

Project Betlehem

Vzw Betlehem

Fondsen Betlehem & Lucienne Mosmans

Activiteitenverslag 2022-2024



Bethléem Habitat Social
Betlehem Sociale Huisvesting

Verantwoordelijke uitgever: Paul Delva - Vlasfabriekstraat 14 te 1060 Brussel - foto: rawpixel.com - Freepik



"Als de Heer
het huis niet bouwt,
werken de bouwers
tevergeefs."

Psalm 127:1

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Het Project Betlehem	7
3. De vzw Betlehem	7
4. De Fondsen Betlehem & Lucienne Mosmans	8
5. De SVK, bevoorrechte partners van het Project Betlehem	11
6. Projecten voor Sociale Huisvesting	12
Project Anderlechtstraat	13
Project Vanden Corputstraat	14
Project Alfred Solvaylaan	15
Project Alfred Solvaylaan	16
Project Ninoofsesteenweg	17
Project Grenadierslaan	18
Project Modulo	19
Project Kunstenaarsstraat	20
Project Sint-Médard (Geldenaken)	21
Sint-Anna Dorp	22
7. Interview met Tiago Areas Jadoul, coördinator van het Sint-Anna Dorp	22
8. Statistieken, financieel overzicht en organigram	24
Statistieken van het Project Betlehem	24
Financieel verslag van de vzw Betlehem	25
Organigram	25
9. Besluit	26





Inleiding

Al bijna 20 jaar werkt het Project Betlehem aan het bieden van een waardig onderkomen aan hen die het nodig hebben. Dit project, geboren uit een diep verlangen om armoede te bestrijden en huisvesting toegankelijk te maken voor de meest kwetsbaren, is gegroeid dankzij de steun van vele partners en schenkers. Samen hebben we meer geboden dan muren en daken; we hebben een netwerk van solidariteit opgebouwd, een echte gemeenschap.

In 2022-2024 heeft deze missie een nog sterkere betekenis gekregen in het licht van de opeenvolgende crises die de meest kwetsbaren in onze samenleving hebben getroffen. Elk gezin dat we helpen, elk huisvestingsproject dat we leiden of ondersteunen, is een concreet antwoord op deze uitdagingen. Door onze samenwerking met parochies, Sociale Verhuurkantoren (SVK) en andere verenigingen blijven we deuren openen voor hen die zich vaak in een impasse bevinden.

Vandaag omvat het Project Betlehem meer dan honderd woningen op het grondgebied van het Aartsbisdom Mechelen-Brussel en daarbuiten, waardoor bijna 700 mensen in veilige en fatsoenlijke omstandigheden kunnen wonen. Het is een arbeid van lange adem, maar elke stap vooruit is een gedeelde overwinning.

We zijn ervan diep overtuigd dat het recht op wonen geen luxe is, maar een noodzaak, en we zijn vastbesloten om deze inzet voort te zetten. Dankzij jullie steun en onze gemeenschappelijke wil, zullen we doorgaan met vooruitgang te boeken, te bouwen aan en te hopen op een toekomst waarin iedereen een plek heeft die hij of zij "thuis" kan noemen.

Paul DELVA

Voorzitter van
het bestuursorgaan
van de vzw Betlehem

Matthieu de POSCH

Voorzitter van het beheerscomité
van de Fondsen
Betlehem & Lucienne Mosmans





Het Project Betlehem

Op 5 november 2006 lanceerde kardinaal Danneels een dringende oproep om alle beschikbare gebouwen te gebruiken voor het huisvesten van kansarmen.

Zo ontstond het Project Betlehem, dat sindsdien de beschikbare middelen en energieën, voornamelijk binnen het Aartsbisdom Mechelen-Brussel, blijft inzetten voor de strijd voor menselijke waardigheid via toegang tot wonen.

De natuurlijke partners in deze strijd waren vanaf het begin de Sociale Immobiliën Agentschappen (SVK), waar later in dit verslag uitgebreid wordt op ingegaan.

In de loop der jaren heeft de initiële dynamiek van het Project Betlehem zich geleidelijk uitgebreid en gediversifieerd. Het heeft via de vzw Betlehem eigen woningprojecten ontwikkeld die zijn toevertrouwd aan SVK en partnerschappen aangegaan

met een reeks verenigingen die actief zijn in de strijd voor het recht op wonen. Deze nieuwe partnerschappen hebben het mogelijk gemaakt om tijdelijke huisvesting te creëren in tijdelijk onbewoonde gebouwen of op tijdelijk vrijgekomen terreinen.

Er is zo een solidariteitsnetwerk rond wonen ontstaan dat sinds 2006 meer dan 100 goederen heeft gemobiliseerd: studio's, appartementen, eengezinswoningen, terreinen... Deze mobilisatie heeft meer dan 700 personen met lage of gemiddelde inkomens toegang gegeven tot een woning die aangepast is aan de normen, tegen een betaalbare prijs.

Om haar activiteiten uit te voeren, beschikt het Project Betlehem over twee operationele armen: de vzw Betlehem en de Fondsen (Fonds Betlehem en Fonds Lucienne Mosmans).

De vzw Betlehem

Opgericht in 2008, biedt de vzw Betlehem een diaconale dienstverlening binnen het Aartsbisdom Mechelen-Brussel. Ze streeft ernaar een platform te zijn voor hulp en begeleiding van kerkelijke actoren die de intentie hebben een goed te bestemmen voor sociale woningbouw. Daarnaast werkt ze eraan dat de zorg voor toegang tot wonen voor iedereen binnen de Kerk toeneemt.

Vanaf het begin van het project was duidelijk dat de renovatiekosten een belangrijke belemmering konden vormen bij de omzetting van woningen die in handen zijn van kerkelijke actoren. Daarom behandelt de vzw Betlehem subsidieaanvragen die nodig zijn voor renovaties, aanvragen die ze doorgeeft aan de Fondsen Betlehem en Lucienne Mosmans die zijn ondergebracht bij de Koning Boudewijnstichting.

