

Project Betlehem

Activiteitenverslag 2021 - 2022

Aartsbisdom Mechelen-Brussel



Bethléem Habitat Social
Betlehem Sociale Huisvesting



« Wie een mens in nood opvangt,
verricht niet alleen aan daad
van naastenliefde, maar herkent Jezus
in zijn broeders en zusters.»

Paus Franciscus

Inhoud

Inhoud	3
1. Voorwoord	5
2. Het Project Betlehem bestaat 15 jaar	6
3. Activiteiten van het Project Betlehem	7
Dossiers	7
3.3 Modelprojecten	9
4. Het publiek in Brussel	10
Wie komt in aanmerking voor een sociale woning in Brussel?	10
Woningen in beheer door SVK's in Brussel	11
5. Statistieken, financieel aspect en organigram	12
Statistieken van het Project Betlehem	12
Organigram	13
Financieel aspect	13
6. Toekomst	14
7. Besluit	14



Venez
et
voyez...

Ju 1, 20

Kom en
zie...

Ju 1, 20

Come
and
see...

Ju 1, 20



2006
WORLD CUP OF HOCKEY
BRUSSELS - ANTWERPEN

Venez
et
voyez...

Ju 1, 20

Kom en
zie...

Ju 1, 20

Come
and
see...

Ju 1, 20



2006
WORLD CUP OF HOCKEY
BRUSSELS - ANTWERPEN

1. Voorwoord

Tijdens de voorbereiding van het congres Brussel Allerheiligen 2006 vroeg kardinaal Danneels ons: *Welk sociaal project zou de Kerk moeten ondersteunen?*

Een van de antwoorden was: sociale huisvesting in samenwerking met een sociaal verhuurkantoor (SVK).

Dit idee vond weerklank bij de kardinaal en tot de menigte die voor de Sint-Michiels- en Sint-Goedele kathedraal bijeengekomen was, bevestigde hij klaar en duidelijk dat de Katholieke Kerk de menselijke waardigheid wilde bevorderen door een degelijke en betaalbare huisvesting.

De menigte juichte dit engagement toe. Het kreeg vorm in het Project Betlehem waarvan het activiteitenverslag van 2021 nu voor u ligt.

*Mgr. Herman Cosijns,
secretaris-generaal
van de Belgische Bisschoppenconferentie*

2. Het Project Betlehem bestaat 15 jaar

Het Project Betlehem werd officieel voorgesteld tijdens het colloquium op 9 november 2007, in aanwezigheid van kardinaal Danneels en mevrouw Françoise Dupuis, toenmalige staatssecretaris bevoegd voor huisvesting en stedenbouw in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest (2004-2009).

Het DNA van het Project Betlehem is **de menswaardigheid bevorderen door huisvesting**. De bedoeling is een solidariteitsnetwerk uit te bouwen voor mensen met beperkte financiële middelen. Het project bepleit voor iedereen **de toegang tot een kwaliteitsvolle huisvesting tegen een betaalbare prijs (dankzij het systeem van de sociale verhuurkantoren (SVK's), begrensd tot 30 à 33% van het totale inkomen van de huurder)**.

Sinds het begin van het Project Betlehem in 2006 zijn er meer dan 75 panden – studio's, appartementen, eengezinswoningen – toegewezen aan een sociaal verhuurkantoor in het hele aartsbisdom (Brussel – Waals-Brabant en Vlaams-Brabant) en hebben zo'n 500 mensen met lage en gemiddelde inkomens, dankzij het Project, een fatsoenlijke woning tegen een betaalbare prijs kunnen vinden.



De eigenaar vertrouwt het beheer van zijn eigendom toe aan het SVK die de huisvesting volgens de samenstelling van het huishouden en de objectieve inkomenscriteria toekent.

