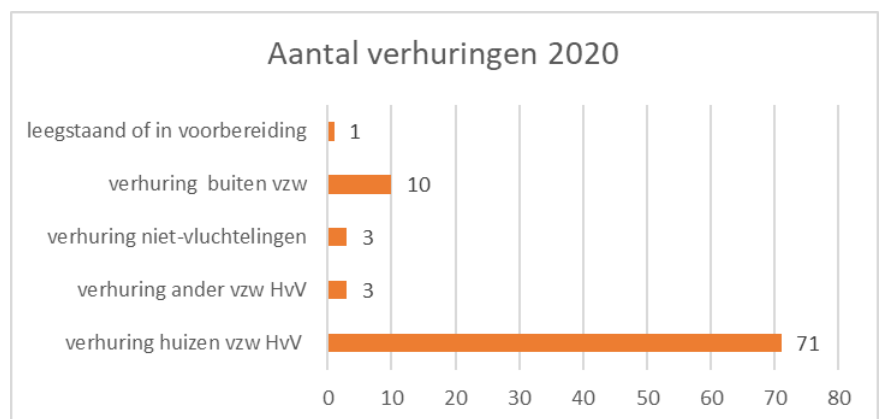
Alleen als het niet anders kan, wordt de vzw als troefkaart uitgespeeld. Parallel met het inhuren van nieuwe panden door de vzw worden dus veel panden ingehuurd zonder directe tussenkomst van de vzw. Aangezien we daarbij de filosofie van de vzw volgen ("brugfunctie", aanspreekpunt voor de verhuurder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

Voor **10 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 **78 andere panden verhuren wij zelf**, hetzij als hoofdhuurder (69), 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. De 69 wooneenheden waar we optreden als hoofdhuurder, huren we in bij 48 eigenaars. Eén op vier eigenaars vertrouwt ons immers meerdere huizen, appartementen of studio's toe.

Deze 78 verhuringen via onze eigen vzw, zijn op te delen als volgt:

- 71 verhuurd aan ons doelpubliek (erkende vluchtelingen, althans bij ondertekening huurcontract)
- 3 verhuurd aan niet-vluchtelingen (contractueel overgenomen van vzw HP Recht op Wonen)
- 3 verhuurd voor andere doeleinden (waarvan 2 eveneens contractueel overgenomen van zelfde vzw)
- 1 leegstand, in afwachting van herbestemming (eveneens overgenomen van zelfde vzw)





Huizen van Vrede vzw

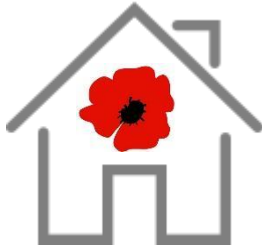
'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West-Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting'

1.1. Aantal wooneenheden.

In het voorbije 2020 zijn 18 nieuwe wooneenheden (woningen, appartementen, studio's) ingehuurd door de vzw. Twee hoofdhuurcontracten werden beëindigd wegens verkoop van de woning, waardoor een netto aangroei overblijft met 16 wooneenheden.

jaar	inhuringen			verhuringen			reden einde onderhuur					
	bijkomend ingehuurde wooneenheden	min beëindigde hoofdhuren	netto bijkomende wooneenheden	nieuwe onderhuur-contracten	waarvan 2e, 3e, ... verhuring	netto bijkomende wooneenheden	einde onderhuur-contract	huur buiten HVV	andere huur binnen HVV	koop eigen wooneenheid	glijhuur rechtstreeks eigenaar	naar thuisland of dakloos
2016	4	0	4	4	0	4	0	0	0	0	0	0
2017	25	-1	24	25	0	25	2	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
TOT	81	-8	73	105	-24	81	32	15	11	2	1	3

Bekijken we onze inhuringen van jaar tot jaar, dan is het duidelijk dat 2017 en 2018 topjaren waren, die we in het voorbije jaar (+ 18) terug flink benaderd hebben.



Huizen van Vrede vzw

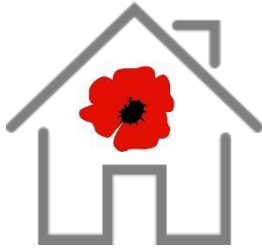
'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West-Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting'

1.2. Bewoners.

Keren we terug naar vorig jaar: in 2020 zijn 18 nieuwe wooneenheden (woningen, appartementen, studio's) ingehuurd door de vzw. In 9 al eerder ingehuurde wooneenheden zijn nieuwe huurders ingetrokken. In totaal gaat het om 79 personen, met name 11 alleenstaanden en 16 families: 2 gezinnen van 8 personen, 3 van 6, 2 van 5, 2 van 4, 2 van 3, en 5 van 2 personen.

Op vandaag verschaffen we aan 283 personen onderdak!

jaar	aantal alleenstaanden	aantal gezinnen	aantal personen in het gezin									bruto aantal personen gehuisvest	min interne verhuis	netto aantal personen gehuisvest	aantal gezinnen (berekend op detail samenstelling)
			2	3	4	5	6	7	8	9	10				
2016	1	3	1				1	1				16	0	16	3
2017	7	18	2	7	2	5	2					77	-2	75	18
2018	8	20	1	2	5	6	3	2			1	108	-5	103	20
2019	13	8	1	2	1	1	2	1				49	-12	37	8
2020	11	16	5	2	2	2	3		2			79	-27	52	16
TOT	40	65	10	13	10	14	11	4	2	0	1	329	-46	283	65