De Fondsen Betlehem & Lucienne Mosmans*

Oprichting en doelstellingen

Het Fonds Betlehem voor sociale woningbouw werd in 2007 opgericht op initiatief van vertegenwoordigers van de vzw Betlehem met drie doelstellingen: de creatie van sociale woningen bevorderen, de problematiek van sociale woningen bestuderen en initiatieven ondersteunen die de kwaliteit en het aanbod van sociale woningen verbeteren. Het Fonds richt zich voornamelijk op de regio Brussel-Hoofdstad, maar niet uitsluitend.

Het is goed om te weten dat in België het percentage sociale woningen ongeveer 6% bedraagt, wat relatief laag is in vergelijking met andere naburige landen. Daarnaast is toegang tot wonen op de privémarkt bijzonder moeilijk, vooral in grote steden zoals Brussel. Het Fonds draagt zo bij aan de vergroting van het aanbod van sociale woningen om te voldoen aan de talloze aanvragen van personen die op een wachtlijst staan voor een woning.

Het Fonds is opgericht binnen de Koning Boudewijnstichting om de onafhankelijkheid, pluraliteit en impact bij de keuze van ondersteunde initiatieven te garanderen. Het kan op die manier profiteren van de expertise van de Koning Boudewijnstichting en haar platform voor het verzamelen van donaties.

Het Fonds Lucienne Mosmans, eveneens ondergebracht bij de Koning Boudewijnstichting, streeft naar vergelijkbare doelen als het Fonds Betlehem, maar is beperkt tot de regio Brussel-Hoofdstad. Het Fonds Lucienne Mosmans is ontstaan uit een legaat van Lucienne Mosmans.

De twee Fondsen worden beheerd door eenzelfde beheerscomité bij de Koning Boudewijnstichting (zie verderop).

Financiële ondersteuning en renovatieprojecten

De donaties worden volledig geïnvesteerd in renovatieprojecten van gebouwen voor woningbouw. Gemiddeld ontvangt het Fonds Betlehem jaarlijks ongeveer 120.000€ aan donaties.

De twee Fondsen steunen voornamelijk de renovatie van gebouwen waarvan de Verenigingen Parochiale Werken eigenaar zijn en waarvan het beheer van de sociale woningen is toevertrouwd aan een Sociaal Verhuurkantoor. Dit garandeert een goede begeleiding van de huurders en het onderhoud van de gebouwen.

Het Fonds Betlehem ondersteunt projecten die worden gedragen door verenigingen zoals Rafaël in Brussel, Zonnebloem in Kortrijk of Sint-Michiël Armeazorg in Brugge.

In de afgelopen jaren heeft het Fonds Betlehem ook profijt getrokken van legaten of van donaties van gebouwen die ofwel worden gerenoveerd voor sociale woningbouw, ofwel worden verkocht ten bate van de initiatieven van het Fonds.

Beheerscomité en verdeling van de Fondsen

Het beheerscomité van de twee Fondsen, voorgezeten door Baron Matthieu de Posch, komt twee keer per jaar bijeen om de ondersteuningsaanvragen aan de Fondsen te bestuderen en te beslissen over de toewijzing van de middelen. De rol van het beheerscomité bestaat er ook in om de ondersteunde projecten te volgen tot hun realisatie en uitvoering.

Sinds hun oprichting hebben de twee Fondsen ondersteuning verleend voor een bedrag van bijna 2 miljoen euro, wat de creatie van meer dan 150 woningeenheden voor kwetsbare personen mogelijk heeft gemaakt.

* Organigram te vinden op pagina 25





De SVK, bevoorrechte partners van het Project

De SVK (Sociale Verhuur Kantoren) zijn verenigingen zonder winstoogmerk (vzw) die erkend en gesubsidieerd worden door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ze zijn belast met het socialiseren van een deel van de huurmarkt in Brussel. Ze hebben dus als taak om private goederen te beheren en deze ter beschikking te stellen van personen in een situatie van armoede of met grote moeilijkheden om toegang te krijgen tot huisvesting.

Vandaag beheren ze de verhuur van meer dan 7.800 woningen, verspreid over het hele Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ze bestaan al bijna 20 jaar en functioneren onder toezicht van de FEDSVK, de vzw die de erkende Sociale Verhuur Kantoren coördineert.

Missie van de SVK

Sinds 1994 in de grondwet opgenomen, is het recht op huisvesting onmisbaar voor de ontplooiing van iedereen. Om bij te dragen aan de realisatie van dit fundamentele recht, handelen de SVK om:

- een kwalitatieve woning te bieden aan personen met beperkte inkomens,
- aan eigenaars een zorgeloos en risicovrij beheer te garanderen,
- de rehabilitatie van de private huurmarkt in Brussel te bevorderen.

Werking van de SVK

Het systeem biedt een hele reeks voordelen, zowel voor de eigenaar als voor de huurder, waaronder:

- de selectie van huurders,
- de inning van de huur,
- de uitvoering van lopende herstellingen...

De eigenaar ontvangt een huurprijs onder de gemiddelde marktprijs, deze is gegarandeerd, ongeacht of de huurder zijn huur heeft betaald of niet, of het appartement bewoond is of niet. Er is dus geen leegstand, een fenomeen dat normaal inherent is aan het beheer van een vastgoedportefeuille. Eigenaars genieten ook van ondersteuning bij renovaties en van een vrijstelling van de onroerende voorheffing.