Terwijl de dossiers eerst klassieke contracten door één van de 23 SVK's van de Brusselse regio beoogden, is de sociale dynamiek van het Project Betlehem in de loop der jaren verruimd en gediversifieerd: tijdelijke woningen, opvang- en doorgangswoningen, containerwoningen op braakliggende terreinen... De coronacrisis heeft de verarming die de Brusselse regio teistert, nog in de hand gewerkt. Het aantal daklozen neemt fors toe en het vinden van zelfs een tijdelijke huisvesting is gecompliceerd. Als gevolg daarvan zijn de partnerschapsovereenkomsten met sociale verenigingen, dankzij de samenwerking met SVK's, aanzienlijk toegenomen.

Sinds de start van het Project Betlehem in 2006 zijn in het aartsbisdom Mechelen-Brussel 76 kerkelijke panden geheel of gedeeltelijk verbouwd tot sociale woningen:

- 70 in Brussel
- 3 in Waals-Brabant
- 3 in Vlaams-Brabant

In 2011 startte het bisdom Brugge, op basis van de verwezenlijkingen in het aartsbisdom, een Betlehemproject, afgestemd op de eigen specifieke context.





3. Activiteiten van het Project Betlehem

Het Project Betlehem beoogt een solidair beheer van het kerkelijke patrimonium, in overeenstemming met de pastorale noden (catecheselokalen, huisvesting voor priesters en pastorale medewerkers...).

Het SVK, onze bevoorrechte partner

Betlehem werkt samen met sociale verhuurkantoren, door het Gewest erkende en gesubsidieerde vzw's. Zij beheren particuliere eigendommen en stellen deze ter beschikking van mensen die slecht gehuisvest zijn of die heel moeilijk een huisvesting kunnen vinden. Het systeem biedt heel wat voordelen zowel aan de eigenaar als aan de huurder:

- Het SVK kiest de huurders, zorgt voor de inning van de huur en voor kleine herstellingen, ...
- De eigenaar ontvangt een lagere maar gegarandeerde huurprijs, ongeacht of de huurder al dan niet de huur betaalt of dat het appartement al dan niet bewoond is. Bovendien biedt het SVK hulp bij de renovatie.

De samenwerking met een SVK is een evangelische en sociale keuze, die ook financiële zekerheid biedt aan de eigenaar!

Dossiers

In 2021 werden 6 nieuwe sociale huisvestingsdossiers opgestart.

Daarvan zijn er 4 voltooid of in uitvoering:

Adres	Eigenaar	Woningtype	M ²	Sociale huisvesting
Kunstenaarsstraat 12-14-16-18-22-24 in Laken	Kerkfabriek (KF) O.L.V. Laken gaf een erfpacht aan de vzw Betlehem	Eengezinswoningen	945 m ²	2 x 3k + 3 x 4k + 1 x 5k. Dossier gesloten: huizen zijn gerenoveerd en verhuurd.
Ninoofsesteenweg 108 in Sint-Jans-Molenbeek	KF Sint-Barbara gaf een erfpacht aan de vzw Betlehem	Eengezinswoning	240 m ²	Gemeenschapsproject van (6) opvangplaatsen voor dakloze vrouwen. Start verbouwing is voorzien voor mei 2022.
Stuk grond rond de Sint-Clarakerk in Jette	KF Sint-Clara	Stuk grond	4 x 33 m ²	Project Modulo: 4 wooncontainers voor tijdelijke huisvesting voor daklozen. Inrichting is voltooid en project werd ingehuldigd met de bewoners.
Anderlechtsesteenweg 78 in Brussel centrum	Aartsbisdom Mechelen-Brussel	Huis met 3 verdiepingen	412 m ²	4 tweekamerappartementen. Verbouwing is aan de gang.

