

AUO - WG HUISVESTING

UKKELSE OPENBARE HUISVESTING - AANBEVELINGEN AANGENOMEN OP 11.03.2024

EXECUTIVE SUMMARY

Het Ukkelse Adviesraad voor Ouderen heeft de situatie van de senioren in de openbare huisvesting van de gemeente onderzocht, de voorwaarden waaronder ze in deze huisvesting kunnen verblijven en er toegang toe hebben, de relationele omgeving binnen deze huisvesting, de alternatieven voor de huidige werkwijzen en heeft aanbevelingen geformuleerd.

De Ukkelse openbare huisvesting omvat sociale huisvesting (BinHôme en ABC), huisvesting met een sociaal doel (SWU, Grondregie, OCMW) en middelgrote huisvesting. Bepaalde prioriteiten, zoals de versoepeling van de inkomensvereisten en de bescherming door lange huurovereenkomsten, worden toegekend aan 60-plussers of 65-plussers, en 70-plussers kunnen niet meer automatisch worden overgeplaatst omdat hun woning ongeschikt is geworden. Slechts 15 van de 1.720 sociale woningen zijn aangepast aan de normen voor PBM's en rolstoelen maar gespecialiseerde vzw's bouwen badkuipen om tot douches zodat senioren in hun woningen kunnen blijven wonen.

Het sociaal werk - om de levenskwaliteit te verbeteren en het recht om huisvesting te behouden - is onderverdeeld in 3 missies: individueel en collectief sociaal werk uitgevoerd door professionals, sociaal werk voor de gemeenschap via projecten voor sociale cohesie (PCS) en de actie van adviesraden van de huurders (ARHUU) onder toezicht van de sociale afgevaardigden van de BGHM.

De aanbevelingen van de UAO zijn gericht op:

- ✓ Het aantal sociale en middelgrote woningen verhogen, via:
 - Het mechanisme van stedenbouwkundige lasten voor bouwprojecten van een bepaalde omvang
 - Het introduceren van intergenerationeel home sharing als 3de pijler van openbare huisvesting, naast het SWU en de Grondregie. Deze actielijn zal het mogelijk maken om het quotum van sociale woningen, dat in Ukkel laag zou zijn, te verhogen zonder bijkomende gewestelijke budgetten aangezien het voornamelijk gebaseerd is op het bestaande bestand van privéwoningen.
 - Het mobiliseren van leegstaande verdiepingen van bepaalde winkels, op basis van een inventarisatie, sensibilisering en administratieve boetes, om eigenaars aan te moedigen om op lange termijn te verhuren via het SWU, waarbij een deel bestemd wordt voor senioren of intergenerationeel wonen.

- ✓ De oprichting van één loket om alle kwetsbare groepen wegwijs te maken in alle gemeentelijke openbare huisvesting zodat ze een antwoord kunnen vinden op al hun vragen zonder hun pelgrimsstaf te moeten nemen en zodat ze kunnen worden doorverwezen naar de instantie die het best aansluit bij hun behoeften.
- ✓ De verhoging van het quotum van aangepaste woningen voor PBM's en senioren, in overeenstemming met de ANLH- en BGHM-normen, en zelfs hun aanpassing op het vlak van keuken- en badkameruitrusting.
- ✓ Experimenten met nieuwe vormen van gegroepeerd wonen in de Ukkelse openbare huisvesting, zoals het ABBEYFIELD-model. En de ontwikkeling van gemeenschaps- en solidaire wooninitiatieven zoals de "Communauté Montagne de St Job ASBL", die gezinnen en mensen met een mentale handicap samenbrengt.
- ✓ Meer aandacht voor de kwetsbare situatie van ouderen. Sommige 70-plussers, die theoretisch beschermd zijn in hun sociale woning, zijn gedestabiliseerd door morele beperkingen of de digitale kloof. Zij zouden voorrang moeten krijgen bij herstellingen aan hun woning en hulp bij het betalen van hun gemeenschappelijke lasten. Het doel moet zijn om de communicatie tussen bewoners en beheerders te verbeteren door het verspreiden van gemeentelijke tijdschriften, prikboarden en gericht internetnieuws.
- ✓ Betere toegang tot vrijetijdsvoorzieningen en winkels. Er worden een aantal initiatieven opgesomd, waaronder een betere toegang tot het CCU vanuit bepaalde wijken, het beter profileren van recreatiecentra en het nieuw leven inblazen van de feestcomités in bepaalde wijken. Geen bevoorrechte ruimtes voor de winkels, weinig aantrekkingskracht voor straatverkopers maar een solidaire foodtruck is populair bij de bewoners. Invoering van plaatsen voor autodelen en pendelbussen op vaste dagen en tijden van en naar winkels in het centrum van Ukkel, ziekenhuizen en de Heldensquare.
- ✓ Overweging van de verzoeken van het SWU, gericht op het verbeteren van haar activiteiten op zowel gemeentelijk als gewestelijk niveau.

*

* *

AUO - WG HUISVESTING

UKKELSE OPENBARE HUISVESTING - AANBEVELINGEN AANGENOMEN OP 11.03.2024

Het Ukkelse Adviesraad voor Ouderen heeft de situatie van de senioren in de openbare huisvesting van de gemeente onderzocht, de voorwaarden waaronder ze in deze huisvesting kunnen verblijven en er toegang toe hebben, de relationele omgeving binnen deze huisvesting, de alternatieven voor de huidige werkwijzen en heeft aanbevelingen geformuleerd ter attentie van de gemeenteraad.