Het beheerde patrimonium van de SVK in Brussel

Vandaag telt de FEDSVK 24 SVK in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ze beheren de verhuur van een gevarieerd patrimonium verspreid over alle gemeenten van Brussel. Het Project Betlehem heeft gewerkt of werkt momenteel met de volgende agentschappen:

- SVKB
- ASIS
- Baita
- SVK Jette
- SVK Frédéric Ozanam
- SVK CoHab
- SVK IRIS
- Logement pour Tous
- SVK Saint-Gilloise T. Verhaegen
- SVK Uccle
- SVK Woluwe-Saint-Lambert



Projecten voor Sociale Huisvesting

Sinds het laatste verslag, gepubliceerd in 2021, heeft het Project Betlehem **10 projecten voor de bestemming** van goederen voor sociale huisvesting toegevoegd aan zijn actief, sommige afgerond, andere nog lopende:

- **Project Anderlechtstraat**
- **Project Vanden Corputstraat**
- **Project Alfred Solvaylaan**
- **Project Aartshertogenlaan**
- **Project Ninoofsesteenweg**
- **Project Grenadierslaan**
- **Project Modulo**
- **Project Kunstenaarsstraat**
- **Project Sint-Medard (Geldenaken)**
- **Sint-Anna Dorp**

PROJECT ANDERLECHTSTRAAT

Eigenaar: vzw Aartsbisdom Mechelen-Brussel

Adres: Anderlechtstraat 78, 1000 Brussel

Bebouwde oppervlakte: 412 m²

Bouwjaar: 1910

Voor de werken: eengezinswoning die dienstdeed als klooster met een grote werkplaats achteraan

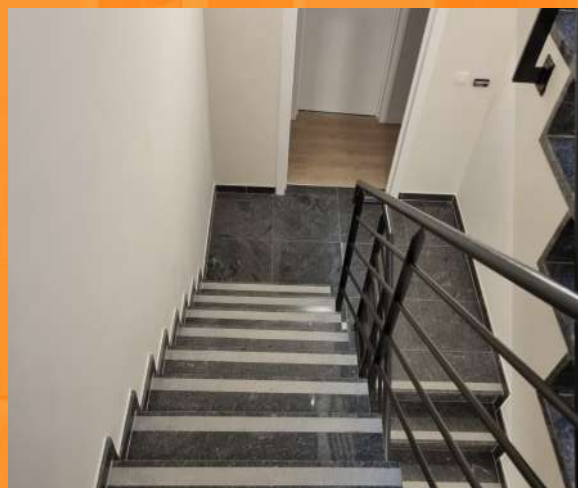
Na de werken: 4 woningen met 2 slaapkamers

Dit goed was oorspronkelijk een eengezinswoning bewoond door een religieuze gemeenschap. Het werd verworven door het Aartsbisdom Mechelen-Brussel en toevertrouwd aan de vzw Betlehem in 2018 om het te renoveren en te bestemmen voor sociale huisvesting. Pas in april 2021 werd de stedenbouwkundige vergunning verkregen. De werken begonnen in april 2022 en werden afgerond in maart 2024. Meer dan 600.000 € werd geïnvesteerd in dit goed. Vandaag bestaat het gebouw uit vier woningen met twee slaapkamers, private kelders en een gemeenschappelijke fietsenstalling.

Het beheer van dit goed is toevertrouwd aan het Sociaal Verhuurkantoor (SVK) IRIS.

Sinds 1 mei 2024 huisvesten de vier woningen elk een eenoudergezin, in totaal negen personen.

Dit project is een voorbeeld van de uitbreiding van de activiteiten van de vzw, die verder is gegaan dan alleen financiële ondersteuning aan de eigenaar door een goed in eigendom te nemen en de diepgaande renovatie ervan te garanderen. In totaal heeft het project een steun van 50.000 € ontvangen van de Fondsen Betlehem.



PROJECT VANDEN CORPUTSTRAAT

Eigenaar: AOP Brussel Zuid, Sectie Les Sarments Forestois

Adres: Vanden Corputstraat 47, Vorst

Bebouwde oppervlakte: 380 m²

Bouwjaar: 1930

Voor de werken: hoofdgebouw aan de straat met een achtergebouw van drie verdiepingen dat oorspronkelijk een werkplaats was.

Na de werken: 2 duplexen met 4 slaapkamers

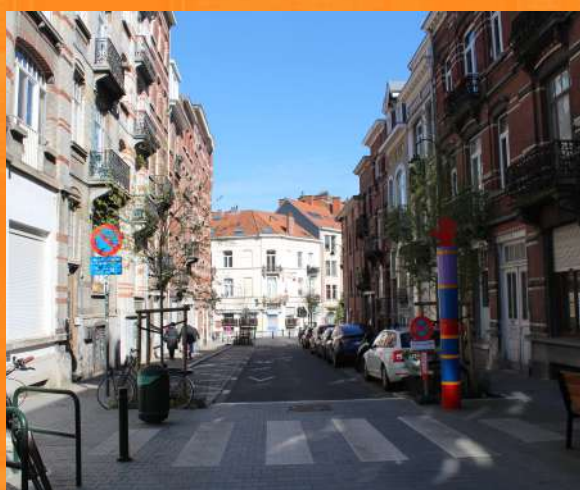
Het gebouw was in 1986 verworven door de vzw Comité van de Parochiale Werken van Sint-Augustinus in Vorst (COPFSA) dankzij een belangrijke schenking van pastoor Gustave Bodart. Van 1986 tot 2002 werd het gebouw gebruikt als woningen en voor het huisvesten van pastorale activiteiten van de parochie Sint-Augustinus. Van 2002 tot 2020 werd het gebouw verhuurd aan een sociale vzw van de gemeente Vorst, de vzw Partenariat Marconi. In 2020 verhuisde de huurder vzw naar gemeentelijke lokalen. Toen heeft de pastorale eenheid Les Sarments Forestois de toekomstige ontwikkeling van het gebouw op zich genomen.