De herbestemming van onroerende goederen is onderworpen aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften en dit veroorzaakt soms bijkomende problemen. De dossiers waaraan we in 2021 werkten, vormden hierop geen uitzondering:

Isidoor Teirlinckstraat 31 in Sint-Jans-



Molenbeek
In deze gebouwen was tot aan de sluiting in de jaren negentig een basisschool gehuisvest. Eind 2018 startte het denkproces voor de herbestemming tot sociale woningen. 577 m²

Na de weigering van de bestemmingswijziging door de gemeente Molenbeek, is beroep aangetekend. We wachten het resultaat af.

anden Corputstraat 2 in Vorst



Gebouw aan de straatkant en gebouw aan de achterkant van het blok. In 2019 startte het denkproces voor de herbestemming tot sociale woningen. 650 m²

We ontvingen zojuist de bouwvergunning na lange onderhandelingen met de dienst Stedenbouw van Vorst.

• redestraat 21 in Elsene



Heel groot herenhuis van 5 verdiepingen. In 2019 startte het denkproces voor de herbestemming tot sociale woningen. 654 m²
Dit project bevindt zich nog altijd in de studiefase om juiste

evenwicht te zoeken tussen pastorale en sociale herbestemming van de ruimten.

• Anderlechtsesteenweg 8 in Brussel



Centrum
Eengezinswoning van een religieuze congregatie die in 2018 overgedragen werd aan het aartsbisdom Mechelen-Brussel om deze te renoveren en te herbestemmen voor sociale huisvesting. 412 m²

In april 2021 kregen we, 2 jaar na het indienen van de aanvraag, een bouwvergunning. Door de stijgende bouwkosten is de oorspronkelijke begroting verdubbeld en bedraagt die nu € 600.000.



© Freepik

Een ander in het oog springend feit voor de begroting 2021, en dit vanaf november 2020, is de dubbele onverwachte impact van de coronacrisis:

- een tekort aan materialen in het bijzonder hout, polyurethaan en isolatieproducten
- met als neveneffect, een prijsstijging van 15 tot 50%. Hout, staal en polyurethaan zijn het zwaarst getroffen.

Deze bevoorradingsproblemen treffen 80 tot 90% van de bedrijven in de bouw- en renovatiesector, met twee gevolgen: vertraging van de bouwwerken en stijgende kosten, en bijgevolg een stijging van de budgetten. (Gegevens van de Confederatie Bouw).



3.3 Modelprojecten

Project van de Ninoofsesteenweg

(project met directe toegang tot de woning)

Het gaat om het ontwikkelen van een cohousing-project voor 4 tot 6 personen die een individuele kamer in de woning huren. De andere ruimtes zijn gemeenschappelijk.

Dit project is bedoeld voor daklozen die de straat, een opvangcentrum, een onzekere huisvesting, enz. willen verlaten, maar die niet alleen willen wonen en voor wie de toegang tot huisvesting heel gecompliceerd is. De toegangsdrempel wordt zo laag mogelijk gehouden. Er gelden slechts drie criteria: dakloos zijn, legaal op het grondgebied verblijven en in staat zijn de huur te betalen, nadat ze hun rechten door bemiddeling van een eerstelijns sociale dienst gerecupereerd hebben.

Voor het overige zijn alle personen welkom ongeacht hun problematiek (geestelijke gezondheidsproblemen, verslavingen, lange tijd dakloos zijn...).

De huurovereenkomst begint met een tijdelijk contract van maximaal 18 maanden (maandelijks verlengbaar), waarbij de huurder op het einde ervan kan overstappen naar een klassiek huurcontract. Er is dus geen vooraf vastgestelde tijdslimiet. Dit project van integratie door huisvesting is een uitstekende manier om de vele valkuilen op de weg naar sociale rehabilitatie te overwinnen dankzij:

- Een matige huur als alternatief voor de blokkades van de Brusselse huurmarkt door meer betaalbare woningen aan te bieden aan deze mensen met een laag inkomen.
- Directe toegang tot huisvesting als alternatief voor de overvolle conventionele huisvestingsstructuren (overbevolking van opvangcentra, stagnatie van daklozen in sociale noodsystemen).
- Een solidariteitsmechanisme als alternatief voor het sociale vacuüm dat de individuele huisvesting binnendringt.
- Werken in een netwerk en van onderuit als alternatief voor de 'superstructuren' waarin mensen in een vacuüm circuleren.