Verschillende delegaties van UAO-leden hebben achtereenvolgens ontmoetingen gehad met:

- ✓ Mevr. Nicaise, algemeen directeur BinHôme, 5/7/2022
- ✓ De h. Vieira de Matos, directeur SWU, 19/8/2022
- ✓ Mevr. Sarrazin, erevoorzitster ARHUU van ABC, 21/10/2022
- ✓ De h. Clarebots, verantwoordelijke van de huisvestingscel van het Ukkelse OCMW, 30/3/2023
- ✓ Mevr. Willems, verantwoordelijke van de sociale actie van ABC en de h. Leroy, verantwoordelijke van de sociale dienst van Messidor/Cobralo, p 13/7/2023
- ✓ Schepen Biermann, samen met schepen Lambert-Limbosch, 16/6/2023

Op basis van deze gesprekken en aanvullend onderzoek heeft de UAO het volgende rapport en aanbevelingen opgesteld:

1) TOTAALAANBOD OPENBARE HUISVESTING IN UKKEL

- ✓ De Ukkelse openbare huisvesting omvat sociale huisvesting, huisvesting met een sociaal doel en middelgrote huisvesting: al deze categorieën hebben hun doelgroepen op basis van objectieve criteria, waaronder inkomen. Het openbare huisvestingsbestand moet gericht zijn op de Ukkelse bevolking, die vergrijst, maar ook op gezinnen aangezien Ukkel een groot aantal voorzieningen heeft die goed verdeeld zijn over het gebied (scholen, cultuur, ziekenhuizen enz.). Het doel is om op wijkschaal te wonen, wat bevorderlijk is voor duurzame mobiliteit. De woningmarkt in Ukkel is vaak ontoegankelijk (koop, huur) voor jongvolwassenen, zelfs voor degenen die niet in een preciaire situatie verkeren. Daarom wil het gemeentebestuur het aantal middelgrote woningen verhogen, met een focus op jonge gezinnen. Ukkel is echter een kleine grondeigenaar (enkele bruikbare percelen in vergelijking met het Gewest dat verantwoordelijk is voor sociale huisvesting).
- ✓ Wat sociale huisvesting betreft, zien de BISA-gegevens 2021 er als volgt uit: 1720 sociale woningen in Ukkel op een gewestelijk totaal van 40.347 (beheerd door de 16 openbare vastgoedmaatschappijen of OVM's), of 4,3% van het bestand. Een andere nuttige

indicator is het aandeel sociale woningen ten opzichte van het totale woningbestand in Ukkel: 4,5 %, terwijl het Gewest streeft naar 15%. Twee OVM's zijn de dominante spelers op het vlak van sociale huisvesting in Ukkel: op basis van het jaarverslag 2021 heeft BinHôme 1.040 woningen in Ukkel (2.550 in totaal, waarvan de rest zich voornamelijk in Elsene bevindt), en ABC 680 woningen.

- ✓ De gemeente is geen voorstander van de bouw van nieuwe sociale woningen op gronden die administratief beschikbaar zijn om te bouwen, maar die een uitgesproken groen karakter hebben (bv. Keyenbempt): naast het groene karakter heeft de wijk al een goed aanbod van sociale woningen en is het belangrijk om recreatiegebieden rond deze woningen te behouden. De gemeente wil de sociale mix behouden en getto's vermijden. Wat het gewestelijk project op de site Keyenbempt betreft, heeft de gemeente alternatieven voorgesteld voor de parking Stalle in het kader van de herontwikkeling ervan (verkleining van de voetafdruk van de parking door op 1 of 2 extra niveaus te bouwen), alsook voor bepaalde percelen langs de Sterstraat.
- ✓ Bovendien neemt de gemeente voortaan deel aan het urgentieplan voor huisvesting van het Gewest, in het kader van een samenwerkingsprotocol tussen beide partijen dat op 24 mei 2023 werd ondertekend. Concreet gaat het om de versterking van de werkzaamheden voor de identificatie van leegstaande woningen, de mogelijkheid om het recht op openbaar beheer van deze woningen te activeren (in overeenstemming met de gewestelijke ordonnantie van 31 maart 2022 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode) en de uitvoering van de socialisatie van middelgrote openbare woningen voor huurders die voldoen aan de voorwaarden voor toegang tot sociale huisvesting.
- ✓ Bovendien zou het terrein op de hoek Stallestraat / Alsebergsesteenweg gebruikt kunnen worden voor een vijftiental woningen (projectoproep in het kader van duurzame wijkcontracten).
- ✓ Op het vlak van huisvesting met een sociaal doel beheert het SWU 250 SW-woningen, waarvan 180 in Ukkel. Deze woningen kunnen worden toegewezen aan kandidaat-huurders met een inkomen tot 50% boven de drempel voor toegang tot sociale huisvesting. Het SWU streeft naar 300 tot 320 woningen tegen 2024-2025, goed gespreid om het Ukkelse dorpsgevoel te behouden.
- ✓ Het woningbestand van de Ukkelse Grondregie omvat 157 woningen, waarvan 130 middelgroot en 27 met een sociaal doel. Voorlopig gaan de financiële reserves van de Regie meer naar EPG-verbeteringen (isolatie, fotovoltaïsche panelen en energiegemeenschappen) dan naar de aankoop van nieuwe gebouwen.
- ✓ Het OCMW verhuurt 24 sociale woningen, waarvan er 21 eigendom zijn van het OCMW van Ukkel en 3 gewaarborgde woningen (het OCMW huurt de woning van een privé-eigenaar, die hoofdhuurder wordt, en verhuurt ze door aan een kandidaat-huurder van het OCMW tegen een sociaal tarief). Het OCMW verhuurt ook 5 middelgrote woningen tegen markthuursprijzen, met een huurbeheer dat vergelijkbaar is met dat van de