Het project voor de omvorming tot sociale woningen, gelanceerd in 2019, voorzag aanvankelijk de verdeling in vijf sociale woningen. Na twee weigeringen en lange onderhandelingen werd de stedenbouwkundige vergunning uiteindelijk in 2021 verkregen voor twee grote duplexen. Het voorgebouw aan de straatkant werd aan de tuinzijde uitgebreid om in lijn te komen met de aangrenzende gevels en het achtergebouw werd gesloopt om plaats te maken voor een tuin.

De werken begonnen in de lente van 2023 met de sloop van het achtergebouw en werden afgerond in september 2024. De twee woningen zijn nu elk bewoond door een groot gezin.

De volledig gerenoveerde en moderne woningen hebben een PEB-certificaat van klasse B. Het beheer van deze goederen wordt verzorgd door SVK Logement pour Tous.

Het Fonds Betlehem heeft een steun van 35.000 € verleend aan dit project en het Fonds Lucienne Mosmans 25.000 €.



PROJECT ALFRED SOLVAYLAAN

Eigenaar: AOP Brussel Zuid vzw, sectie UP Cerisiers

Adres: Alfred Solvaylaan, 2a – 2b,
Watermaal-Bosvoorde
Bebouwde oppervlakte: 310 m² (voor de woningen)

Bouwjaar: 1931

Voor de werken: gezondheidscentrum en medisch centrum voor scholen, parochiezalen, vervolgens tijdelijke huisvesting voor gezinnen

Na de werken: 2 studio's, 1 groot appartement met 5 slaapkamers en 1 groot appartement met 4 slaapkamers. Ruimtes voor het gezondheidscentrum zijn behouden op het gelijkvloers van 2a.

Na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning begonnen de werken in juni 2023 en werden afgerond in juli 2024.

Op het gelijkvloers van 2a is het gezondheidscentrum en medisch centrum voor scholen behouden. Het is volledig geïsoleerd en de elektrische installatie is aan de normen aangepast.

In 2b is het gebouw grondig gerenoveerd en omgevormd tot 2 studio's, 1 groot appartement met 5 slaapkamers en 1 groot appartement met 4 slaapkamers.

Het beheer van de woningen is toevertrouwd aan SVK Logement pour Tous.

De Fondsen Betlehem en Lucienne Mosmans hebben elk een steun van 37.500 € verleend aan dit project.





PROJECT AARTSHERTOGENLAAN

Eigenaar: AOP Brussel Zuid vzw, sectie UP Cerisiers

Adres: Aartshertogenlaan 70, Watermaal-Bosvoorde

Bebouwde oppervlakte: 110 m² (alleen voor de gerenoveerde woning op de verdiepingen)

Bouwjaar: Voor 1930

Voor de werken: gelijkvloers voor huisvesting van een priester, vervolgens een pastorale animatrice; verouderde eengezinswoning op de verdiepingen

Na de werken: een gerenoveerde eengezinswoning (4 slaapkamers) op de verdiepingen, het gelijkvloers zal later worden omgevormd.

Dit project bestaat uit de grondige renovatie van de eerste en tweede verdieping om ze om te vormen tot een appartement.

De werken begonnen in oktober 2022 en de huurders konden eind maart 2023 de woning intrekken.

Het beheer van dit goed wordt verzorgd door SVK Logement pour Tous.

Het Fonds Betlehem heeft een steun van 25.000€ verleend aan dit project.

In een tweede fase zou het gelijkvloers op zijn beurt kunnen worden omgevormd tot sociale woning.

Wordt vervolgd...

PROJECT NINOOFSESTEENWEG

Erfpachter: vzw Betlehem

Adres: Ninoofsesteenweg 108, Molenbeek

Bebouwde oppervlakte: 182 m²

Bouwjaar: 1926

Voor de werken: pastorie

Na de werken: woning met 5 slaapkamers

Dit goed behoort tot de instelling (kerkfabriek) Sint-Barbara die niet over de menselijke of financiële middelen beschikte om de nodige renovaties uit te voeren. Daarom heeft de vzw Betlehem het in erfpacht genomen met het project er een gedeelte woonruimte van te maken voor daklozen, in samenwerking met SVK Logement pour Tous.

De vzw had dit grote huis kunnen verdelen in meerdere woningen, maar heeft hiervan afgezien, onder meer vanwege het tekort aan grote woningen in het sociale huurpark.

Om dit goed geschikt te maken voor deze activiteit, zijn een stedenbouwkundige vergunning en relatief belangrijke werken nodig. Er is onder meer sprake van het toevoegen van twee slaapkamers op de zolder.

In afwachting hiervan, om te voorkomen dat het goed zonder bestemming blijft, heeft de vzw Betlehem de werken uitgevoerd om een gezin te kunnen huisvesten.

De vzw Betlehem, in samenwerking met SVK Logement pour Tous, finaliseert momenteel het financiële plan om naar de volgende fase van het project over te gaan. Wordt vervolgd...

Dit project is een voorbeeld van de uitbreiding van de activiteiten van de vzw, die verder is gegaan dan alleen financiële ondersteuning aan de eigenaar door een goed in erfpacht te nemen en zelf de renovatie te garanderen.

De Fondsen Betlehem en Lucienne Mosmans hebben elk een steun van 25.000 € verleend aan dit project.



PROJECT GRENADIERSLAAN

Eigenaar: instellingen Sint-Adriaan en Sint-Maroun

Adres: Generaal Dossinlaan van Sint-Georges, Elsene

Bebouwde oppervlakte: ongeveer 240 m²

Bouwjaar: 1938

Voor de werken: opslagruimte

Na de werken: woning met 3 slaapkamers

Aangrenzend aan de kerk Sint-Adriaan en Sint-Maroun in Elsene bevindt zich een voormalige woning, de zogenaamde 'kosterwoning', die als opslagruimte diende. Het is gerenoveerd door de Fédération Bruxelloise Unie pour le Logement (FÉBUL) (De Verenigde Brusselse Woningfederatie (VBW)), die er een groot gezin kon huisvesten.