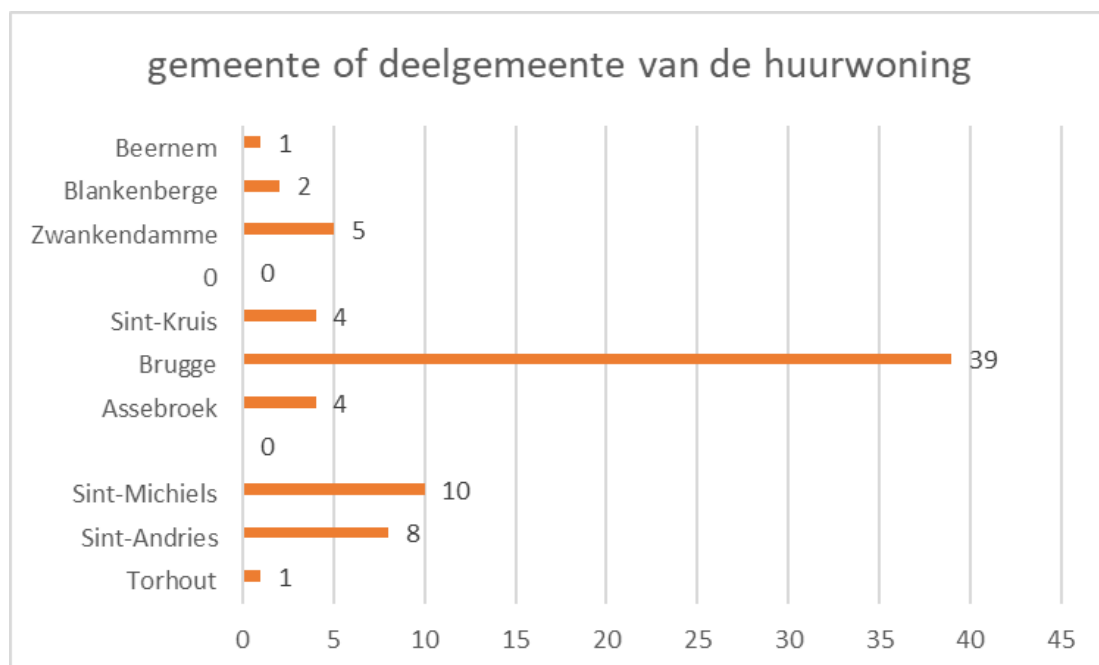


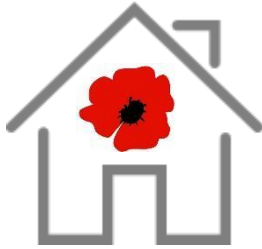
Huizen van Vrede vzw

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

1.3. Spreiding van de woningen.

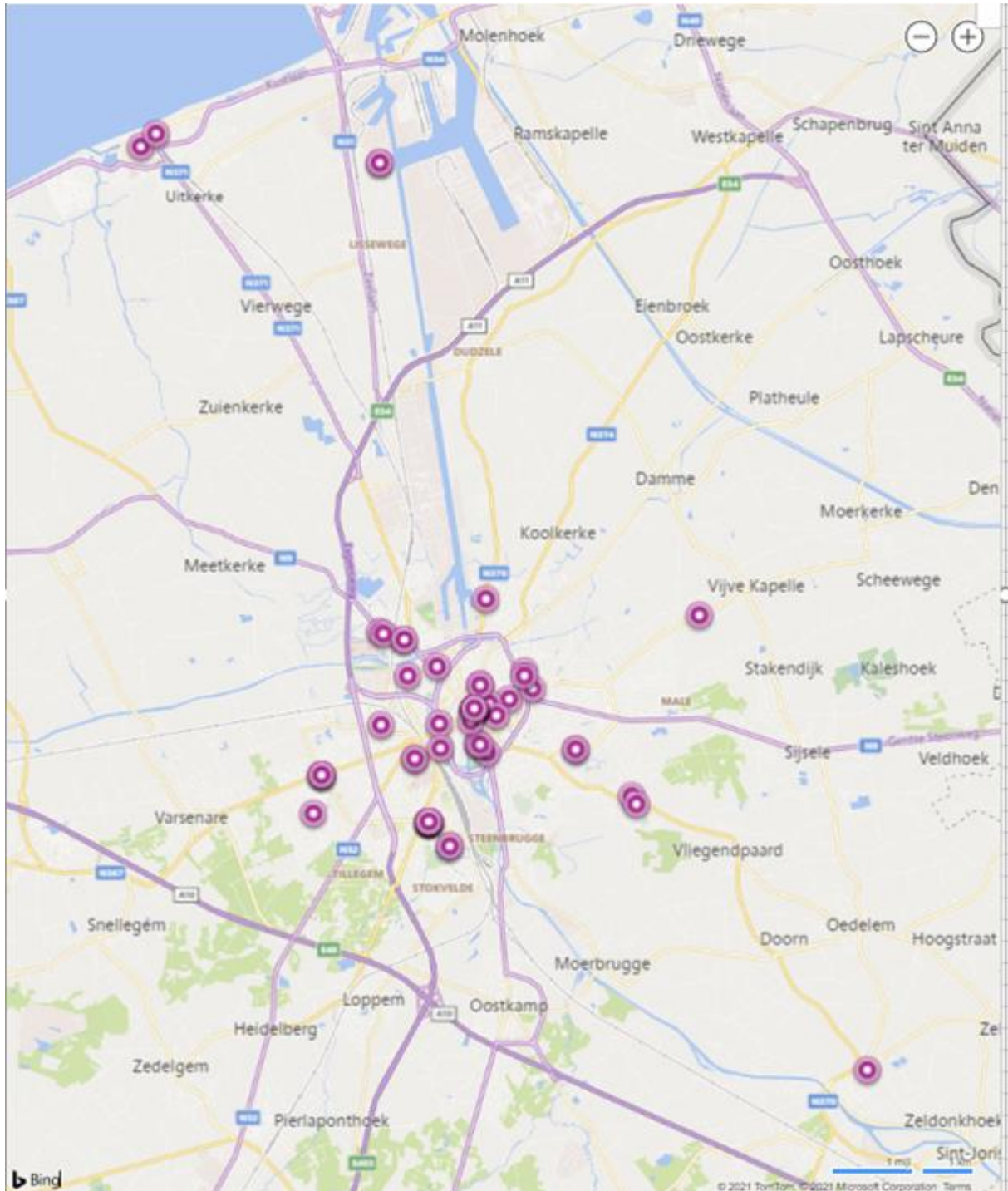
- ✓ De grote helft van de woningen die we zelf verhuren, bevindt zich in de Brugse binnenstad.
- ✓ De overige, vooral grotere wooneenheden, zitten verspreid in de Brugse rand.
- ✓ Woningen buiten Brugge waren tot nu toe een bewuste uitzondering, vooral omwille van de omarmingsproblematiek.

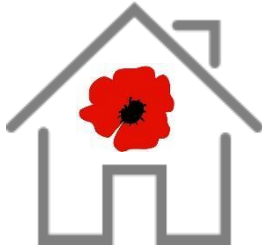




Huizen van Vrede vzw

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





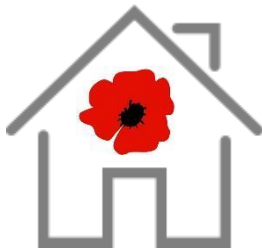
Huizen van Vrede vzw

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

1.4. Herkomst van onze bewoners.

De herkomst van onze bewoners tenslotte, sluit per definitie volledig aan bij onze centrale doelstelling om huisvesting te bieden aan **oorlogsvluchtelingen**. Zoals blijkt uit volgend overzicht:

herkomst van de huurders	aantal woningen
Syrië	27
Afghanistan	10
Irak	10
Eritrea	4
Palestina	4
Congo	2
Ethiopië	2
Iran	2
Jemen	2
Bangladesh	1
Burundi	1
Guinea	1
Libië	1
Togo	1
Totaal:	68



Huizen van Vrede vzw

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

1.5. Huurprijzen.

De huurprijzen die we aanrekenen voor **alleenstaanden** bedragen gemiddeld € 465,51 per maand (zonder eventuele kosten van energie e.d.), en gaan van € 321,89 tot € 584,84 als absolute top. Hierbij valt op dat de hogere huurprijzen zich allemaal in de Brugse binnenstad situeren.

Gezinnen betalen gemiddeld € 627,47, gaande van € 323,25 (!) tot € 875,00. Dit gemiddelde wordt omlaag getrokken door enkele overgenomen contracten uit HP Recht op Wonen vzw, en ook door één-persoons-bewoningen die intussen uitgebreid werden ingevolge gezinshereniging.

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.

1.6. Wat was nieuw, in onze huisvestingsbenadering?

1.6.1. Contracten "bezetting ter bede"

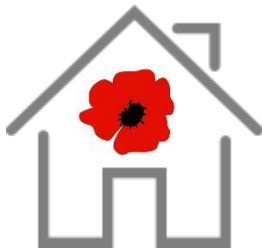
In 2020 mochten we twee appartementen gebruiken met een "contract ter bede".

Dergelijke contracten maken tijdelijke huisvesting mogelijk, weliswaar met de belangrijke beperking **dat de eigenaar op elk moment kan opzeggen met een zéér korte opzeggingstermijn** (drie maand). Het gaat hier uitdrukkelijk om voorlopige overeenkomsten, meestal in afwachting van grondige verbouwing of zelfs afbraak van het gebouw. Er is met andere woorden geen enkele zekerheid voor de betrokken bewoner.

Beide appartementen liggen in hetzelfde gebouw en bieden aldus **tijdelijke** opvang. Eén gezin van 6 personen dat net herenigd is, en een tweede gezin van 3 dat op die manier - weliswaar ook tijdelijk - uit een noodsituatie is gehaald.

Deze formule is slechts een gedeeltelijke, maar welgekomen oplossing voor de impasse waarin nagenoeg alle gezinsherenigingen verzeild geraken. Ze wonen op een studentenkot, een studio of 1-slaapkamer-appartement en moeten daar hun familie tijdelijk in onderbrengen. Geen reglementaire situatie, die voor gevolg heeft dat de regularisatie van de familie aansleept (geen wettig domicilie, geen identiteitskaart, geen mutualiteitsinschrijving, geen verhoogde terugbetalingen, ...). Een echte woonst, zelfs al is die voorlopig, biedt dan een antwoord.

Het **nadeel** is dat deze bewoners een **vals gevoel van veiligheid** krijgen, zich te weinig bewust zijn van het tijdelijke karakter van de bewoning en stoppen met het actief zoeken naar een vaste stek.



Huizen van Vrede vzw

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

1.6.2. Samenwerking met parochiegemeenschap

Via goede contacten met de Emmaüsparochie (Sint-Andries en Sint-Michiels, Brugge) konden wij op 22 juni vorig jaar een erfpachtovereenkomst sluiten met de vzw Decanale Werken Brugge-Stad voor het langdurig gebruik van een ruime woning met aanbouw.

Weliswaar was een belangrijke renovatie nodig van om en bij de € 100.000 om deze correct te kunnen verhuren. Intussen werden hiervoor de nodige fondsen én aannemers gevonden (zie verder), zodat we bij het schrijven van dit jaarverslag kunnen melden dat deze werken niet alleen reeds afgerond zijn, maar tevens dat een gezin met 11 personen thans reeds de betrokken woning huurt.

1.6.3. Samenwerking met Het Pandschap

Voor de grondige aanpassing van bovenstaand project, zijn we in zee gegaan met een recent, toen nog hoofdzakelijk Gents, initiatief: Het Pandschap, een cvba met sociaal oogmerk.

Zij renoveren woningen tegen scherpe prijzen en met efficiënt materiaalgebruik, specifiek gericht op sociale verhuring. Indien nodig, voorzien zij ook de voorfinanciering.

Concreet betekende dit voor ons: een gunstige offerteprijs, beduidend lager dan een standaard alternatief, plus een snelle en omzeggens naadloze uitvoering (binnen half jaar na toezegging) en bovendien een eindfactuur binnen het vooropgestelde budget.

We steken hier uitdrukkelijk een mooie pluim op de hoed van Het Pandschap, voor de snelle en geslaagde vernieuwing van bovenstaande woning, waarmee we nu al een groot gezin een eigen plek konden geven.



Huizen van Vrede vzw

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

2. Renteloze leningen voor 2020

2.1. Waarom dergelijke leningen?

Naast onze hoofddoelstelling = tijdelijk huisvesten van erkende vluchtelingen, verstrekken we uitzonderlijk ook renteloze leningen om de hoge kosten van gezinshereniging beter haalbaar te maken.

Een voorbeeld uit de praktijk, waar we een renteloze lening van € 1.500 verstrekt **hebben**:

YM is erkend vluchteling die na veel zoeken in juli 2020 in Blankenberge een appartement met 2 slaapkamers betreft. Twee slaapkamers, want hij verwacht zijn vrouw met 5 kinderen heel binnenkort. Gestuurd door CAW komt hij ons op 15 dec in het WoonCafé opzoeken met de vraag om hem te helpen bij de gezinshereniging. Met Skyscanner vinden we de betere tickets van Kaboel over Istanbul naar Brussel met Turkish Airlines. Maar al snel ontstaan allerhande complicaties en problemen: er zou door Turkish Airlines niet gevlogen worden, zeggen met grote stelligheid kennissen van YM in Kaboel, er zijn extra corona-maatregelen (Kaboel, Istanboel) en, last minute – de vlucht gaat dan toch door - moet voor het gezin om 3u 's nachts een PLF (Passengers Locator Form) worden ingevuld. Eind goed al goed, het gezin landt op 7 januari gezond en wel in Brussel. Bij aankomst kijkt de oudste dochter België met grote ogen tegemoet. Ook bij ons geldt corona, en dus volgt nu een quarantaineperiode, een nieuwe test etc.... Intussen, we zijn enkele weken verder, gaan drie kinderen in Blankenberge en de twee oudste in Brugge naar 't school. Het verhaal zou hier als sprookje mogen eindigen maar zo loopt het niet: Blankenberge stelt dat het gezin niet op het twee slaapkamer appartement kan blijven wonen, want dat is toch wel een klaar geval van over bewoning. Het gevolg is: geen vaste verblijfplaats, geen recht op inschrijving in het bevolkingsregister, en geen rechtenopbouw. De grootste onzekerheid is om tegen eind maart een nieuwe woonst te vinden, wat op 28-03-2021 nog niet gelukt was...