privésector. Er is ook één woning in het kader van het fonds Anne Ley, die alleen verhuurd kan worden aan een koppel zonder kinderen, die allemaal jonger zijn dan 30 jaar en waarvan er één ziek is).

- ✓ De Ukkelse openbare huisvesting bestaat dus uit 2.087 eenheden (1.720 sociale woningen + 180 SWU-woningen + 157 woningen van de Grondregie + 30 OCMW-woningen).

2) VOORWAARDEN INZAKE BEHOUD EN TOEGANG VOOR SENIOREN

Het onderzoek van de UAO heeft aangetoond dat er weinig sociale woningen beschikbaar zijn voor senioren, of woningen met gebreken die hen niet in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.

2.1. Geldende regels voor sociale huisvesting

De controle van de 5 toewijzingscriteria en de berekening van de huur worden strikt uitgevoerd maar een van de criteria werd versoepeld ten gunste van senioren: als de kandidaat-huurder een aanvraag voor sociale huisvesting indient in het jaar voordat hij of zij met pensioen gaat, wordt er geen rekening gehouden met de inkomensvoorwaarde.

Plaatsing op de wachtlijst is afhankelijk van het aantal verworven voorrangrechten. Leden van het gezin van 60 jaar en ouder hebben elk een extra voorrangrecht.

Er is voorzien in een afwijking van de chronologische volgorde bij de toewijzing van woningen als de woning is ontworpen voor ouderen en gebruik maakt van specifieke diensten. Personen die als gehandicapt worden erkend op basis van gebeurtenissen die na de leeftijd van 65 jaar plaatsvinden, genieten bepaalde voordelen op het vlak van toelating of aangepaste huisvesting.

Huurovereenkomsten die ingaan op 01/01/2013 worden afgesloten voor een periode van negen jaar. De Huisvestingscode voorziet echter in een uitzondering voor personen met een handicap en senioren van 65+ op het moment dat het initiële huurcontract ingaat, in die zin dat deze huurcontracten voor onbepaalde tijd gelden.

De werkelijke huur (het bedrag dat de huurder jaarlijks moet betalen) is gelijk aan de basishuur vermenigvuldigd met de inkomenscoëfficiënt. De indexering van het bedrag is gekoppeld aan de gezondheidsindex (jaarlijkse aanpassing op 1 januari). De inkomensvoorwaarden worden om de 3 jaar opnieuw bekeken, net als de voorwaarden voor toegang tot sociale huisvesting: er kan afstand worden gedaan van de woning als niet langer aan de voorwaarden voor toegang wordt voldaan. Als de huwelijkse voorwaarden veranderen tijdens de huurperiode, wordt de woning gedurende 3 maanden voortgezet zonder rekening te houden met het nieuwe inkomen, waarna de huur wordt herzien. Als het inkomen van de huurder uitsluitend als gevolg van pensionering daalt, en op voorwaarde dat hij of zij geen bijverdienste heeft, kan een verzoek tot aanpassing worden ingediend, zelfs als de daling minder dan 20% bedraagt.

Wat **de lasten** betreft, genieten sociale huurders het sociale tarief voor hun verbruik. Dit gebeurt op individuele basis voor woningen en op gedeelde basis voor gebouwen, waarbij 80% gebaseerd is op individuele meetapparatuur en 20% gelijk verdeeld is over het aantal woningen (kosten die van invloed zijn op de gemeenschappelijke ruimtes van appartementsgebouwen). De kwestie van de lasten ligt gevoelig in oudere woningen, waar ze meer kunnen bedragen dan de huur.

De voorwaarden waaronder een oudere of persoon met een handicap in zijn woning **kan blijven wonen**, worden geval per geval beoordeeld als het nodig is om de woning aan te passen. Bij herhuisvesting die beter past bij de gezinssamenstelling van de huurder, wordt prioriteit gegeven aan deze kwetsbare groepen.

Deze herhuisvesting gebeurt over het algemeen via **mutatie**, d.w.z. van een ongeschikt geworden woning naar een voor de gezinssamenstelling van de huurder geschikte woning binnen de verhuurder (zelfde gemeente of straal van 5 km, vergelijkbaar comfort). De verhuizingen worden georganiseerd **van een geschikte woning naar een andere geschikte woning**.

Een besluit bepaalt de voorwaarden voor de mutatie van huurders tussen de verschillende aangeboden woningen voor woningen met overtollige of te ruime slaapkamers. Deze bepaling geldt echter niet voor personen ouder dan 70 jaar. Als de overgeplaatste personen 65 jaar of ouder zijn, of gehandicapt, hebben zij voorrang bij de toewijzing van een nieuwbouwwoning. Voor personen onder de 70 die waarschijnlijk gedwongen worden gemuteerd, gebeurt dit via onderhandelingen, met een aanbod voor herhuisvesting in dezelfde wijk. En omdat eenkamerwoningen zeldzaam zijn, worden deze verzoeken om mutatie niet vaak opgevolgd.