Deze vzw biedt tijdelijke huisvesting voor een minimale duur van een jaar. Hoewel ze soms samenwerkt met een SVK, verricht ze het grootste deel van haar activiteiten onafhankelijk van hen. Naast huisvesting biedt FÉBUL begeleiding door een sociaal begeleider, die helpt bij het zoeken naar werk, huisvesting of school voor de kinderen. Vandaag beheert FÉBUL ongeveer 45 woningen.

Dit project is een voorbeeld van de uitbreiding van de activiteiten van de vzw naar andere partners dan de SVK en naar tijdelijke huisvesting.

De Fondsen Betlehem en Lucienne Mosmans hebben elk een steun van 50.000 € verleend aan dit project.



PROJECT MODULO

Op de site van de kerk Sint-Jozefkerk in Ukkel hebben SVK Verhaegen, de vzw Diogènes en het collectief Mokit in januari 2019 het project Modulo gelanceerd om tijdelijk daklozen te herhuisvesten. Dit experimentele project bestaat uit het bouwen van kwalitatieve modulaire woningen op ongebruikte terreinen in een context van tekort aan toegankelijke woningen. Drie paviljoenen zijn geïnstalleerd achter deze kerk en bieden een tijdelijke oplossing voordat een definitieve herhuisvesting plaatsvindt.

Het project, dat financiële steun krijgt van het Brussels Gewest, kadert in een onderzoek uitgevoerd met de Hoge School ICHEC-ECAM-ISFSC om de relevantie van deze lichte woningen op verlaten of in transitie zijnde terreinen te verkennen. Elk module van 28 m², voldoende aan de bewoonbaarheidsnormen, is ontworpen om in drie weken te worden opgebouwd met een lage impact op het milieu. Ze zijn aangepast aan verschillende locaties, zelfs moeilijk toegankelijke. De ecologische materialen zorgen ook voor een goede energieprestatie.

In december 2020, toen het vastgoedontwikkelingsproject in Ukkel van start ging, zijn de drie eenheden verplaatst naar het terrein naast de Sint-Clarakerk in Jette, in een wijk met grote gebouwen. Het vlakke terrein had ook uitzonderlijke bomen, wat een onverwacht groen eiland opleverde in een dichte wijk.

De nieuwe huurders die werden verwelkomd in het kader van dit project, blijven profiteren van ondersteuning bij het succesvol re-integreren via huisvesting, het basisprincipe van het project.

Dit project is een voorbeeld van de uitbreiding van de activiteiten van de vzw die innovatieve oplossingen zoekt om de moeilijkheden bij de toegang tot huisvesting te bestrijden.



PROJECT KUNSTENAARSSTRAAT

Erfpachter: vzw Betlehem

Adres: Kunstenaarsstraat 12 tot 24, 1020 Laken (7 huizen)

Bebouwde oppervlakte: 1.520 m²

Bouwjaar: begin 20^e eeuw

Voor de werken: sociale woningen in gevaar voor de nummers 14 en 16

Na de werken: sociale woningen (voor 6 huizen)

Dit complex van huizen behoort tot de instelling (kerkfabriek) Onze-Lieve-Vrouw van Laken. Het werd benaderd door SVK Iris, die de nummers 14 en 16 beheerde, over de risico's van instorting van de muur die aan het einde van de tuin de grond van de aangrenzende percelen, die boven deze huizen uitstaken, tegenhield.

Deze risico's van instorting hebben ertoe geleid dat SVK de verhuur van deze huizen heeft opgeschort.

De instelling, die niet over de menselijke of financiële middelen beschikte om de nodige werken uit te voeren, heeft zich tot de vzw Betlehem gewend. De vzw Betlehem heeft de goederen in erfpacht genomen en voert de nodige renovaties uit.

Van de 7 huizen is er één verhuurd aan een vzw met een sociaal doel, één wacht op werken om aan een SVK te kunnen worden toevertrouwd en 5 worden beheerd door SVK Iris.

Dit project is een voorbeeld van de uitbreiding van de activiteiten van de vzw, die verder is gegaan dan alleen financiële ondersteuning aan de eigenaar door goederen in erfpacht te nemen en zelf de nodige werken te garanderen.



PROJECT SINT-MEDARD (GELDENAKEN)

Erfpachter: Vereniging van Parochiële Werken van de Regio Geldenaken
Adres: Sint-Medardusstraat 52-56, Geldenaken
Bebouwde oppervlakte: 100 m²
Bouwjaar: niet gespecificeerd
Voor de werken: zolder en polyvalente zaal
Na de werken: appartement met 3 slaapkamers

Het project van de Sint-Medardusstraat in Geldenaken bestaat uit het renoveren van de daken van drie gebouwen en het omvormen van de polyvalente zaal van een van hen tot een appartement met drie slaapkamers.

Dit project sluit een programma van inrichting van appartementen met sociale bestemming af, dat vijftien jaar geleden is gestart.

De vzw Vereniging van Parochiële Werken van de Regio Geldenaken heeft een erfpacht op drie aan elkaar grenzende gebouwen, namelijk de lokalen 52, 54 en 56 aan de Sint-Medardusstraat in Geldenaken, waarvan de eigenaar de vzw Vicariaat van Waals-Brabant (Aartsbisdom Mechelen-Brussel) is.

De doelstellingen van deze laatste fase van het project bestaan uit:

- de renovatie en isolatie van de lokalen van nummer 52, momenteel gebruikt als zolder en een zaal die niet voldoet aan de eisen van de brandweer, tot een sociale woning die voldoet voor een gezin.
- het behoud van de gebouwen en, bijgevolg, het behoud van de zaal op het gelijkvloers, die vandaag ter beschikking wordt gesteld van sociale werken, al dan niet afhankelijk van de parochie.