Huizen van Vrede vzw

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

2.2. De cijfers

In 2020 hebben we 6 renteloze kredieten verstrekt voor een totaalbedrag van € 7.930.

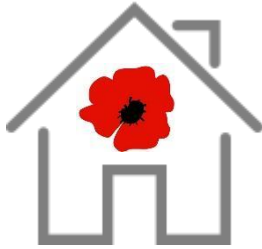
jaar	aantal	jaartotaal
2016	1	€ 600,00
2017	4	€ 2 900,00
2018	6	€ 7 457,72
2019	5	€ 5 202,71
2020	6	€ 7 930,00
	22	€ 24 090,43

Slechts twee van deze leningen dienden strikt **ter financiering van gezinshereniging** (reiskosten), samen voor € 2.500. Een derde lening was eveneens direct verbonden met gezinshereniging (huurwaarborg grotere woning). De overige drie leningen dienden voor het bijeen sparen, door de onderhuurders, van huurwaarborgen aan onze vzw zelf. Het betrof hier telkens situaties waarin wij reeds een woning ter beschikking gesteld hadden, doch waar uiteindelijk bleek dat er geen OCMW was dat een waarborg wou verstrekken, of dat men geen lening kon bekomen bij het Woningfonds.

2.3. Samenwerking met INTEGRAAL vzw

We delen ons doelpubliek, en vooral de kinderen ervan, met onder meer het Brugse INTEGRAAL vzw, dat zich inzet voor concrete solidariteit en samenwerking met kansarme kinderen, jongeren en volwassenen. Vanuit deze gemeenschappelijke doelstelling stelt INTEGRAAL vzw fondsen ter beschikking aan Huizen van Vrede vzw, om hiermee renteloze leningen te verschaffen voor een deel van de vrij hoge kosten bij gezinsherenigingen. In 2019 werd hierover een akkoord gesloten waarbij INTEGRAAL ons € 4.000 renteloos ter beschikking heeft gesteld.

<https://welzijnszorg.be/projecten/welzijnsschakel-integraal-vzw-brugge#>



Huizen van Vrede vzw

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

3. Organisatie van de vzw.

3.1. Vrijwilligerswerking

3.1.1. Een getuigenis van één van onze omarmers

2020 begon met het geven van een voordracht samen met AAM. Ik was wel mee maar toch was het vooral A. die de voordracht gaf. Het was een themadag over migratie voor de leerlingen en ze konden kiezen uit een aantal activiteiten waaronder de voorgenoemde voordracht.

In het begin van het jaar liep alles nog normaal met regelmatig een bezoek aan de families die ik begeleid. Kleine moeilijkheden konden dan ook eenvoudig opgelost worden: een probleem met een computer, een bijles Frans, begeleiden voor het rijexamen. De vergaderingen met de andere vrijwilligers op de eerste dinsdag van de maand gaven een klankbord voor de problemen waar ik niet zo direct een oplossing voor vond.

Helaas in maart werd alles anders. De coronapandemie liet niet meer toe om op bezoek te gaan bij de verschillende families. Via Messenger en Whatsapp probeerde ik zo goed mogelijk contact te houden met de nieuwkomers. Zo konden toch verschillende problemen opgelost worden. In verschillende woningen was er een probleem met insijpelend water. Dit werd gemeld aan de eigenaars en opgelost. Bij verschillende bewoners die een contract hebben met Huizen van Vrede bleek de huurwaarborg niet in orde te zijn. Hier werd er bemiddeld om een afbetalingsplan te maken. Indexering van het huurbedrag is ook een probleem. Het OCMW die meestal de huur rechtstreeks stort van het leefloon, wordt niet op de hoogte gebracht en eenmaal op de hoogte lijkt het toch nog een tijdje te duren voor het echt in orde is.

Ook het doorgeven van meterstanden lukt via Messenger. Via een foto kan ik de meterstanden aflezen en dan kan ik ze online doorgeven voor de nieuwkomer. Er zijn ook vragen binnengekomen om een stageplaats te zoeken voor diverse opleidingen. Soms vindt de nieuwkomer zelf een stageplaats maar een beetje hulp door een telefoontje kan wonderen doen.

Uiteindelijk tussen de twee golven was een kort bezoek buiten weer mogelijk. In die periode was er ook een controlebezoek van het immobiënkantoor die een huis verhuurt aan Huizen van Vrede. Het immobiënkantoor samen met de eigenaar waren bijzonder opgetogen over het onderhoud van het huis. Ondertussen heb ik ook veel geleerd over de huursubsidie en huurpremie. Ik ben ook weer een beetje betrokken bij het zoeken naar een nieuwe woonst voor nog een andere nieuwkomer.

Dus al bij al was 2020 terug een boeiend jaar.

Nicole



Huizen van Vrede vzw

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

3.1.2. Onze vrijwilligerswerking.

Publicatie vacatures vrijwilligers worden nog steeds via deze kanalen gepubliceerd:

<https://www.giveaday.be/nl-be>

<https://vrijwilligerswerk.be/account/organisaties/3294/vacatures>

<https://www.facebook.com/HuizenvanVredeBrugge>

Gedurende de maanden januari en februari gingen de vrijwilligerscafés nog door. Thema's: Duiding door het kernteam en leden van de RVB op vragen van onze vrijwilligers. Introductie nieuwe vrijwilligers. Voorstelling van nieuwe site 'Vrijuit' en de mogelijkheden voor nieuwkomers en hun omarmers. Uitwisseling ervaringen vrijwilligers. Sluiting vrijwilligerscafé wegens Covid van maart tot en met september.

Na een te lange periode verstoken te zijn van enige fysieke communicatie kunnen we, met inachtnaam van het wettelijk protocol, ons eerste vrijwilligerscafé aankondigen. Datum: **6 oktober om 18.30u.** Vele diensten werkten gedurende deze tijd alleen via de digitale weg. Vormingen bleven grotendeels, tenzij online, in de koelkast. Het was de bedoeling om eens te horen hoe het gesteld is met de omarmers en de families. Waren, zijn er struikelblokken?. Korte schets door P.B. over wat de corona periode doet met de werking van de HVV. Het is immers zo dat er qua communicatie en samenwerking met derden toch veel aan kwaliteit werd ingeboet. Nu kan de draad enigszins weer worden opgepikt maar het blijft een parcours met hindernissen.

Ook overlopen we de resultaten van de recente bevraging welbevinden vrijwilligers en geven we een update van de activiteiten van onze V.Z.W gedurende de voorbije corona maanden. Sluiting vrijwilligerscafé tot?

Ondertussen werd door de coördinator een gepersonaliseerde mail gestuurd naar alle vrijwilligers met de vraag om feedback te geven over hun contacten met de families of alleenstaande nieuwkomers tijdens de corona. Resultaten hiervan vinden we terug onder de rubriek 'huizen van vrede gedeelde map – vrijwilligers – vrijwilligers en contacten. Conclusie: we boeten in aan kwaliteit omarming omdat de meeste omarmers, om gekende reden alleen communiceren via digitale weg en telefonisch.

Ondertussen ging werving van nieuwe vrijwilligers door via intake Valkenburg en via digitale of telefonische weg. Er kwamen een tiental nieuwe vrijwilligers bij.

Ook werden gedurende de maand december de eerste contacten gelegd met het OCMW Brugge over een samenwerking rond de vrijwilligerswerking die in 2021 gestalte zal krijgen. Bedoeling is



Huizen van Vrede vzw

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

voortaan maar in 1 vijver te vissen en vlotter nieuwe vrijwilligers te kunnen aantrekken en de communicatie met de maatschappelijk werkers rond gezamenlijke cliënten te verbeteren.

Ook met Stad Brugge zijn er formele contacten i.v.m. samenwerking op niveau van het Lokaal Sociaal Beleid. We schreven mee aan het beleidsplan voor de komende 5 jaar en krijgen eerlang een vast lokaal om onze vrijwilligers en mensen uit onze doelgroep te kunnen ontvangen.

In afwachting van een beter jaar 2021 blijven we inzetten op rekrutering en inpassing van nieuwe vrijwilligers.

3.2. Wooncafé

3.2.1. Waar staan we nu, na dit verschrikkelijke jaar?

Het WoonCafé¹ is driemaal stopgezet: van 12 maart tot 21 mei tijdens de eerste Corona-golf, in de maand september wegens verlof en tussen 22 oktober en 10 december tijdens de 2^e golf.

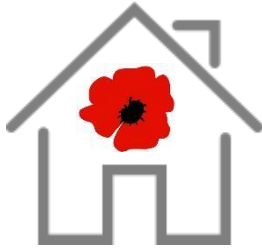
Na de 2^e golf wordt alleen nog gewerkt op afspraak. Dit klinkt simpel maar dit is het niet: het vergt veel extra administratie niet in het minst omdat velen zich ook niet aan de timing en afspraken houden. Het houdt ook in dat de ziel van het WoonCafé wat verloren gaat een beetje zoals het gesteld is met al onze menselijke buiten-de-bubbel-contacten.

Ondanks dit alles zijn er 326 bezoeken geweest en werden er 111 intakeformulieren ingevuld. Het zoeken naar woningen is onverminderd blijven voortgaan, tenminste zolang het bezoeken van panden mocht. **Ongeveer in de helft van de gevallen werd een woning gevonden**, hetzij met Huizen van Vrede, hetzij zonder, hetzij de nieuwkomer op eigen kracht.