Het HR eist dat alle appartementen met 1 slaapkamer een eigen bad of douche hebben. Maar op dit moment is het acceptabel voor PBM's om hun badkuip om te bouwen tot een douche terwijl ze in hun woning blijven. Gespecialiseerde vzw's ondersteunen deze verzoeken door handicaps van geval tot geval te bekijken. Er wordt een gewestelijke databank opgezet om alle bestaande en geplande huisvesting voor PBM's te inventariseren.

Het duurt 15 tot 17 jaar om een sociale woning te krijgen. Er is een noodmaatregel ingesteld door de huurtoeslagen (ADIL), waardoor aanvragers op de wachtlijsten voor sociale huisvesting die prioriteitspunten hebben, hun huur op de vrije markt kunnen voortzetten door gedurende 5 jaar een maandelijkse toelage te ontvangen van € 136 tot € 181 per maand, met een verhoging voor elk kind ten laste.

Meer informatie hierover:

- het BBHR van 26/9/1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de BGHM of OVM's
- de ordonnantie van 17/7/2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode.

2.2 BinHôme

Aangezien de Ukkelse bevolking tamelijk bejaard is (19% 65+), is er een grotere vraag naar eenkamerwoningen voor senioren, terwijl de meerderheid van de woningen drie slaapkamers heeft. De **druk op de aanvragen** is hoog: BinHôme in Ukkel-XL registreerde 32.341 aanvragen voor een totaal bestand van 2.548 woningen, met een lage leegstand.

Mutaties 43,75% van de toewijzingen van BinHôme in 2021.

610 gezinshoofden zijn tussen 60 en 70 jaar oud, en 533 zijn 71 jaar of ouder, op een totaal van 2 133 huurders: 54% van de gezinshoofden is dus ouder dan 60 jaar. Er zijn 258 mannelijke gezinsleden tussen 60 en 70 jaar en 424 vrouwen, en 195 mannen van 71 jaar en ouder en 414 vrouwen op een totaal van 5.009: het aandeel 60-plussers daalt tot 26%, aangezien de andere, jongere gezinnen meer kinderen hebben.

Woningen voor personen met beperkte mobiliteit

Adres	Toegankelijke woningen uitgerust voor bezoek door personen met een handicap, inclusief personen in een rolstoel					Aangepaste woningen volledig uitgerust specifiek voor personen met een handicap, inclusief personen in een rolstoel		
	0Ch	1CH	2CH	3CH	4CH	0CH	1CH	2CH
Ballegeer 77		7	8	8				
Merlo I		52	72	36	9			
Merlo II	8	61	54	18				
Merlo368				1				
Drie Koningen							5	2
Horzel						3		
Moensberg						2		

2.3 ABC

ABC heeft meer oudere huurders dan BinHôme: het is een van de Brusselse bedrijven met de meeste ouderen.

Er zijn geen specifieke woningen voor senioren of PBM's. Woningen kunnen aangepast worden op vraag van de huurder (3 PBM-woningen in Homborch). Zoals bepaald in de Huisvestingscode mogen alle bewoners na hun 70ste in hun woning blijven wonen. Als gezinnen een aangepaste woning kunnen krijgen, kunnen alleenstaande senioren worden verhuisd naar een woning met 1 slaapkamer maar deze oplossing brengt veel emotionele reacties met zich mee die moeilijk te beheren zijn voor zowel de verantwoordelijken als de betrokkenen. In het geval van verhuizingen kunnen renovaties worden uitgevoerd met

behulp van subsidies van de BGHM. Voor de overdracht bijvoorbeeld van een woning naar een gelijkvloers appartement is de termijn \pm 1 jaar, de tijd die nodig is voor renovatie/aanpassing, afhankelijk van de budgettaire mogelijkheden van ABC.

2.4 SWU

Het aandeel studio's (29%) + appartementen met 1 slaapkamer (30%) in de door het SWU verhuurde woningen is 59%, wat gunstig is voor ouderen. Ongeveer 10% van het woningbestand is aangepast voor senioren of lichte PBM's (gelijkvloers, douche in plaats van bad, leuning ...). Dit zijn over het algemeen nieuwe of recent gerenoveerde woningen.

Voor PBM's in een rolstoel is de renovatie lastiger en verhuurders zijn terughoudend om dure werkzaamheden uit te voeren voor huurwoningen die niet erg 'winstgevend' zijn. Het SWU heeft slechts twee woningen die aan deze normen voldoen. Er zijn echter plannen om dit aantal bij toekomstige nieuwe projecten te verhogen.