(Fragment uit het presentatiedocument: Associative assembly - Fami-Home; Diogenes, Pierre d'Angle, Housing for all)

Project Modulo

Het MOKIT-collectief, geleid door Bruno Husquin, het SVK Verhaegen en de vzw Diogenes hebben hun krachten gebundeld om een innovatieve oplossing te creëren voor de herhuisvesting van dakloze mensen. Op onbebouwde terreinen worden modulaire kwaliteitswoningen gebouwd.

Dankzij het project Modulo konden 4 modulaire woningen gebouwd worden op het braakliggend terrein van de kerkfabriek Sint-Clara te Jette om straatbewoners op te vangen tijdens een overgangperiode. Deze paviljoenen zijn gebouwd met duurzame en demonteerbare materialen en zijn bedoeld om nagemaakt, verplaatst en hergebruikt te worden.



© Anne Périer



© Freepik



© Freepik



© Freepik

4. Het publiek in Brussel

Aangezien een essentieel deel van het Project Betlehem zich ontwikkelt op het Brusselse grondgebied, hebben de analyses en bijhorende cijfers hoofdzakelijk betrekking op de Brusselse context.

Het huurpubliek van Betlehem komt via SVK's en beantwoordt daardoor aan dezelfde toegangscriteria van de SVK's of van de huisvestingsmaatschappij van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest (BGHM).

Bij Brusselaars slokt huisvesting gemiddeld een derde van hun huishoudbudget op en is daardoor hun belangrijkste uitgavenpost. Meer bepaald heeft slechts 22% van de SVK-huurders een inkomen uit arbeid, de anderen ontvangen een vervangingsinkomen en 23% van hen heeft helemaal geen inkomen.

Wie komt in aanmerking voor een sociale woning in Brussel?

De SVK's richten zich specifiek op mensen voor wie de toegang tot huisvesting moeilijk is, inclusief heel kansarme mensen. Deze laatsten krijgen toegang tot noodwoningen. De rest van het huurwoningenbestand wordt aangeboden via een meer klassieke procedure: via inschrijvingen op een wachtlijst of via structurele partnerschappen met de verenigingen voor Sociale Actie.

De SVK's hebben hun financiële toegangscriteria opgesteld op basis van die van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Het voornaamste criterium is het cumulatieve netto belastbaar jaarinkomen dat lager moet zijn dan:

- € 24.066 voor een alleenstaande
- € 26.740 voor een gezin dat slechts over één inkomen beschikt
- € 30.560 voor een gezin met verschillende inkomens

Deze bedragen worden verhoogd met:

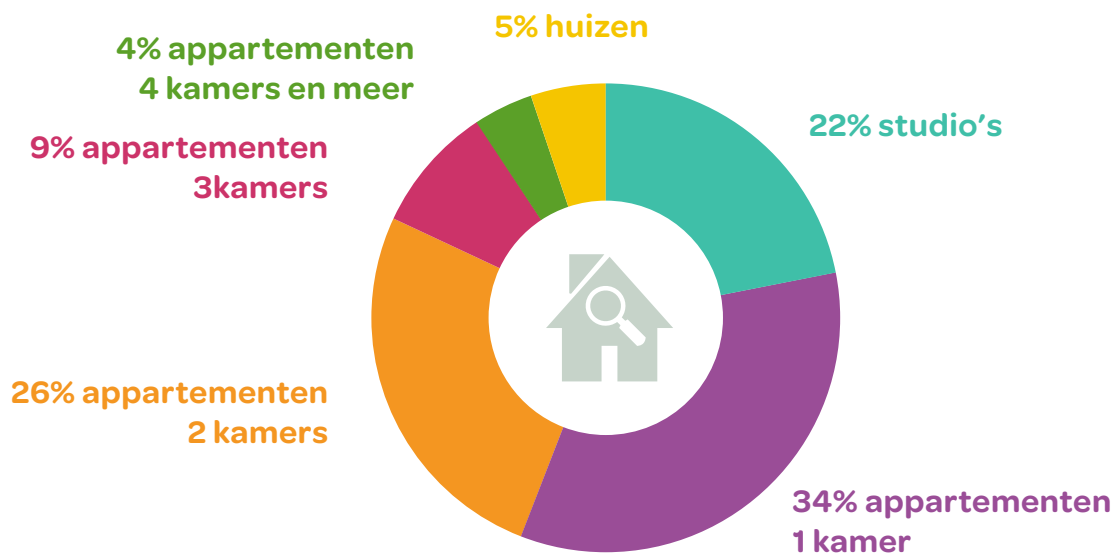
- € 2.240 per kind ten laste (tot maximaal 6 kinderen)
- € 4.584 per erkende meerderjarige persoon met een handicap.

(Cijfers van 2021)

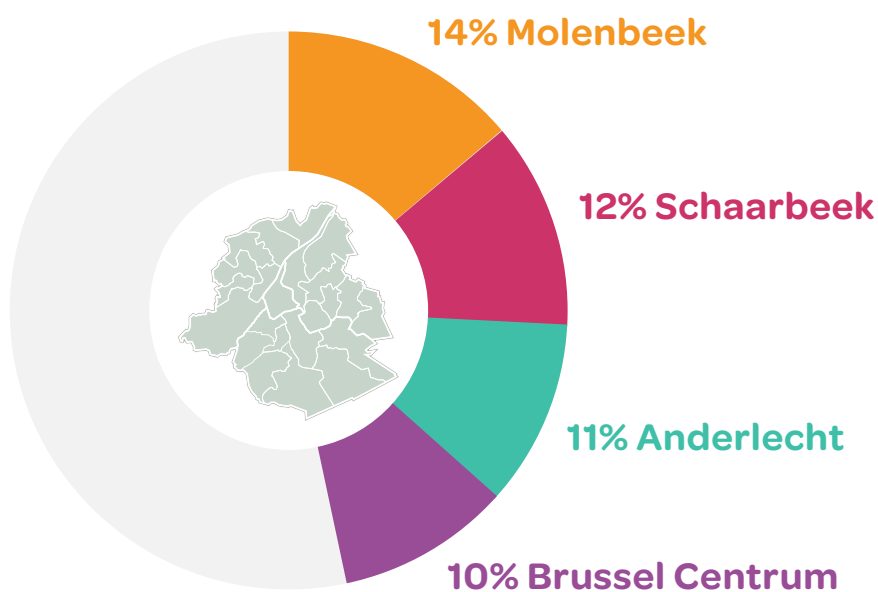
Woningen in beheer door SVK's in Brussel

In 2019 bestond 11% van het huurwoningenbestand in Brussel uit sociale woningen. Voor alle Brusselse gemeenten samen kwam dit neer op 40.089 sociale woningen. Watermaal-Bosvoorde, Evere en Ganshoren hebben veruit het hoogste aandeel sociale woningen.