Onder druk van de omstandigheden is het WoonCafé "gedigitaliseerd", het digitaal contact vervangt het fysieke contact. Dat is de rode draad in 2020:

- de **website**, noem het Versie 2.0, is de plaats waar alle WoonCafé documenten en andere up-to-date worden gehouden en beschikbaar zijn: een mooi resultaat van vele en nooit aflatende inspanningen van Ingeborg en Abdulsalam! Hoewel de site compatibel is met smartphone en dus toegankelijk voor onze nieuwkomers zien we toch dat ze deze weg niet vinden of, meer waarschijnlijk, de taal onvoldoende machtig zijn: communicatie blijft maatwerk en we zien uit naar de WoonCafé's 'old style', vroeger was het beter. Omgekeerd,

¹ Er is WoonCafé in de Potterierei op maandag tussen 15hr00-17hr00, en WoonCafé in het Parochiaal Centrum Valkenburg op dinsdag en donderdag tussen 18hr00-19hr30. In het eerste passeren de LOI nieuwkomers die erkenning als vluchteling kregen, in Valkenburg passeren andere nieuwkomers. Hier hebben we het alleen over het WoonCafé in PC Valkenburg.



Huizen van Vrede vzw

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

via de website komen ook veel mensen naar ons toe om te horen dat ze **niet** effectief kunnen geholpen worden.

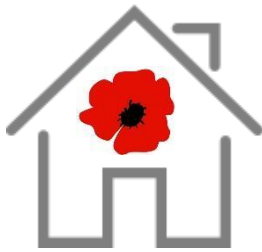
- de **intake**, het eerste gesprek en kennismaking is van cruciaal belang voor het verdere vervolg van de vraag naar een woonst. Een goed gesprek en een juiste inschatting, "welk vlees in de kuip?" vermijdt veel problemen verder op. Onvermijdelijk had Corona ook hier wat minder gunstige gevolgen. Zo werd het intakeformulier, in het voorjaar nog afgestemd met de woonbuddy's van het LOI, bij "de 2^e lockdown" vervangen door een Google Forms document dat we zoveel als mogelijk aanmoedigen, verplichten is een brug te ver, om in te vullen vóór het bezoek aan het WoonCafé. Een soort "pre-intake" dus, een goed hulpmiddel, Corona-proof, maar het vervangt geenszins een goed kennismakingsgesprek. Samengevat, een solide intake is de som van een degelijk ingevuld document (pre-intake) en een goed gesprek dat er op volgt.
- de **pre-intake** en intake, dienen zeer zeker ook om te bepalen wie welke prioriteit krijgt, t.t.z.. wie Prioriteit 1, 2 of 3, en, bijgevolg, met wie we eerst een afspraak moeten beleggen:

Intakeformulier: een Woning Zoeken voor Erkende Vluchtelingen

Op basis van dit intakeformulier bepalen we welke prioriteit je krijgt voor hulp bij het zoeken naar een woonst. Meer informatie over de werking en de prioriteiten vind je op <http://www.huizenvanvredevzw.be/links>. Ook de volledige privacyverklaring lees je op de website.

We blijven een (veel te) kleine ploeg om alle vragen naar een woonst te beantwoorden: zelfs binnen Prioriteit 1 is de lijst reeds te lang om van een homogene klasse Prioriteit 1 te spreken: het is onze opgave om dit te melden (formulier hierboven) en, om hierover transparant te blijven communiceren met onze vraagstellers.

- **Transparant communiceren** beogen we ook via een vaste 3-talige uitleg over de werking – wie doet wat (niet): het gaat in op de taakverdeling tussen de vraagsteller en de woonbuddy's. Het kan de misvatting voorkomen dat de vraagsteller ons ziet als de grote tovenaars die "witte konijnen uit hoge hoeden tevoorschijn toveren". De regel van het huis is dat de vraagsteller zoekt binnen de criteria die zijn opgesteld (Woon-CV), op fysieke (op zoek naar plakaten "TE HUUR") en op digitale wijze (google te huur in Brugge...) en dan, bij Prioriteit 1, de passende zoekertjes naar ons "whatsapp" voor verder vervolg (contact, begeleiding bij bezichtiging, follow-up, ..)



Huizen van Vrede vzw

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

- Het idee om 1x per maand een **masterclass "Hoe zoek ik een woonst?"** te verzorgen is er in 2020 niet doorgekomen om bekende redenen. We pakken dit idee terug op zodra we wat meer vrijheid krijgen. Anders dan de eerdere woon ateliers willen we hier echte hands-on sessies van maken, van het zoekertje tot en met het contact met de eigenaar/verhuurder.

Ondanks Corona zijn heel wat nieuwe vrijwilligers op onze deur komen kloppen (dank aan Philip).

Twee vrijwilligers zijn het WoonCafé komen versterken. Ingeborg is vaste waarde op dinsdagavond en recent is Cedric erbij gekomen op donderdagavond. Het WoonCafé is onderbemand: het is als de top van de ijsberg: als de cafédeur dicht gaat begint de zoektocht (de klomp ijs onder water). Samen met de woonbuddy's van de Potterierei zijn we nu met een zevental (Ingeborg^{2*}, Cedric*, Bert, Theo, Bart*, Johannes* en Geert). Uitgedrukt in VTE's, voltijds equivalenten schatten we ca. 2 VTE's.

Lokale verankering en "ons kent ons" is belangrijk bij de huizenzoektocht: met Bart en Geert hebben we uitwijkmogelijkheden van Torhout tot Roeselare en Izegem, Theo heeft naast Brugge ook Blankenberge en Bert kent de weg in Oedelem, Sijsele, Beernem.

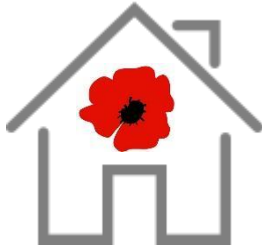
De samenwerking onder deze woonbuddy's is voorbeeldig te noemen, ook nu we mekaar al in tijden heel weinig fysiek ontmoeten:

- ✓ De informatie-uitwisseling verloopt flexibel, snel en naadloos goed (Google Drive & smartphone gebruik).
- ✓ De taakverdeling is duidelijk maar toch ook niet zo strak dat we niet inspringen waar nodig: 1^e taak voor de woonbuddy's in het WoonCafé Potterierei is de mensen, meestal singles die in het LOI zitten, 1^e taak voor het WoonCafé Valkenburg is alle anderen, singles en families erkende vluchtelingen
- ✓ Een kort digitaal verslag van iedere ontmoeting vervangt ons vroegere logboek en helpt niet alleen ons zelf maar iedereen, ook de maatschappelijk werkers en andere betrokkenen in beeld te houden.

Het zal duidelijk zijn, dit jaar was een moeilijk jaar. Een jaar waar geen enkele vooruitgang wordt gemaakt wat betreft de discriminatie op de private huurmarkt, integendeel.

Een jaar waarin we het ook met een omarming-light hebben moeten stellen (geen vrijwilliger cafés, geen bezoeken aan huis, alles beperkt tot de hoogstnodige ingrepen, ...)

² Namen met * asterisk combineren drukke professionele bezigheden met vrijwilligerswerk als woonbuddy



Huizen van Vrede vzw

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

3.2.2. Hoe gaan we van hier verder? Droomdenken - naar een wonderjaar? – of Doemdenken?

3.2.2.1. Welke stappen kunnen we zetten?

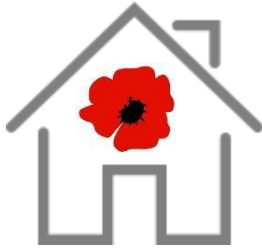
Dit gaat over meer dan over het WoonCafé.

We voeren een dubbel pleidooi. Enerzijds zien we een **noodzaak om meer en beter af te lijnen**. Huizenzoekers zoeken huizen, omarmers omarmen en handige Harry's en Sally's helpen problemen bij het wonen op te lossen.

Anderzijds zien we een behoefte om **als vrijwilligers**, ongeacht welke taak we opnemen meer **frequenter en effectiever met mekaar te communiceren**. Uiteraard maakt corona zulks wat moeilijker, maar we hoeven niet te wachten op "de vrijheid", het kan ook onder moeilijke omstandigheden: een verwijzing naar de goede samenwerking onder woonbuddy's is hier op zijn plaats.