Een van de moeilijkheden is dat de eigenaar het precieze niveau van invaliditeit van de toekomstige huurder moet kennen om de aanzienlijke subsidies van het gewest voor zijn werk te krijgen en het SWU is in dit stadium niet in staat om precies te bepalen wie de huurders zullen zijn. Het beheerscontract van het SWU bevat niet expliciet de doelstelling voor 2024 voor de quota senioren/lichte PBM en zware PBM. In termen van huurcontracten of behoud op de plaatsen is er geen specifieke bescherming voor senioren zoals die er wel is voor sociale woningen (70+): over het algemeen wonen ze echter in woningen die aan hen zijn aangepast. Als ze alleen komen te staan in een grote woning, wordt hen een mutatie naar een geschiktere woning aangeboden. In het toewijzingsreglement van het SWU is het principe van een verplichte mutatie (zoals voor sociale woningen) in geval van een te grote woning opgenomen, maar het wordt bijna nooit toegepast. Het aandeel 65-plussers dat een onderhuurcontract tekent is $51/248 = 20\%$. Deze 65-plussers zijn relatief valide. Ter vergelijking: de leeftijdsgroep 65-79 jaar vertegenwoordigt 13% in Ukkel en de 65-plussers 19% (hoewel sommigen van hen in rust- en/of verzorgingshuizen zitten).

Aangezien de vraag groter is dan het aanbod, zijn de toewijzingscriteria onderworpen aan regels die niet zo strikt zijn als voor sociale huisvesting en die afhankelijk zijn van elk SWU. Deze regels omvatten de regel "wie het eerst komt, het eerst maalt": 0 punten bij inschrijving en dan 1 punt per jaar. Maar op de pensioengerechtigde leeftijd worden 2 extra punten toegekend, en 2 extra punten voor gepensioneerden die onder hetzelfde dak wonen.

Om een idee te geven van de druk om een aanvraag in te dienen: een aanvraag die in aanmerking komt, wordt vaak binnen 2 jaar na registratie afgerond. Een typisch voorbeeld: een oudere die bijna met pensioen gaat en zich 2 jaar voor de deadline inschrijft bij het SWU, krijgt 4 voorrangspunten.

3) RELATIES BINNEN DEZE INSTELLINGEN

De **sociale actie** wordt ondersteund door de BGHM via de OVM's, zijn maatschappelijk werkers, de ARHUU en de projecten voor sociale cohesie (PCS). Het sociaal werk - om de

levenskwaliiteit te verbeteren en het recht om huisvesting te behouden - is onderverdeeld in 3 missies:

3.1 Individueel sociaal werk (sociale dienst OVM en maatschappelijk werkers gedetacheerd door SASL vzw), dat verantwoordelijk is voor de sociale begeleiding van sociale huurders - doorverwijzen naar de relevante diensten, het opzetten van activiteiten in verband met sociale begeleiding, deelnemen aan discussies die georganiseerd worden rond het thema sociale bezetting en het opzetten van een mobiel team om sociale huurders in psychische nood te ondersteunen.

BinHôme heeft vier maatschappelijk werkers in dienst uit eigen middelen. Zij behandelen vragen van huurders met betrekking tot sociale huisvesting en, meer in het algemeen, tot hun persoonlijke of gezinssituatie. Zij bieden psychosociale ondersteuning en begeleiding op basis van een analyse van de situatie.

Twee maatschappelijk werkers behandelen de 3 niveaus van geschillenbehandeling (minnelijk, ingebrekestelling met voorwaarden, vrederechter). Er is ook een website waar bewoners problemen en storingen in gebouwen kunnen melden (vergelijkbaar met Fix my street voor openbare ruimtes). Een gedecentraliseerd SASL-kantoor wordt georganiseerd door BinHôme in Ukkel, met een kantoor in de Ballegeerstraat 69.

Bovendien heeft elk gebouw een referentiepersoon die zowel als "conciërge" en als vertrouwenspersoon op het terrein fungeert. Deze referenten wonen meestal niet in het gebouw, zodat ze neutraal kunnen zijn en conflicten op het eerste niveau kunnen beslechten, met respect voor de waardigheid van de personen. BinHôme heeft 28 referenten en een vertrouwenspersoon.

De verantwoordelijke van de sociale dienst maakt deel uit van het personeel van BinHôme, evenals de verantwoordelijke voor het onderhoud.

3.2 Collectief sociaal werk (PCS EN OVM)

Dit wordt uitgevoerd door 2 maatschappelijk werkers van BinHôme. Op basis van geobserveerde problemen en praktijken op het terrein (sociale diensten, technische diensten, administratieve diensten, directie) bieden zij de bewoners informatie- of overlegsessies aan. Het gaat erom mensen met een gemeenschappelijk probleem samen te brengen en samen met hen naar praktische oplossingen te zoeken (burenruzies, energiebesparing, bemiddelingstechnieken).

3.3 Sociaal werk voor de gemeenschap

Dit is gericht op de gemeenschap van huurders en wordt op gewestelijk niveau georganiseerd. Het wordt voornamelijk ontwikkeld door het werk van de projecten voor sociale cohesie (PCS) - georganiseerde activiteiten, aanpak van problemen, participatie, responsabilisering, vaststellen van behoeften, lokale en gewestelijke regionale partnerschappen -. Deze steun wordt voornamelijk verleend door vzw Dynaco (erkend door de BGHM, met als doel initiatieven en acties van burgers aan te moedigen en te ondersteunen om individueel en collectief actie te ondernemen voor hun omgeving en

leefomstandigheden) via drie PCS in Ukkel: Melkriek, Merlo en Homborch waar in 2021 een toename werd vastgesteld van individuele problemen, isolement, onbeleefdheid en agressie als gevolg van de lockdown en de veranderende maatregelen, maar die sindsdien in gunstige zin zijn veranderd.