Er zijn 23 SVK's in Brussel. Het systeem bestaat sinds 1998. Zij bieden 7.400 woningen aan 15.200 mensen. De woningtypologie ziet er als volgt uit:

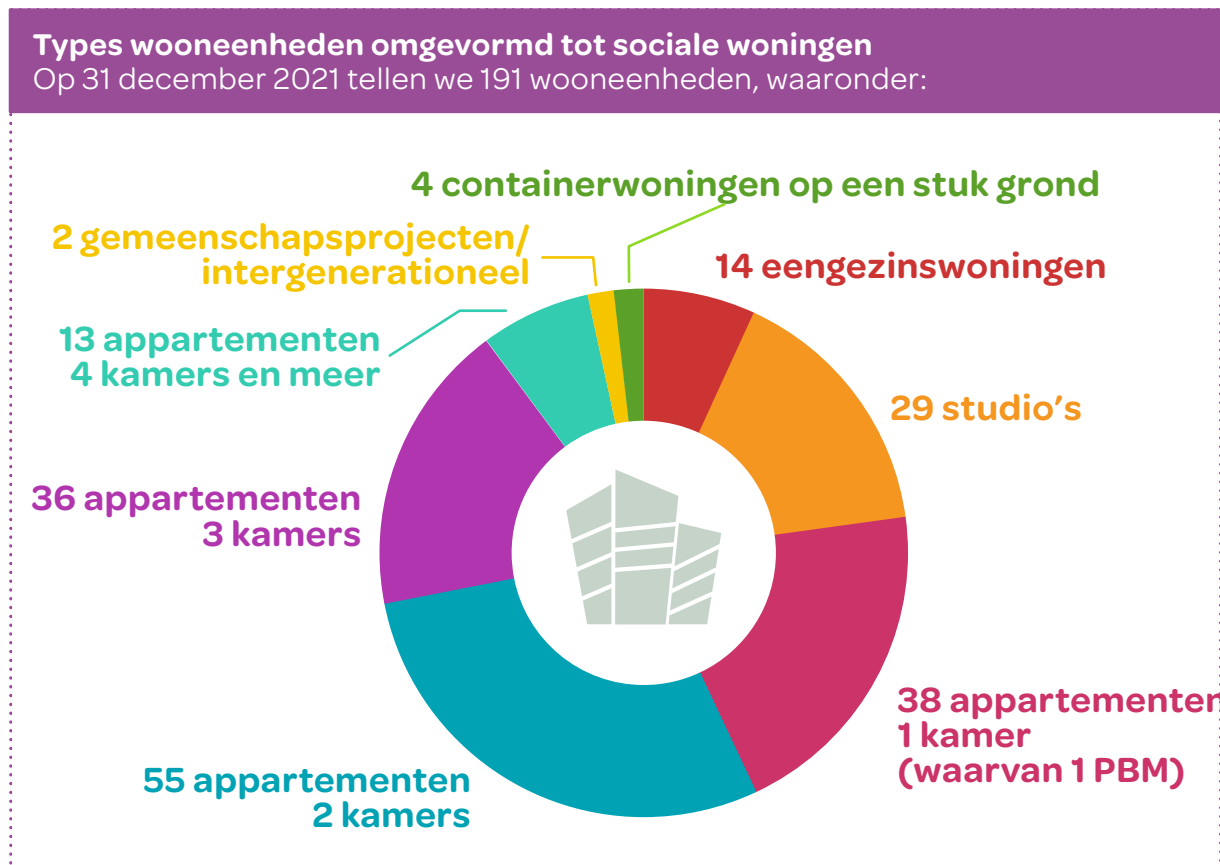
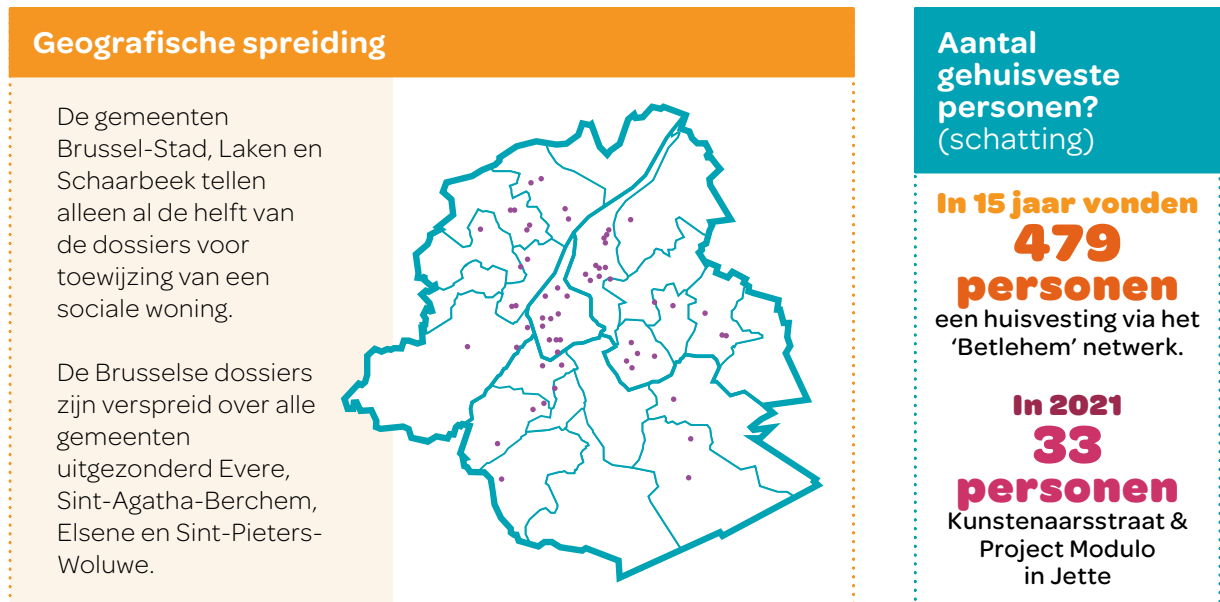