Het Fonds Betlehem heeft een steun van 10.000 € verleend aan dit project.



SINT-ANNA DORP

Eigenaar: Aartsbisdom Mechelen-Brussel

Adres: Dapperheidsplein 15b, Anderlecht

Bebouwde oppervlakte: 10.000 m²

Bouwjaar: 1890

Voor de werken: Sint-Anna kliniek

Na de werken: 52 woningen en lokalen voor de parochie en diverse verenigingen

Het Sint-Anna Dorp is het eerste sociale dorp van Brussel. Het is ontstaan uit de samenwerking tussen de vzw Rafaël en het aartsbisdom Mechelen-Brussel. Na twee decennia dienst als opvang voor de meest behoeftigen, hebben de vzw Rafaël en het aartsbisdom Mechelen-Brussel hun krachten gebundeld om de oude Sint-Anna kliniek om te vormen tot een sociaal juweel. Dit ambitieuze project werd ingehuldigd op 12 december 2023, onder auspiciën van de aartsbisschop van Mechelen-Brussel, Mgr Luc Terlinden, in aanwezigheid van lokale politieke dignitarissen. De kapel is gerenoveerd en opnieuw geopend voor erediensten op 12 oktober 2024.

De werken hebben vijf jaar studie en twee jaar werk in beslag genomen. Het project is een multifunctioneel complex dat zich uitstrekt over meer dan 10.000 m² en bevat:

- 52 sociale woningen die meer dan 200 bewoners kunnen huisvesten.
- Lokalen gewijd aan diverse verenigingen met een sociaal doel.
- Diensten in de buurt ten dienste van de gemeenschap van Anderlecht.
- De Sint-Anna kapel, die zo de spirituele essentie van de plaats behoudt.

De Fondsen Betlehem en Lucienne Mosmans hebben elk een steun van respectievelijk 100.000 € en 200.000 € verleend aan dit project.

Interview met Tiago coördinator van het

Zoals hierboven gepresenteerd, is het Sint-Anna Dorp in Anderlecht het volledig gerenoveerde gebouw van de voormalige Sint-Anna kliniek.

Sinds de inhuldiging van het Sint-Anna Dorp, hoeveel begunstigden schat u?

Er zijn een vijftiental verschillende organisaties, en elke organisatie heeft haar eigen publiek. Momenteel kunnen we schatten dat ongeveer 1000 personen dagelijks het Sint-Anna Dorp bezoeken.

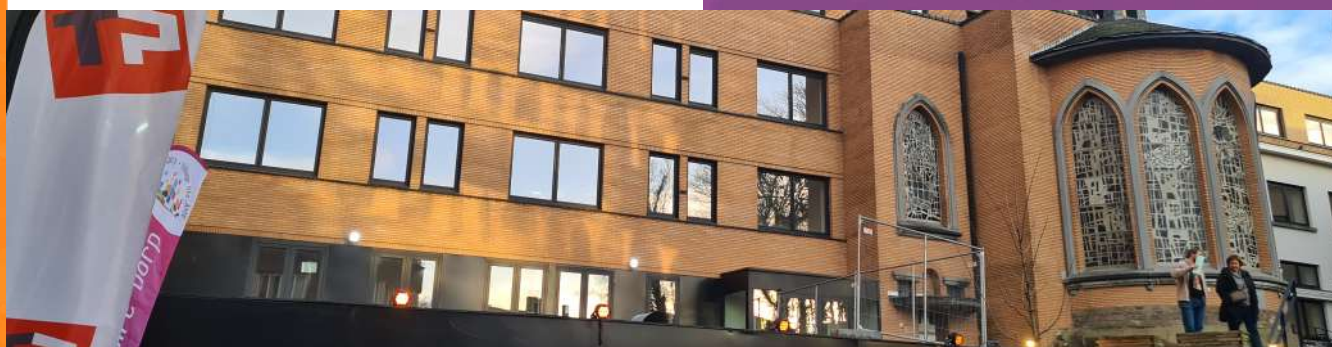
Hoe is de ruimte in het Sint-Anna Dorp verdeeld?

Het Sint-Anna Dorp omvat 52 woningen en diverse associatieve ruimtes voor de vzw's Convivial, AOP Brussel-West, SoHab, Le Foyer Anderlechtois, SAPHAM, Le Madras Brussel, CASI-UO, Plouf, Ma Broeck, L'Estime, Le Foyer Anderlechtois.

Daarbij niet inbegrepen zijn de vzw's zoals La Maison Médicale Horizons, Les Petits Riens, FamiHome, SIMA, of nog l'Îlot die, hoewel ze geen huurders zijn in het Sint-Anna Dorp, wel activiteiten bij ons uitvoeren.

Hoe is de integratie van de eerste begunstigden verlopen?

Ongeveer de helft van de begunstigden heeft in april 2024 zijn woning betrokken. De andere helft is op 1 mei ingetrokken. De laatste twee appartementen zijn vanaf midden augustus



go Areas Jadoul, t Sint-Anna Dorp

2024 bewoond. Dit was een echte uitdaging voor alle verenigingen die onze huurders begeleiden: administratieve wijzigingen, verhuizingen, uitrusting, enz. De verenigingen voor huisvestingsbegeleiding zijn regelmatig bijeengekomen rond het Sociaal Immobiliën Agentschap Sohab om de acties van elke vereniging effectief te coördineren.

Hoe is de installatie van de verenigingen verlopen?

Hun installatie begon al in maart 2024. Maar het echte werk van de verenigingen begon in april. Op dit vlak zijn de termijnen perfect gerespecteerd zodat alles klaar was toen de werknemers aankwamen. Dus vanaf april hebben ze de lokalen in gebruik genomen. Andere verenigingen hebben zich later geïnstalleerd. CASI-UO in september, Plouf in oktober, Ma Broeck in november, Le Foyer Anderlechtois aan het einde van het jaar. L'Estime, onze laatste huurder, heeft zich in maart 2025 geïnstalleerd.