De door de BGHM ingehuurde **social afgevaardigden** spelen ook een belangrijke rol. Zij zijn verantwoordelijk voor de naleving van de regelgeving waaraan de 16 OVM's zich moeten houden (verplichte aanwezigheid op de beheersvergaderingen van de OVM's, toezicht op de uitzettingsmaatregelen, behandeling van klachten van kandidaat-huurders en huurders, toezicht op de beheerscontracten in samenwerking met de beheerseenheid van de BGHM, opstellen van een jaarlijks en halfjaarlijks verslag over hun activiteiten en die van de OVM's, toezicht op de werking van ARHUU en behandeling van klachten). Elke gedelegeerde controleert een of meer OVM's voor een periode van drie jaar.

Het belangrijkste doel van de **adviesraden van de huurders (ARHUU)** is om de dialoog tussen sociale huurders en de OVM's te ontwikkelen. De CoCoLo wordt binnen elke OVM opgericht (verkiezingsdatum en -procedures vastgesteld door de overheid). Voor BinHôme werden, na een periode van onzekerheid vanwege Covid, 12 kandidaten verkozen in september 2022. Twee vertegenwoordigers van ARHUU zijn lid en wonen de vergaderingen van de raad van bestuur bij, met uitzondering van onderwerpen die betrekking hebben op personeel, de toewijzing van huisvesting en zaken die betrekking hebben op personen. Er worden vier vergaderingen per jaar gehouden, waarvoor alle 12 huurdersvertegenwoordigers worden uitgenodigd, en zij kunnen vragen stellen aan de leden binnen het kader van de bevoegdheden van de raad. De ARHUU brengt op eigen initiatief of op verzoek van de OVM adviezen uit over alle zaken die geen betrekking hebben op individuele personen en die onder de bevoegdheid van de OVM vallen.

De ARHUU kan op eigen initiatief of op verzoek van de OVM animatieactiviteiten initiëren of eraan meewerken. Er moet worden opgemerkt dat in Engeland het equivalent van nieuwe ARHUU's een opleiding volgt die door de overheid wordt georganiseerd.

Tijdens de lange COVID-periode zijn de buurtfeestcomités vrijwel gestopt met hun activiteiten (petanquewedstrijden en andere lokale festiviteiten). Er is nu een tendens om de activiteiten te hervatten. De gemeente heeft een recreatiecentrum voor senioren in Homborch (dat in februari 2024 een wijkcentrum wordt), maar niet in Melkriek. In deze wijk worden enkele intergenerationele activiteiten georganiseerd dankzij PCS. Informatie wordt goed verspreid via prikboarden: 2 boarden op de Moensberg worden te weinig gebruikt.

De BGHM ziet toe op de werking en het goede verloop van de relaties tussen ARHUU's en OVM's. Het organiseert informatie voor OVM-huurders over de rol en de werking van ARHUU's en zorgt voor voortdurende opleiding voor mensen die in ARHUU's zijn verkozen. De overheid voorziet in een jaarlijks werkbudget. Tot slot is het voor ARHUU's mogelijk om zich te verenigen in een representatieve federatie.

4) AANBEVELINGEN

4.1 DE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

- ✓ Deze stedenbouwkundige lasten verplichten aanvragers van BV's van een bepaalde grootte om aan bepaalde verplichtingen te voldoen of lasten te betalen (€ 50 tot € 200/m² vloeroppervlakte) om de overheid in staat te stellen infrastructuurkosten (wegen, openbaar vervoer) of voorzieningen (scholen, ziekenhuizen) te financieren

De UAO pleit voor het systematisch opleggen van stedenbouwkundige lasten in natura voor grote projecten van privéontwikkelaars, met als doel een quotum van sociale woningen, woningen met een sociaal doel of middelgrote woningen te laten bouwen: de stedenbouwkundige vergunning voor de Van Ophemstraat bevat bijvoorbeeld een last in natura voor de bouw van woningen met een gecontroleerde huur. Hetzelfde geldt voor het Illochroma-project (± 300 woningen), dat zware stedenbouwkundige lasten zou moeten opleggen om de buurt geschikt te maken (speelplein, school, kinderdagverblijf enz.), maar ook zou moeten streven naar de bouw van een quotum van 15% sociale woningen (bijvoorbeeld min 50% sociale woningen en de rest middelgrote woningen).

De UAO vraagt om in deze stedenbouwkundige lasten expliciet sociale woningen te vermelden die speciaal zijn uitgerust voor senioren of PBM's, en een quotum van 15% van dergelijke woningen.

4.2 HOME SHARING ALS 3DE PIJLER VAN OPENBARE HUISVESTING

- ✓ Intergenerationele home sharing heeft tot doel overtollige ruimte in bestaande seniorenwoningen open te stellen voor kansarme jongeren/studenten. Home sharing kan op de vrije markt of op de geconventioneerde markt (de oudere verbindt zich ertoe om jongeren op te nemen die voldoen aan de financiële criteria om een woning met een sociaal doel toegewezen te krijgen). Onze Raad heeft al een bericht gepubliceerd voor lokale overheden om deze initiatieven te promoten:

https://www.uccle.be/sites/default/files/filemanager/Com/Docu/CCUA-Projet-avis-logements-intergenerationnels-V2_U1180_fr.pdf.