De verspreiding van de SVK's over de 19 Brusselse gemeenten is van oudsher het grootst in 4 ervan:



5. Statistieken, financieel aspect en organigram

Statistieken van het Project



Financieel aspect

Aangezien het Project Betlehem in de eerste plaats kerkelijke instellingen en particulieren wil ondersteunen bij het ter beschikking stellen van hun pand voor sociale huisvesting, steunt hun financieel beleid op twee pijlers:

Enerzijds biedt het Betlehem Fonds, dat in samenwerking met de Koning Boudewijnstichting opgericht werd, gulle schenkers de mogelijkheid om fiscaal aftrekbare giften te doen. Twee keer per jaar wordt een stortingsverzoek verstuurd en elk jaar ontvangt het fonds ongeveer € 100K aan giften. Het beheerscomité van het fonds komt, onder auspiciën van de Koning Boudewijnstichting, bijeen om de aanvragen voor renovatiesubsidies te bestuderen en elk project te steunen op basis van een volledig dossier en na toekenning van de bouwvergunning.

Anderzijds maken verschillende verantwoordelijken van het aartsbisdom Mechelen-Brussel deel uit van de raad van bestuur van de vzw Betlehem. De vzw Betlehem heeft één persoon voor ¼ in dienst om advies te verlenen aan eigenaars, de stortingsverzoeken te beheren en de subsidie-aanvragen op te volgen. Aangezien de vzw Betlehem ook giften en legaten ontvangt, kan zij ook leningen aangaan bij de Diocesane Solidariteit van het aartsbisdom Mechelen-Brussel, om eigenaars de renovatie van hun pand te helpen financieren. De vzw Betlehem draagt de rentelast en iedere eigenaar moet het geleende kapitaal terugbetalen. Dankzij de ontvangen giften en legaten kan de vzw Betlehem haar jaarrekeningen, die neergelegd worden op de griffie van de ondernemingsrechtbank te Brussel, gemakkelijk in evenwicht houden.