We kunnen op twee manieren "samenkomen":

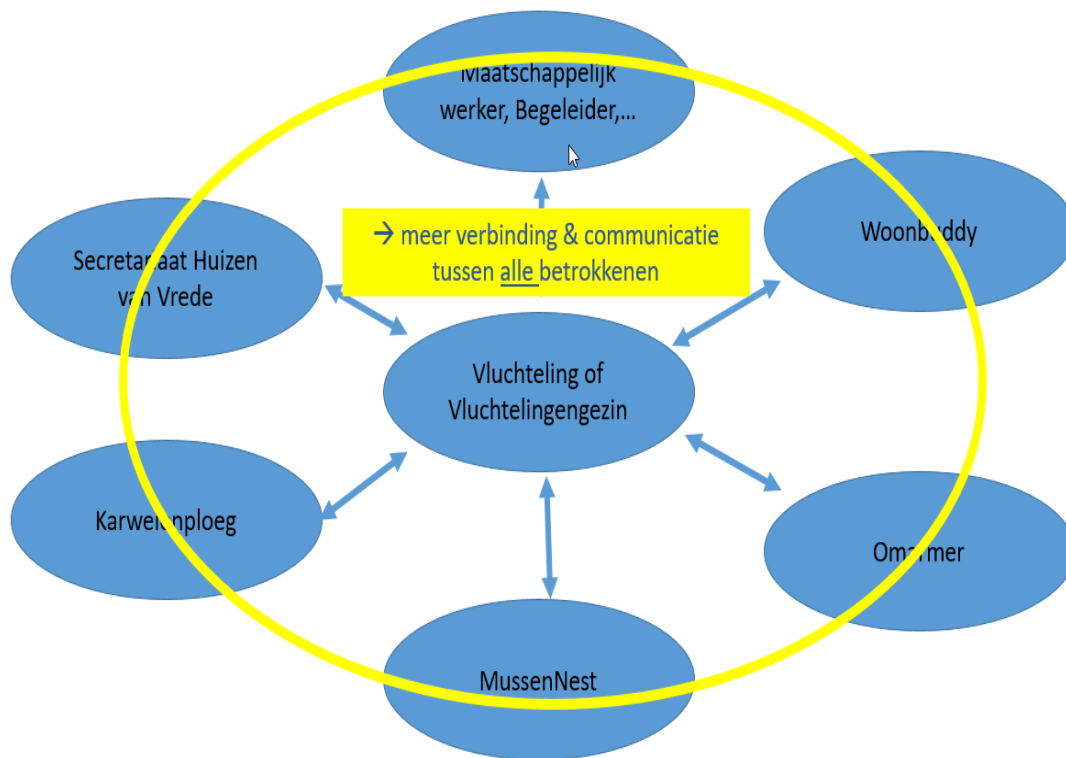
1. De eerste manier is door **een cirkel te vormen rond de nieuwkomer** (schema 1).
2. De tweede manier is nog meer van organisatorische aard en introduceert "een **secretariaat**" (schema 2).



Huizen van Vrede vzw

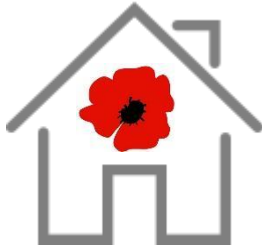
'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West-Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting'

Schema 1



Een goed functionerend secretariaat is als de spin in het web, voorgesteld in schema 2.

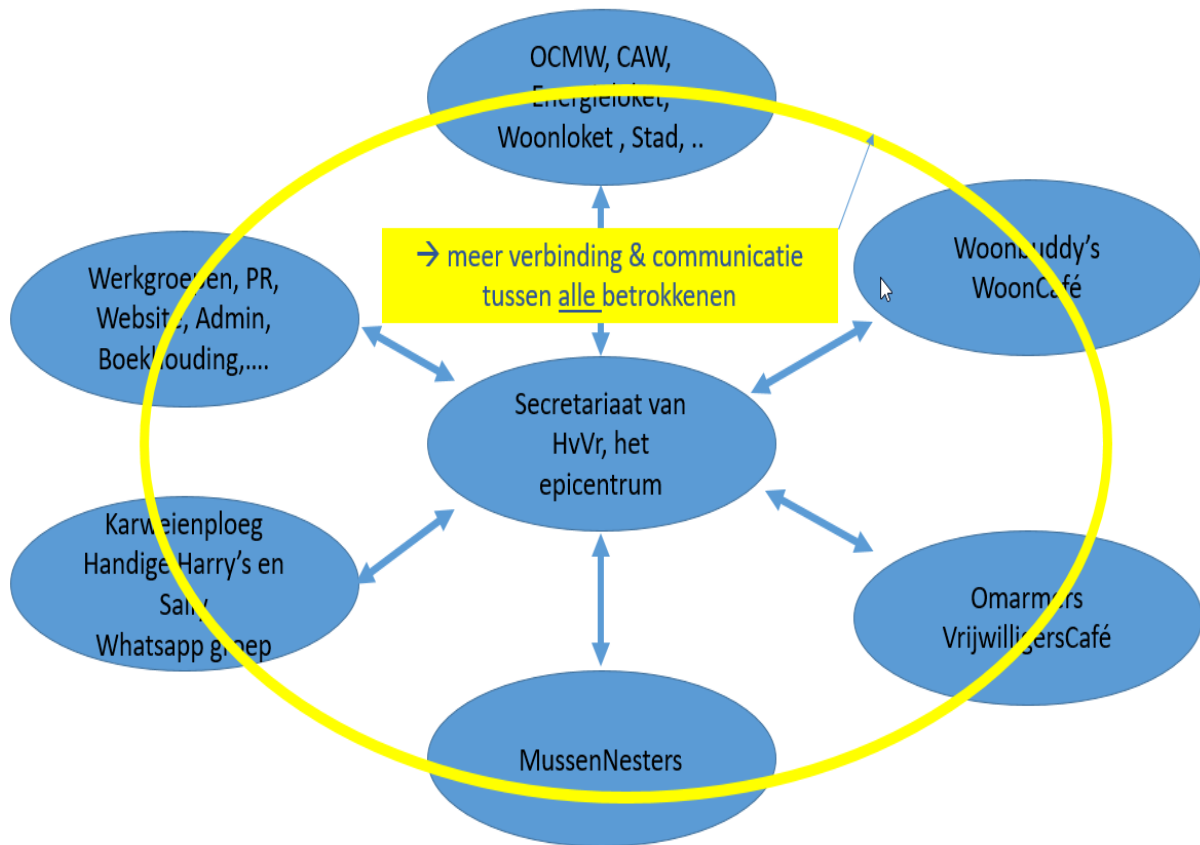
Het wordt een vast aanspreekpunt en gateway (gate keeper) voor de vele diverse vragen die op velen van ons afkomen en afleiden van onze taken.



Huizen van Vrede vzw

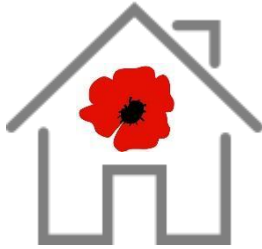
'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West-Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting'

Schema 2



Er is een nota wie welke taken uitvoert in de vzw (nota takenpakket). Een paar maand eerder werd al beslist dat die nota à jour moet worden gebracht. Het is absoluut de bedoeling ook te voorzien in "stand-ins" zodat de boetiek blijft draaien in geval iemand met een kerntaak uitvalt.

Een pragmatische aanpak is een soort duobaan met "learning on the job". Er moeten dus nog meer enthousiaste en enthousiasmerende vrijwilligers worden aangetrokken met de juiste specifieke vaardigheden. Er is aanbod, maar, lieten we en laten we hier niet te veel kansen liggen?



Huizen van Vrede vzw

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

Met een passende bezetting kan een **takenpakket voor het secretariaat** worden vastgelegd, de lijst hieronder is niet-limitatief, wat dacht je:

- ✓ Helpdesk (contactgegevens)
- ✓ Digitaal: alles gestructureerd op NAS
- ✓ Diverse templates (huurcontracten, opzegbrieven, ...)
- ✓ Voorbereiden, nalezen en input huurcontracten, routing ondertekenen, verwerking, documenteren en registeren
- ✓ Idem volgen de plaatsbeschrijvingen routing; ondertekenen, verwerking, documenteren en registeren
- ✓ Huurwaarborgregelingen, contacten en contracten, opvolging
- ✓ Verzekering
- ✓ Indexatie huur
- ✓ Administratie hoofd- en onderhuur
- ✓ Vermindering onroerende voorheffing; regels, aanvragen
- ✓ Huurtoelage, huursubsidie, ...
- ✓ Inschrijving SVK, Sovekans, Vivendo, Brugse Mij voor Huisvesting, ...
- ✓ Conformiteitsattesten aangevraagd, afgewerkt, in behandeling
- ✓ Actuele vs. gewenste bezetting van de woningen
- ✓ Tijdige verwittiging van de vervaltermijnen van onder- en hoofdhuurcontracten
- ✓ Informatieve vragen: kopen met sociale lening, energievragen in het juiste kanaal duwen (Energienet, Woonloket, Vlaams Woningfonds, ...)
- ✓ Apart segment: boekhouding, goedkeuring en uitvoering van betalingen

Ieder stap die de vzw zet vraagt mankracht (meer dan financiële middelen). Verder gaan op de ingeslagen weg bij het **werven van vrijwilligers** is dus het leidmotief: de mate waarin we verbinding tussen onze vrijwilligers gaan kunnen leggen (Schema 1 en 2) zal meebepalen of we vrijwilligers ook kunnen houden. Een fysiek secretariaat kan meehelpen de secretariaatsfunctie gestalte te geven (plannen Stad Brugge met Achiel Van Acker gebouw?).



Huizen van Vrede vzw

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

Tussen **OCMW en de vzw** is intussen een **samenwerkingsovereenkomst** voor vrijwilligers opgesteld. Werking gaat in op 1-april 2021. Schotten tussen de vzw en OCMW met betrekking tot vrijwilligerswerk vallen hiermee weg: we gaan allen samen voor hetzelfde doel ongeacht het truitje en het rugnummer.

We blijven ook hameren op een **meer structurele samenwerking met andere** professionele of andere initiatieven die acties voeren om de grote woningnood te lenigen, zoals het Brugse Woonloket, de nood- en crisisopvang in het CAW en vele andere lokale initiatieven: samen zijn we sterker, maar we beseffen het onvoldoende.

3.2.2.2. Welke problemen zien we?

In verslag 2019 vroegen we bijzondere aandacht voor de woningnood voor grote gezinnen door

- ✓ te wegen op aanbod (grote woningen, waar?)
- ✓ te wegen op de vraag (wie helpen we niet?)
- ✓ het verruimen van onze op vrijwilligerswerking
- ✓ te wegen op het beleid

De woningnood is niet verminderd, integendeel. Meer **eigenaren** overtuigen kan als ze **twee zekerheden** meekrijgen, namelijk dat ze de huur correct en tijdig betaald krijgen en dat hun pand als een goede huisvader wordt onderhouden. Een extra bonuspunt is de mate waarin de eigenaar ontzorgd wordt: als er problemen opduiken springt een vrijwilliger (al of niet van de vzw) in de bres.