Deze actielijn zal het mogelijk maken om het quotum van sociale woningen + woningen met een sociaal doel / totale huisvesting, dat in Ukkel laag zou zijn, te verhogen zonder bijkomende gewestelijke budgetten aangezien het voornamelijk gebaseerd is op het bestaande bestand van privéwoningen.

Het doel is om Intergenerationele home sharing te ontwikkelen als een 3de pijler van het gemeentelijk beleid, naast het SWU en de Grondregie, om woningen met een sociaal doel te ontwikkelen.

4.3 ACTIE ONDERNEMEN VOOR LEEGSTAANDE WONINGEN OP WINKELVERDIEPINGEN

- ✓ Op de leegstaande verdiepingen van bepaalde winkels bestaan tal van mogelijkheden. De gemeente moet een inventaris opmaken. De lokale overheden worden uitgenodigd om na te denken over manieren om terughoudende verhuurders aan te pakken: de wortel en de stok-techniek. Bijvoorbeeld het opwerpen van het schrikbeeld van

administratieve boetes, om verhuurders aan te moedigen om op lange termijn te verhuren met het AISU, waarbij een deel bestemd is voor senioren of intergenerationale huisvesting.

4.4 ÉÉN LOKET

- ✓ De UAO pleit voor de oprichting van één loket om alle kwetsbare groepen te begeleiden naar alle gemeentelijke middelen voor openbare huisvesting (grondregie, OCMW, SWUU, sociale huisvesting, home sharing), via langlopende en kortlopende huurcontracten, met geplafonneerde huurprijzen. De oprichting van dit ene loket is uitdrukkelijk opgenomen in de algemene beleidsverklaring van de gemeente 2018-2024 (informatie over alle soorten huisvesting, inclusief alternatieve huisvesting en openbare bijstand).

Deze kwetsbare burgers zouden antwoorden vinden op al hun vragen zonder hun pelgrimsstaf te moeten nemen en zodat ze kunnen worden doorverwezen naar de instantie die het best aansluit bij hun behoeften. De gemeente werkt hieraan maar de interactie met het OCMW is lastig omdat hun personeel uiterst voorzichtig is (onderworpen aan het beroepsgeheim), wat niet het geval is voor het personeel van gemeentelijke sociale diensten. We moeten ook kunnen overleggen met BinHôme en ABC, die niet afhankelijk zijn van de gemeente. Er moet een manier zijn om deze moeilijkheden te overwinnen, aangezien dit een enig loket is voor het verstrekken van eerste informatie aan burgers, zonder in te gaan op details die de bescherming van de privacy betreffen.

Een aantal sites zijn doeltreffend om senioren of hun verzorgers te begeleiden bij het opzetten van thuisdiensten (OCMW Ukkel, InforHome, ziekenfondsen). Om rekening te houden met de digitale kloof pleit de UAO echter voor dit enig loket te gebruiken als een gecentraliseerde gemeentelijke bron van eerste basisinformatie, een begeleiding die aanvragers de meest nuttige contacten in hun specifieke geval doorgeeft. Een organisatie zoals Home-grade getransponeerd naar thuishulp voor senioren (en personen met een handicap) zou nuttig zijn.

4.5 SOCIALE WONINGEN OPENSTELLEN VOOR PERSONEN MET EEN HANDICAP EN SENIOREN

- ✓ Zoveel mogelijk sociale woningen in nieuwe projecten of renovaties moeten uitgerust worden om personen met een handicap en senioren te huisvesten zodat senioren niet gedestabiliseerd of ontworteld raken door veranderingen in hun fysiologische parameters:
 - i. Geef de voorkeur aan douches in Italiaanse stijl met brede deuren zodat rolstoelen erdoor kunnen. Pas de hoogte van wastafels en wasbakken enz. aan.
 - ii. Leef de ANLH-normen en technische/functionele bepalingen na bij het opstellen van specificaties voor badkamers, keukens, deuren, trappen enz. (zie BGHM-website).

- iii. Win-win mogelijkheid om de ongeschiktheid van woningen die te groot zijn geworden voor de senior (kinderen zijn het huis uit), en die, omdat ze oud zijn, baden hebben in plaats van douches, te gebruiken als drukmiddel om de senior te begeleiden naar recentere 1-slaapkamerwoningen, op de begane grond, met een aangepaste douche.
- iv. Sommige recente sociale appartementen (bv. Stillestraat) hebben een basiskeukenuitrusting (aangesloten gootstenen zonder andere basistoestellen) en douches van minimale afmetingen. Het zou nuttig zijn om deze normen aan te passen om zoveel mogelijk seniorenwoningen in aanmerking te laten komen.

4.6 PROEFPROJECTEN MET NIEUWE WOONVORMEN

- ✓ De UAO beveelt aan om proefprojecten met nieuwe vormen van gegroepeerd wonen op te nemen in de Ukkelse openbare huisvesting, zoals het ABBEYFIELD-model. Deze vorm van gegroepeerd wonen begint op te komen maar is meer gericht op senioren die nog valide zijn en die collectief wonen met behoud van hun privacy/zelfstandigheid, elk in een klein appartement, maar die binnen hun gebouw afspreken om gemeenschappelijke ruimtes en momenten te delen en deel te nemen aan het beheer (zoals in de gemeente Etterbeek, Watermaal-Bosvoorde).