Is er een samenwerking tussen de begunstigden en de verenigingen?

De huurders van de woningen zijn vertegenwoordigd in de "coördinatie van het Sint-Anna Dorp". Deze instantie groepeerde de vertegenwoordigers van elke huurdersvereniging op de site en 2 vertegenwoordigers van de bewoners. Sommige bewoners zijn betrokken bij de activiteiten van bepaalde verenigingen, of zijn zelfs lid van de bestuurlijke organen, zoals in de vzw Ma Broeck.



Zijn er momenteel nieuwe projecten of een nieuwe visie toegevoegd aan het oorspronkelijke Sint-Anna project? Hoe wordt dit vertaald?

De oorspronkelijke visie blijft volledig actueel. We blijven werken met het algemene doel van een solidair en multicultureel dorp waar samenwerkingen een vermenigvuldigend effect van impact moeten mogelijk maken. Wat betreft de dagelijkse evolutie van het project, past deze zich aan aan ideeën, voorstellen, tegenslagen, enz. We gaan stap voor stap vooruit en blijven onze activiteiten voortdurend aanpassen. Ten opzichte van het project op papier hebben we samenwerkingen toegevoegd met preventie-, medische en psychologische gezondheidsdiensten. We hebben ook onze multifunctionele zaal omgevormd tot een huiswerkbegeleidingschool. Momenteel zetten we een samenwerking op met Groep Intro om onze begunstigden coaching naar werk te bieden. We hebben zelfs al culturele activiteiten georganiseerd zoals een kunstenaarsparcours of een concert.

Het publiek van Betlehem

Het huurderspubliek van Betlehem maakt deel uit van de begunstigden van huisvesting via de Sociale Verhuurkantoren (SVK). Het zijn deze agentschappen die toegang geven tot de woningen, volgens de criteria van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

In Brussel vertegenwoordigt huisvesting gemiddeld 35% van het budget van de inwoners, wat hun eerste uitgave is. Over het algemeen hebben slechts 22% van de huurders van de SVK inkomsten uit werk, de anderen

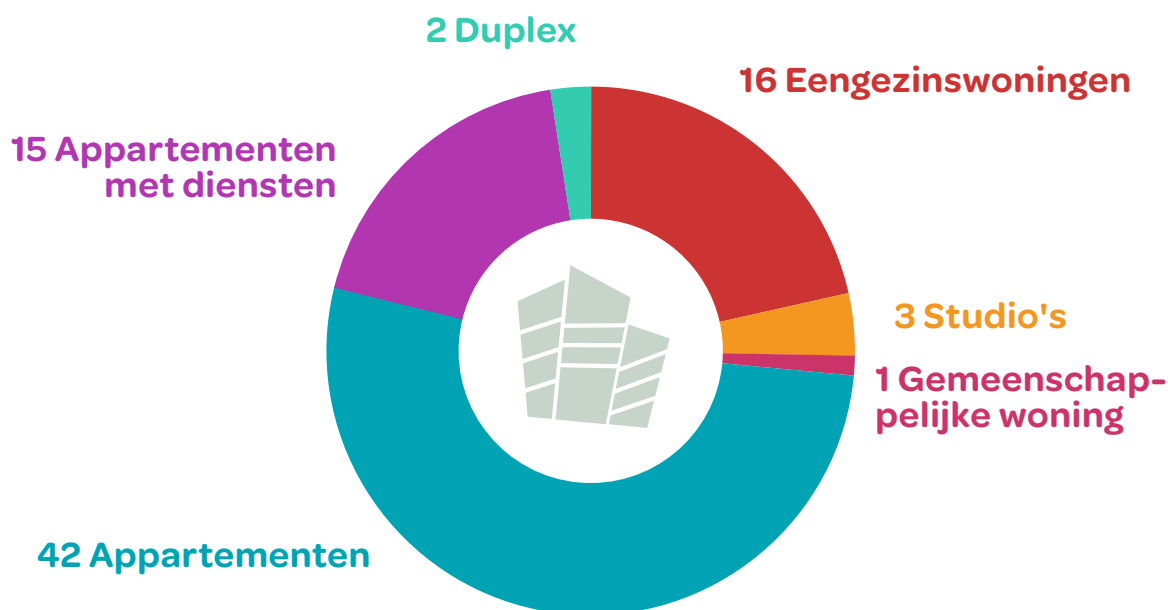
ontvangen compenserende inkomsten en 23% van hen ontvangt geen inkomsten.

De SVK richten zich dus specifiek tot personen met moeilijkheden om toegang te krijgen tot huisvesting, inclusief ultra-kwetsbare doelgroepen. Deze laatste kunnen toegang krijgen tot noodwoningen, terwijl de rest van het aanbod beschikbaar is voor een meer klassiek beheer via inschrijving op een wachtlijst of via structurele partnerschappen met sociale actieverenigingen.



Statistieken van het Project Betlehem

Voor het jaar 2023 telt het Project Betlehem 81 goederen omgevormd tot sociale huisvesting, waaronder:



Financieel verslag van de vzw Betlehem

In 2022

Tijdens het jaar 2022 heeft de vzw Betlehem een belangrijk legaat ontvangen en het boekjaar is daarom afgesloten met een winst van 616.000 €, en de eigen middelen van de vereniging zijn meer dan verdrievoudigd, bijna 900.000 € bereikend. De huurinkomsten bedragen 67.000 €. De renovatie van het gebouw in de Kunstenaarsstraat in Laken is geleidelijk voortgezet, met aanvullende investeringen van 21.000 €, waardoor het totaal geïnvesteerd in dit gebouw meer dan 700.000 € bedraagt. Deze investering, gericht op de toekomstige generatie van huurinkomsten, vertegenwoordigt bijna 70% van het netto-actief van de vzw.