Vullen we deze drie punten goed in dan bouwen we voort aan een goede reputatie, wat dan een springplank biedt om andere immo-kantoren en privépersonen te overtuigen een pand aan ons te verhuren.

Het is duidelijk dat daarvoor alles goed in mekaar moet passen. En dat doet het niet altijd. Een belangrijke partner in het geheel is **de nieuwkomer en zijn familie**. We komen er stilaan achter dat alles toch veel moeilijker ligt dan we dachten en vooral dat het veel langzamer gaat dan verwacht.



Huizen van Vrede vzw

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

3.2.2.3. Samenvatting

Onze huurders schuiven moeilijk door naar een andere woning op de private huurmarkt. Ze zijn met velen en ze kunnen niet, toch niet ten volle, door het WoonCafé worden ondersteund. Het WoonCafé zorgt voor de eerste woning van de nieuwkomer, niet voor het vervolg.

Gezinsherenigingen blijven een grote uitdaging voor huizenzoekers (en omarmers). De woonvraag kan je dan wel kanaliseren door te prioriteren om het werkbaar te houden maar het wijzigt niets aan de omvang zelf van de grote woonneed. Uitwijken naar de randgemeenten is niet steeds een echte oplossing want mobiliteit is voor een kinderrijk gezin de volgende hindernis, en vaak aanleiding om een nieuwe woonvraag te stellen.

Vrijwilligerswerk kan de **structurele** huisvestingsproblemen niet oplossen. De ambitie moet zijn te helpen waar kan en paden te trekken die mogelijks onderdeel zouden kunnen worden van een structurele oplossing.

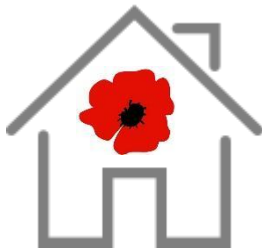
De "bereidheid" van eigenaars om hun panden te verhuren aan nieuwkomers wordt mede bepaald door de mate waarin we erin slagen om de woning, in de breedst mogelijke zin van het woord goed te onderhouden: respect voor andermans goed gaat samen met respect voor de vrijwilliger en eigenaar en voor zijn of haar inzet. Niet alles is gratis. En solidariteit voor mede-nieuwkomers is soms ver te zoeken. Meer dan in de vorige jaren worden we in 2020 geconfronteerd met meer problemen op dit vlak.

Zo raakt de cyclus rond, een volgende woning krijg je pas te huur als je doet wat je zegt (doelstellingen van de vzw). De volgehouden inspanningen van de omarmers/woonbegeleiders, van de professionele hulp (OCMW, CAW), maar ook vanwege de nieuwkomers zelf, zijn cruciaal om te doen wat we beloven. Ook in 2021 zullen we ons blijven inzetten om deze samenwerking verder te verbeteren.

3.3. Woon Ateliers

Het WoonAtelier, een initiatief van de Stad Brugge dat getrokken wordt door het OCMW, kon in 2020 niet doorgaan omwille van de corona maatregelen. We kijken er naar uit om deze noodzakelijke werkvorm opnieuw te kunnen aanprijzen aan de nieuwkomers in het jaar 2021.

Woonateliers gaan over een woning zoeken, rechten en plichten van een huurder, budgetteren, onderhoud van een woning,



Huizen van Vrede vzw

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

3.4. 't Mussennest

3.4.1. Een boeiend jaar.

In maart 2020 zijn we van de Barrièrestraat verhuisd naar een zijvleugel van de psychiatrische kliniek OLV, die ons door het bestuur ter beschikking werd gesteld, waarvoor onze grote dank.

De benaming "Mussennest" voor ons magazijn hebben we behouden. Wij beschikken daar over 3 grote ruimtes waar we huisraad, salons en eetkamers kunnen tentoonstellen. Daarnaast gebruiken we 10 kleinere lokalen als opslagplaats voor bedden, matrassen, kleerkasten en meubels.

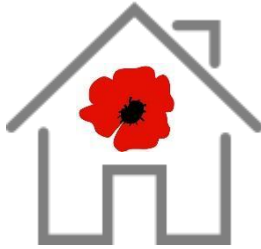
14 gedreven vrijwilligers verlenen hun medewerking:

- ✓ Bénédicte, Betty, Leen, Magda en Mia staan in voor de stock aan huisraad allerhande, bedlinnen, gordijnen. Zij begeleiden de "nieuwkomers" in hun zoektocht. Iedereen wordt in de pc ingeschreven en mag 6 X op bezoek komen en gratis de nodige artikelen uitzoeken.
- ✓ Mietje, Tessa, Guido, Luc, Rik en Tobias verrichten de transporten van meubels naar het magazijn en ook naar de woning van de nieuwkomers. Zo nodig helpen zij hen met het samenstellen van de meubels. Deze ploeg frist ook het meubilair op en verricht kleine herstellingen. Zoveel mogelijk vragen wij aan de schenkers dat zij zelf hun meubels en huisraad brengen naar het magazijn.
- ✓ Niet alle vrijwilligers zijn tegelijk aanwezig.
- ✓ Adhémar en Paul stellen hun transportmiddel ter beschikking.
- ✓ René doet de coördinatie van het geheel en is ook bestuurslid in de vzw.

Het magazijn "Mussennest" is elke woensdagvoormiddag open van 09.00u tot 11.30u (zie plan).

Omwille van de Coronapandemie volgen medewerkers en bezoekers de voorgeschreven regels: afstand houden, handen ontsmetten en masker dragen. Alleen wanneer de winkels moesten sluiten, ging ook het magazijn dicht. Ondanks de pandemie blijven vluchtelingen nood hebben aan woningen en bijgevolg ook aan huisraad, bedlinnen en meubels. Onze werking blijft noodzakelijk.

In totaal hebben we 54 transporten verricht van meubels, zowel het ophalen bij particulieren, als het leveren in de woningen van de nieuwkomers. Per transport werden dikwijls 2 of 3 adressen bediend.



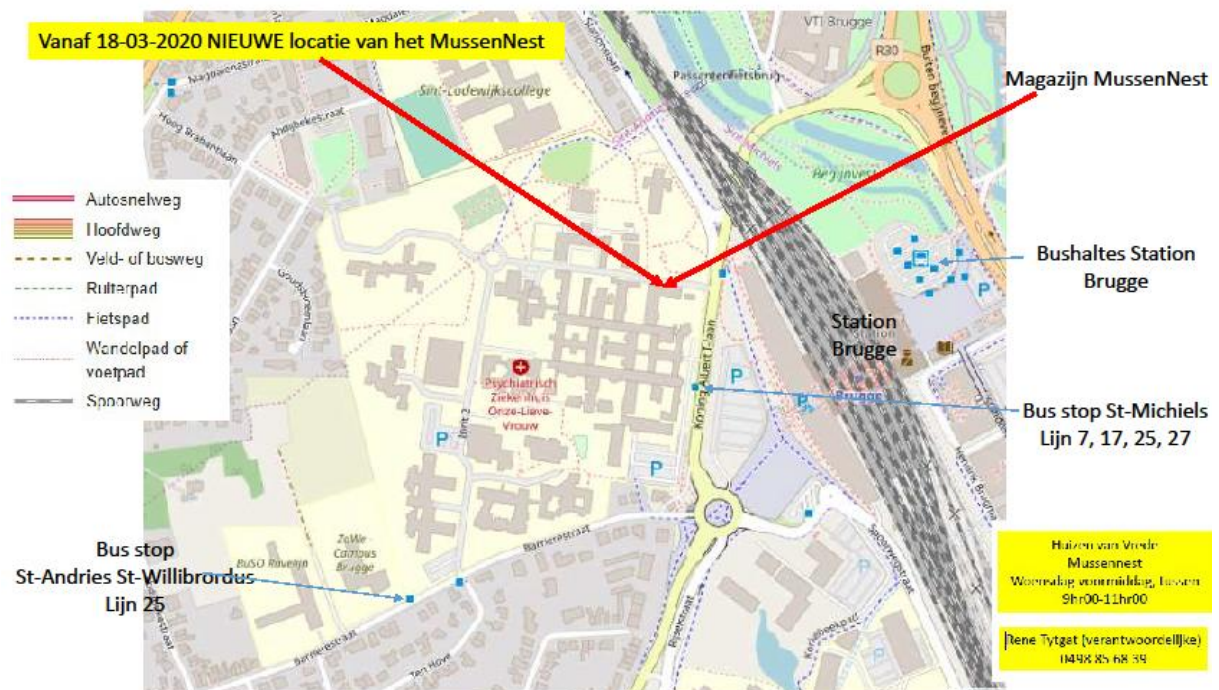
Huizen van Vrede vzw

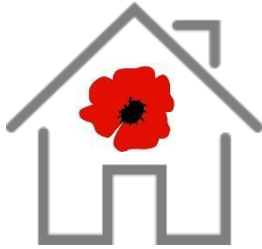
'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West-Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting'

Meubels:

Ophalen: 97 bedden, 105 matrassen, 27 kleerkasten, 12 eetkamersets (stoelen, tafels, buffetten), 20 kleine meubels (salontafels, ladekasten...), 25 zetels (driezits, tweezits, éénzits), 3 koelkasten, 5 bureaus, 2 stofzuigers, 10 tapijten, 10 tafel- en staande lampen.

Leveren: 30 bedden, 29 matrassen, 16 kleerkasten, 27 zetels, 15 tafels + stoelen, 6 buffetten, 30 kleine meubels, 4 koelkasten, 3 bureaus, 2 stofzuigers, 7 tapijten, 4 tafel- en staande lampen.