Ook vermeldenswaard is de gemeenschappelijke huisvesting "Communauté Montagne de St Job ASBL" dat sinds 1974 in Ukkel loopt en gezinnen en personen met een mentale handicap samenbrengt. Deze woningen zijn eigendom van de gemeente, die door haar steun aan de vzw indirect bijdraagt aan de sociale doelstellingen van de gemeenschap, die deze goederen beheert en onderhoudt. Er moet worden nagegaan of dit initiatief uitgebreid moet worden (wachtlijst...?).

4.7 MEER AANDACHT VOOR DE KWETSBARE SITUATIE VAN SENIOREN

- ✓ De sociale referenten van de organisaties die de senioren in de openbare huisvesting beheren, zouden meer aandacht moeten hebben voor de risico's op destabilisatie die sommige 70-plussers lopen, die theoretisch beschermd zijn om in hun openbare huisvesting te blijven wonen maar die onderworpen zijn aan secundaire beperkingen.

Onze raad heeft gehoord van een aantal gevallen van druk die wordt uitgeoefend door huuraanpassingen, een gebrek aan reactie op herstellingsverzoeken, een gesprek met de maatschappelijk werker dat te lang duurt, of praten over het einde van relatieproblemen met burens als je verhuist ...

De UAO beveelt ook aan om ouderen voorrang te geven bij het uitvoeren van noodzakelijke herstellingen aan hun woning omdat ze minder handig en kwetsbaarder zijn.

Het probleem van gemeenschappelijke en privékosten kan een zware last zijn voor bewoners van oudere appartementsgebouwen (soms hoger dan de huur). Dit geldt voor alle bewoners maar nog meer voor ouderen die hun huis meer moeten

verwarmen. Daarom moet prioriteit worden gegeven aan renovatie in plaats van nieuwbouw (efficiënter gebruik van budgettaire middelen).

4.8 DE COMMUNICATIE VERBETEREN

- ✓ De problemen van slechte communicatie tussen beheerders en bewoners, en tussen bewoners onderling, moeten worden verbeterd: slechte kennis van het Frans, gebrekkige verspreiding van gemeenschappelijke tijdschriften (WM Magazine, G+...). Het zou goed zijn om prikborden en internetnieuwsbrieven op te zetten met gerichte informatie voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren. Hulp bij de integratie van nieuwe gezinnen (gesproken en geschreven taal) en contacten tussen de generaties.

4.9 REKENING HOUDEN MET DE WENSEN VAN BINHOME EN ABC

Meer gemeentelijke betrokkenheid bij de vrijetijdscomités van ABC en BinHôme, waarbij buurtbewoners activiteiten kunnen voorstellen en uitvoeren. Betere toegang tot het CCU voor Homborch (avond- en weekendbussen). Betere zichtbaarheid van de recreatiecentra. Het café papote voortzetten. Verbetering van de zichtbaarheid van de verdelers van zakjes voor hondenpoep. De buurtfeestcomités hebben hun activiteiten zo goed als stopgezet (petanquewedstrijden, andere wijkfeesten, enz.). Heropstart na de covidcrisis? Een recreatiecentrum voor senioren, nu een buurtcentrum (zie hierboven), is aanwezig in Homborch, maar niet in Melkriek. In deze buurt worden enkele intergenerationele activiteiten georganiseerd dankzij de PCS. De gemeente zou regelmatig feestelijke activiteiten moeten organiseren voor bewoners van sociale woningen. Geen eersteklas winkelgebieden. Weinig aantrekkingskracht voor straatverkopers. Het solidaire foodtruckproject op het Chanteclercvoorplein voortzetten. Autodelen opzetten.

Pendelbussen introduceren op vaste dagen/tijden van en naar de winkels in het centrum van Ukkel, de ziekenhuizen, de Heldensquare (bus/tram hubs) en het CCU.

4.10 REKENING HOUDEN MET DE WENSEN VAN HET SWU

- ✓ De raad steunt de verzoeken van de directie van het SWU:

Op gemeentelijk niveau

- Profielen verkrijgen (met name via het OCMW) van senioren die openstaan voor het bewonen van intergenerationele woningen beheerd door het SWU;
- De synergieën met het OCMW en met de sociale diensten in Ukkel verbeteren. Samenwerken met de verschillende gemeentelijke instellingen om hun inspanningen te bundelen om een meer kwetsbare bevolking te helpen;
- Gebruik kunnen maken van opvangruimtes in de ruimte die aan de sociale diensten is toegewezen (de ruimtes van het SWU zijn klein).

Op gewestelijk niveau

- Een beleid van spreiding van SW-woningen over het gewest aanmoedigen (momenteel te sterk geconcentreerd in de binnenwijken), om getto's te vermijden;
- Het raster van maximaal toegestane huren per gemeente en woningtype ontwikkelen, om beter rekening te houden met de marktomstandigheden per wijk binnen de gemeentes.
- Mechanismen introduceren om de aankoop van woningen met 1 slaapkamer met een senioren-/PBM-profiel aan te moedigen.
- Herzien van de subsidieregelingen voor verhuurders die renovaties ten behoeve van gehandicapten willen financieren, aangezien het op dit moment nodig is om precies te weten wat het niveau en het type handicap van de toekomstige huurder is om deze subsidies te krijgen, wat meestal niet bekend is op het moment dat de werkzaamheden van start gaan.