© Freepik

Organigram



Voorzitter van vzw Betlehem
Patrick du Bois, bisschoppelijk afgevaardigde voor het beheer van het tijdelijke, aartsbisdom Mechelen-Brussel



Bestuurder
Mgr Herman Cosijns, Secretaris-generaal van de Belgische Bisschoppenconferentie



Bestuurder
Paul Delva, directeur-generaal van het Interdiocesaan Centrum



Bestuurder
Mgr Jean Kockerols, hulpbisschop voor Brussel



Bestuurder
Thierry Claessens, adjunct van Mgr. Kockerols voor het tijdelijk



Coördinatrice van Project Betlehem
Marie-Françoise Boveroulle, permanente genodigde van de raad

6. Toekomst

De vzw Betlehem baant zich verder een weg. Met vertrouwen en enthousiasme zullen we in 2022 onze missie voortzetten. Twee projecten trekken al onze aandacht:

- **Ifred Solvaylaan 4 in Watermaal-Bosvoorde (eigendom van V.P.W. Brussel-Zui**

In het gerenoveerde gebouw komen er 2 eenpersoonsappartementen en 2 grote appartementen (3 of 4 slaapkamers). De bouwvergunning is verleend en het contract met de architect is getekend. We hopen dat de verbouwing eind 2022 kan starten.

- **Rafaël centrum, Dapperheidsplein 14 A in Anderlecht** (eigendom van het aartsbisdom Mechelen-Brussel)

51 wooneenheden zullen ingericht en beheerd worden door het SVK Habitat & Rénovation, in partnerschap met 4 partners: 't Eilandje (re-integratie van dakloze mensen door huisvesting) – Convivial (huisvesting voor vluchtelingen gezinnen) – Spullenhup (begeleid wonen) en de vzw Rafaël (doorgangswoningen).

7. Besluit

Al 15 jaar beantwoordt het Project Betlehem de oproep van kardinaal Danneels van 5 november 2006: **het bevorderen van de menselijke waardigheid door huisvesting**. Dankzij onze samenwerking met de sociale verhuurkantoren willen wij **een deel van de private huurmarkt toegankelijk maken voor mensen met bescheiden financiële middelen**.

In de loop der jaren heeft het werkveld van Betlehem zich afgestemd op een hele reeks nieuwe behoeften: het organiseren/beheren van tijdelijke huisvesting, het meewerken aan de bouw van mobiele wooneenheden op braakliggende terreinen, het huisvesten van een gemeenschapsproject in een kerkelijk onroerend goed of zorgen voor een opvanghuis voor vrouwen die de straat verlaten.

Dankzij deze innovatieve projecten, tot stand gekomen in samenwerking met sociale verhuurkantoren, engageert Betlehem zich voor mensen aan de rand van de samenleving, zij aan zij met de vzw's Diogenes (straathoekwerk), Fami-

Home (psychosociale, budgettaire en administratieve begeleiding) of Pierre d'Angle (noodopvang). De verdere realisering van het Project Rafaël (Anderlecht) zal ons ertoe aanzetten nieuwe samenwerkingsverbanden aan te gaan en zo onze netwerken en onze capaciteiten te verruimen om beter in te spelen op de hedendaagse uitdagingen.

Naarmate de missie van Betlehem gaandeweg vorm krijgt, groeit de verscheidenheid en behartigt ze een meer onderbouwde en gedurfde visie. De samenwerking met andere maatschappelijke organisaties is verrijkend en stelt ons in staat om het publiek en de actuele uitdagingen van de woningmarkt beter te begrijpen. Het project vereist openheid, vakmanschap en creativiteit. Dit maakt het alleen maar boeiender.

De toekomst van het Project Betlehem ligt in onze handen. Moge het geloof dat ons bezielt, ons doen groeien in menselijkheid ten dienste van al onze broeders en zusters.



Bethléem Habitat Social
Betlehem Sociale Huisvesting

Project Betlehem

Katholieke coördinatie
voor sociale huisvesting in Brussel

Vlasfabriekstraat 14 – 1060 Brussel

Tel: 02 533 29 60

betlehem@diomb.be

www.betlehem.be