Huizen van Vrede vzw

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

3.4.2. Anekdote Eritrese vluchtelingen.

In Eritrea (afgescheurde provincie van Ethiopië) heerst een Stalinistisch-communistisch regime, waarbij private eigendommen verhuizen naar de staat en elke vorm van godsdienstuiting verboden is. Vooral de christelijke gemeenschappen lijden hier zwaar onder. Wie opgeroepen wordt voor legerdienst weet ook nooit wanneer hij kan afzwaaien. Vele jongemannen en jonge gezinnen vluchten uit het land en vatten een levensgevaarlijke tocht aan.

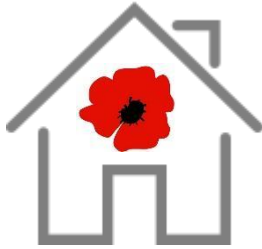
Sommigen komen ook in Brugge terecht. Na de asielpcedure te hebben doorlopen en erkend te zijn als vluchteling, zoeken zij een woning en ook meubels en huisraad. In ons magazijn "Mussennest" hebben we een verzameling kruisbeelden, Onze-Lieve-Vrouw beelden, iconen van Jezus en van Onze-Lieve-Vrouw. Eritrese vluchtelingen nemen zeer graag een beeld of een icoon mee naar hun woning. Zo vroeg een man zeven kruisbeelden, voor in elke woonruimte één. Blijkbaar bieden de symbolen van het Christelijk geloof hen houvast in hun nieuw gastland België. Deze mensen zijn bijzonder sympathiek, dankbaar en zeer dynamisch. Zij verdienen ons respect.

3.4.3. Waar komt de naam 't 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 opknapbeurt 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 het PZ Onze Lieve Vrouw werd de naam meegenomen. Symboliek??



Huizen van Vrede vzw

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

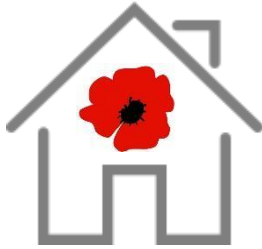
3.5. Een eigen technische dienst.

De groep technisch bekwame mensen die willen helpen binnen Huizen van Vrede groeit. Een tweetal nieuwkomers werken nu standaard mee. Zij zijn vooral bezig met alles wat sanitair betreft.

Des blijft de coördinatie verzorgen en is vooral technisch bezig met alle problemen rond elektriciteit en elektrische toestellen.

We noteerden toch **167 tussenkomsten in de loop van het jaar 2020**.

Hiermee is de noodzaak van een eigen technische interventieploeg nogmaals aangetoond. Dit is uiteraard niet alleen een service naar onze huurders toe maar dit is eveneens een manier om nog stappen te zetten in de ontzorging van de eigenaars van de woningen die wij van hen huren.



Huizen van Vrede vzw

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

4. Communicatie

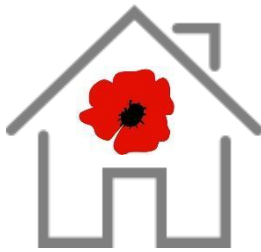
4.1. Facebook in 2020

De beheerder van de FB-pagina stelt volgende vast:

- Aantal volgers is met 20% gestegen tot 610.
- Bereik en betrokkenheid is significant gestegen vooral in West-Vlaanderen maar ook in Brussel en Gent hebben we het aantal bezoekers zien stijgen.
- Ook enkele bezoekers over heel de wereld.
- Talen gesproken door betrokkenen zijn NL, Arabisch, Engels en Frans.
- We tellen 63% vrouwelijke en 36% mannelijke fans.
- Bij bevraging van nieuwe kandidaat vrijwilligers kunnen we concluderen dat FB een invloed had op hun keuze om als vrijwilliger voor de Huizen van Vrede te kiezen.
- Berichten die rechtstreeks verband houden met onze werking hebben de meeste navolging alhoewel artikels en mededelingen uit de media ook navolging krijgen.

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.



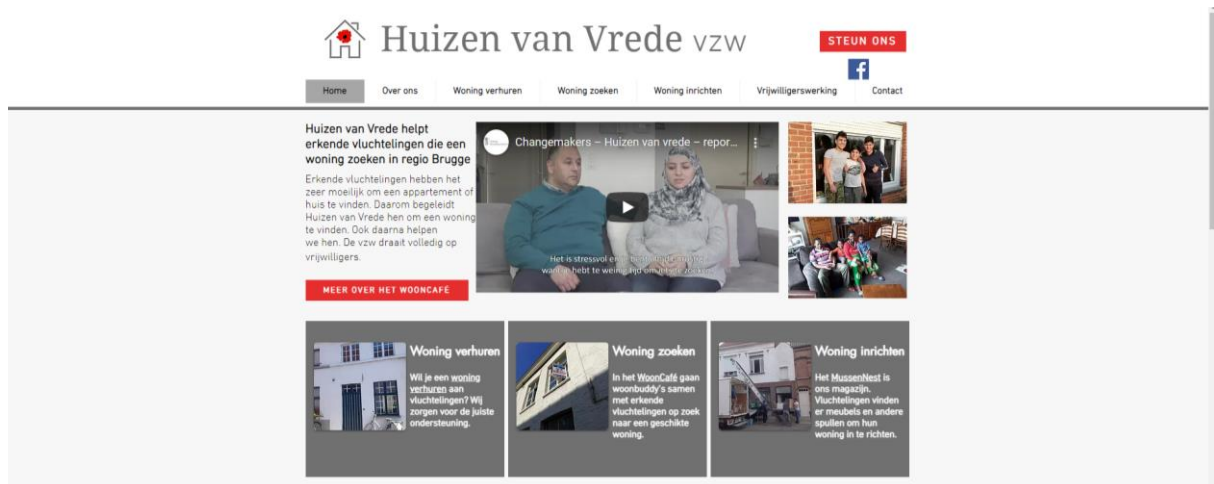


Huizen van Vrede vzw

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

4.2. Website

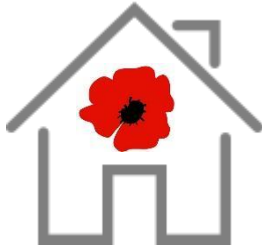
Sinds de lancering van de website in februari 2020 werden zowel de teksten als het visuele aspect verder verfijnd. Er werd ook gezorgd voor een mobiele versie.



De website wordt ook steeds meer als een instrument gebruikt om te communiceren:

- ✓ **Coronamaatregelen:** sluiting en opening van het WoonCafé en MussenNest werden telkens gecommuniceerd op de homepage. Ook toen afspraken verplicht waren, werd dat via dat kanaal gecommuniceerd.
- ✓ **Intake voor het WoonCafé:** we vragen om voor het bezoek aan het Wooncafé het intakeformulier in te vullen dat beschikbaar is als link op de website ([intakeformulier voor 1 persoon alleen](#) en [intakeformulier voor een gezin](#)). Op die manier kunnen we sneller en gericht werken als de nieuwkomers langskomen in het Wooncafé.
- ✓ **Info geven aan nieuwkomers:** we sturen met één link (<https://www.huizenvanvredevzw.be/links>) alle info door via whatsapp in plaats van telkens afzonderlijke documenten te moeten toevoegen over de manier van werken, de prioriteiten die toegekend worden, de goede en slechte immo-kantoren enz.
- ✓ **Nieuws:** de homepage van de website wordt ook gebruikt om te communiceren over bijvoorbeeld de winwinlening, nieuwe omarmers die gezocht worden of als er spullen nodig zijn voor het MussenNest.

We proberen ook gebruik te maken van materiaal dat gecreëerd werd voor andere kanalen, bijvoorbeeld de video van de Koning Boudewijnstichting op de homepage.



Huizen van Vrede vzw

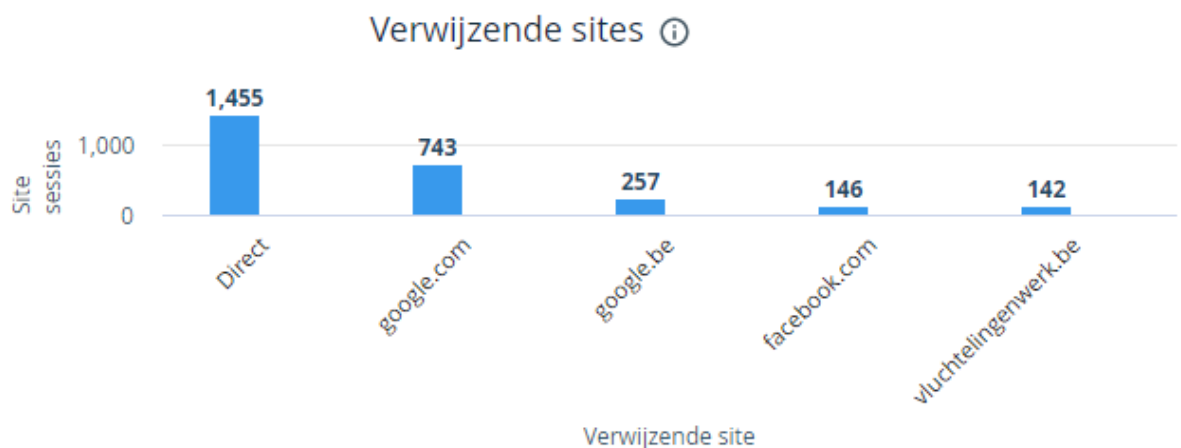
'Dit is een project met de steun van het Streekfonds West-Vlaanderen, beheerd door de Koning Boudewijnstichting'

Statistieken:

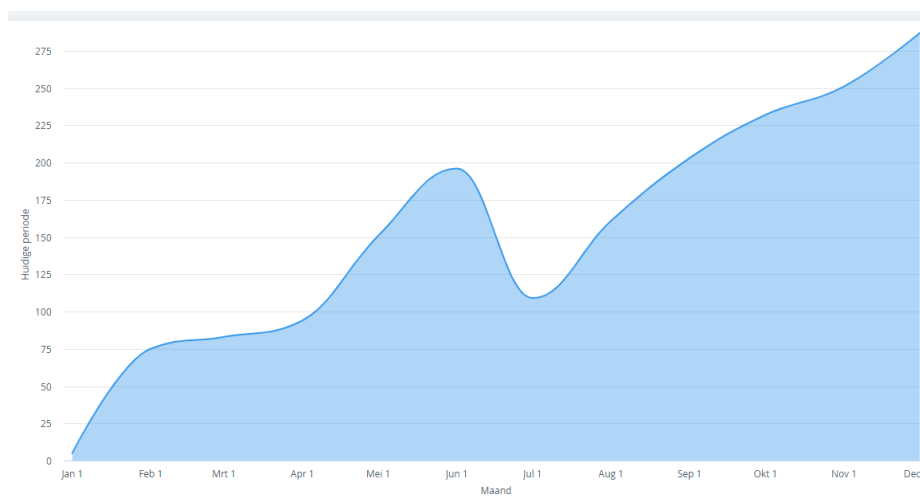
De meeste mensen bekijken de website via desktop:

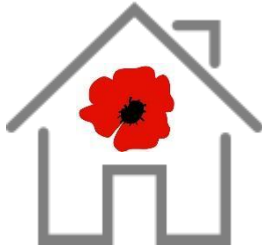
2020/01/01 - 2020/12/31		is 17.Type apparaat or 25.Paginaweergave...		just now	
Type apparaat	Paginaweergaven	Site sessies ①	Unieke bezoekers		
Desktop	6,186	1,876	917		
Mobiel	2,485	1,106	592		
Tablet	230	74	37		

De mensen komen op de website door de **URL** in te tikken (bv. ook als we de link doorsturen via whatsapp met meer info), door in **Google** te zoeken, via **Facebook** of **Vluchtelingenwerk.be**:



Het aantal unieke bezoekers steeg quasi maand na maand in 2020:





Huizen van Vrede vzw

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

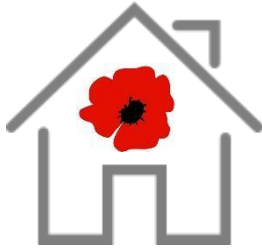
Toekomst

Op één jaar tijd is met de hulp van een vrijwilliger (IBT) en een nieuwkomer ICT-student (AY) alvast een mooi resultaat neergezet.

- ✓ Idealiter zou een **grafisch designer** extra ondersteuning geven. Die expertise is momenteel nog niet aanwezig in het team. Ook een extra persoon voor een nieuwsbrief zou welkom zijn. Een **fotograaf** heeft zich al gemeld om te zorgen voor foto's zodra corona dat toelaat. Daarmee zal de look-and-feel ook al verbeteren.
- ✓ **Google Analytics** werd ondertussen ook gekoppeld aan Wix, zodat we nog meer gegevens zullen kunnen **tracken** (bijvoorbeeld ook talen enz.).
- ✓ We willen nog **getuigenissen** toevoegen aan de website, zowel van nieuwkomers als van vrijwilligers en eigenaars die verhuren via Huizen van Vrede.

4.3. Huizen van Vrede vzw in de pers.

- ✓ In januari 2020 hadden we een tekst in Orbit "Woningen gezocht, burens gevonden" met als titel "Huizenzoeker Frank Vangaeve aan het woord". Zie <https://www.woninggezocht.be/wp-content/uploads/2020/01/Huizenzoeker-Frank-Vangaeve-aan-het-woord.pdf>
- ✓ In november 2020 is er een video gemaakt door KBS onder de rubriek "Changemakers". Zie <https://www.youtube.com/watch?v=C1Zjo67nAfY>



Huizen van Vrede vzw

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

5. Fondsenwerving.

5.1. 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 Boudewijnfonds).

Gezien de omvang van onze vereniging, werd eind vorig jaar gekozen voor de oprichting van een afzonderlijke stichting "Vrienden van Huizen van Vrede". Deze stichting zal in nauw overleg met het Streekfonds als met onszelf, voortaan beslissen over de aanwending van die betrokken gelden.

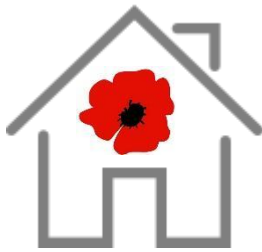
5.2. Winwinleningen.

Na het verkrijgen van de erfpacht van een grote woning stonden we voor de vraag hoe we de verbouwing van dit pand zouden financieren.

De eerste ramingen voor de verbouwing kwamen toch met een uitgave van 120.000 euro op de proppen. HVV heeft dankzij de vele giften wel wat eigen middelen die hiervoor kunnen aangewend worden, maar duidelijk onvoldoende om een dergelijke verbouwing te dragen.

Daarom werd besloten om op te werken met winwinleningen. Het principe van een winwinlening lees je na op <https://www.pmvz.eu/winwinlening>.

De doelstelling was om 55.000 euro op te halen via dit systeem. We lanceerden de oproep in november 2020 en na drie weken konden we dit project succesvol afsluiten. We haalden 57.000 euro winwinleningen op. 14 personen leenden ons geld over een periode van 5 jaar.



Huizen van Vrede vzw

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

6. Wegen op het beleid.

Na contact met de verantwoordelijke Lokaal Sociaal Beleid (LSB) van de stad Brugge werd gewag gemaakt van een **jaarlijkse werkingssubsidie gedurende de volgende 5 jaar**. Dit was nog niet in orde in 2020, maar bij het schrijven van dit jaarverslag kunnen we al melden dat dit subsidiereglement er ondertussen is en dat Huizen van Vrede hiervan gebruik kan maken.

Wat wel concreet is, is dat we een locatie (bureau onthaal) toegewezen krijgen om o.a. intake te doen van **nieuwe vrijwilligers**.

Na een paar studierondes is er een overeenkomst gesloten tussen Huizen van Vrede en het OCMW Brugge. Het betreft hier een samenwerking i.v.m. het werven van vrijwilligers. De exacte verdeling van de opdrachten hierbij wordt eerstdaags (12 mei 2021) uitgewerkt. De bedoeling is uiteraard om samen te werken en aldus de slagkracht naar onze doelgroep te vergroten.

In tweede instantie is het ook de betrachting om de communicatie tussen de mensen die met eenzelfde nieuwkomer bezig zijn, te verbeteren. Zo moet de communicatie tussen een maatschappelijk werker en een vrijwilliger rond een gezamenlijke cliënt verbeteren.

Huizen van Vrede heeft ook meegeschreven aan het "samenwerkingsplan voor Lokaal Sociaal Beleid 2021-2025" van de stad Brugge. Het betreft hier actieplan 3 "een dak boven je hoofd". Een ambitieus plan waar ook HVV in vernoemd wordt in de rubriek "verhuur aan kwetsbare groepen aanmoedigen".

7. Financiële resultaten 2020.

2020 eindigt met een boekhoudkundig overschot van € 33.689,

na een overschot van € 1.114 over 2019.

Het grote verschil met de winst van vorig jaar situeert zich in de terugname van overtollig aangelegde reserves.

We betaalden stipt elke maand iets meer dan € 35.000 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 honderden euro's achterstand** of een fractie op de totale jaarlijkse huur.

De vereniging bereikt dit financieel resultaat na het aanleggen van reserveringen voor mogelijke huurderving bij leegstand of wanbetaling.



Huizen van Vrede vzw

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

Dankzij een verkregen erfpacht op een grote woning in Sint-Andries konden we in 2020 plannen maken voor een grondige verbouwing van dit pand. De verbouwingen gebeurden in de periode september 2020 tot januari 2021. Sinds 1/02/2021 is dit pand bewoond door een gezin met 9 kinderen. De realisatie van deze verbouwing gebeurde onder andere door het opvragen van winwinleningen. We realiseerden voor 57.000 euro aan win-win-leningen in enkele dagen tijd. De rest van de verbouwingskost werd deels met subsidie en deels met eigen middelen betaald.

8. Conclusies en Aanbevelingen voor 2021.

- a. 2020 was beheerst door de coronacrisis en de nodige lockdowns. Met voldoende creativiteit heeft de ploeg vrijwilligers toch heel veel bereikt, zoals:
 - ° zoveel mogelijk open houden van het “Wooncafé” met afgekalfde werking;
 - ° 18 bijkomende inhuringen en 10 rechtstreekse verhuringen;
 - ° omarming van een 300-tal nieuwkomers in zeer moeilijke omstandigheden;
 - ° blijvende werking van “Het Mussennest”, verhuizingen en technische dienst;
 - ° Renoveren van wooncomplex met 8 slaapkamers;
- b. De 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. Bijkomend probleem voor onze grote gezinnen is de dakloosheid of de dreigende dakloosheid bij de aankomst van het gezin bij gezinshereniging.
- c. Het grote aantal ingehuurde woningen en de rechtstreeks verhuurde woningen 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 meerdere omarmers nodig zijn.
- d. Professionele hulp is voor velen nodig. Die ondersteuning is echter onderbemand zodat er lange wachttijden ontstaan. Op het ogenblik dat nieuwkomers geen leefloon meer krijgen stopt de bestaande ondersteuning van uit het OCMW. Voor velen komt dit moment veel te vroeg in hun integratieproces.
- e. Naast een intensere samenwerking met professionelen is ook een goede opleiding van onze omarmers noodzakelijk.

Er is dus nog veel werk te doen. Dit kunnen we alleen door nog meer vrijwilligers die zich inschakelen in onze werking en door een goede afstemming met de professionele hulpverleners in de regio.