In 2023

Voor het jaar 2023 is het boekjaar afgesloten met een licht verlies van 9.500 €. De huurinkomsten zijn gestegen tot 78.700 €, een stijging van 18%. Deze stijging was echter niet voldoende om de kosten van de vereniging, de afschrijvingen op de uitgevoerde investeringen, en de bijdragen aan nieuwe projecten, zoals het project Sint-Medard in Geldenaken, te dekken. De omvang van de balans is vrijwel ongewijzigd gebleven. De investering in de Kunstenaarsstraat in Laken blijft veruit de belangrijkste op de balans, gevolgd door een investering in de Ninoofsesteenweg in Sint-Jans-Molenbeek.

In 2024

Eind 2024 is de balanspositie van de vzw Betlehem weinig veranderd ten opzichte van 2023. Een licht tekort van 10.172,39 EUR heeft geen invloed op de investeringscapaciteit, aangezien het belangrijke legaat van 2022 nog niet volledig is aangewend. De afschrijving van de investering gedaan in 2023 in de Ninoofsesteenweg in Sint-Jans-Molenbeek zal in 2025 beginnen. De Fondsen Betlehem en Mosmans behouden hun vermogen om verschillende projecten te ondersteunen dankzij de genereuze donaties die in 2024 zijn verzameld. Mogen de schenkers hier nogmaals een teken van levendige dankbaarheid vinden.

Investeringen, huurinkomsten en bijdragen voor nieuwe projecten

De huurinkomsten van de gerenoveerde gebouwen in de Kunstenaarsstraat in Laken dragen bij aan het kunnen financieren van de belangrijke investeringen die zijn gedaan. De vzw Betlehem heeft bovendien een portefeuille van effecten ingeschreven op de balans voor een waarde van 121.500 €. De netto kaspositie (middelen op de lopende rekening) van de vzw bedraagt 124.000 € aan het einde van het jaar 2023, stabiel ten opzichte van eind 2022. De investeringen in nieuwe projecten, waaronder die in de de Ninoofsesteenweg in Sint-Jans-Molenbeek, zijn grotendeels gefinancierd dankzij donaties.



Organigram

VZW BETHLEHEM

SAMENSTELLING VAN HET BESTUURSORGaan

Paul Delva, voorzitter
Patrick du Bois, lid
Thierry Claessens, lid
Herman Cosijns, lid
Kris Bertels, lid
Derek de Wilde, lid

FONDSEN BETHLEHEM

EN FONDS LUCIENNE MOSMANS

Matthieu de Posch, voorzitter
Anne-Laure Wibrin, lid
Herman Cosijns, vertegenwoordiger van de stichter
Paul Delva, (vzw Betlehem) lid
Pierre Vanden Eynde, vertegenwoordiger van de stichter
Caroline George, lid
Patrick du Bois, lid

Besluit

De afgelopen drie jaar markeren een nieuwe belangrijke stap in het traject van het Project Betlehem: de uitbreiding van de activiteiten verder dan de klassieke sociale huisvesting. Dankzij de projecten die aan u zijn voorgesteld, dragen we niet alleen bij aan het beantwoorden van de woningcrisis, maar ook aan de uitdagingen van een duurzamere en minder energieverwendende bebouwing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

We hebben onze inspanningen voortgezet om sociale innovatie en duurzaamheid te combineren. De uitgevoerde projecten hebben het mogelijk gemaakt om gezinnen en personen op te nemen in fatsoenlijke en betaalbare woningen, en zo concrete oplossingen te bieden voor de toenemende kwetsbaarheid. In samenwerking met de Sociale Verhuurkantoren (SVK) garandeert ons model dat deze woningen toegankelijk blijven voor kwetsbare doelgroepen, terwijl hun integratie in de lokale gemeenschap wordt versterkt.

De partnerschappen die we hebben versterkt met parochies, architecten, ondernemers, verenigingen voor herhuisvesting en met lokale en regionale overheden zijn de sleutel tot ons succes. Deze synergiën hebben ons niet alleen in staat gesteld om vooruit te gaan met nieuwe reconversieprojecten, maar hebben ook het potentieel van het kerkelijk erfgoed als waardevolle bron voor het beantwoorden van de sociale behoeften van vandaag verder benadrukt.

Toch blijven er uitdagingen bestaan. De afname van vrijwilligers in de parochies, de stijging van de renovatiekosten, de administratieve vertragingen en de toenemende behoefte aan woningen herinneren ons aan het belang van een collectieve inzet. We zullen doorgaan met het mobiliseren van de beschikbare middelen en het innoveren in onze aanpak om bij te dragen aan het beantwoorden van de dringende behoefte aan woningen.

Tot slot willen we iedereen die heeft bijgedragen aan onze missie hartelijk bedanken: schenkers, partners en vrijwilligers. Hun steun en inzet getuigen van de kracht van een gedeelde visie waarin solidariteit en duurzaamheid samengaan ten dienste van het algemeen belang.

Het Project Betlehem is het bewijs dat betrokken christenen (leken en clerus) zich kunnen inzetten om bij te dragen aan een meer solidaire en inclusieve samenleving. De Kerk in België, en in het bijzonder de bisdommen Mechelen-Brussel en Brugge, heeft van de renovatie van gebouwen met het oog op sociale huisvesting een belangrijke as gemaakt van haar diaconale pastoraal.

Het Bestuursorgaan van het Project Betlehem

STEUN HET PROJECT BETLEHEM

Online donaties via <https://bit.ly/DonBeth>

Koning Boudewijnstichting - IBAN: BE10 0000 0000 0404

Mededeling: 182 / 0500 / 00023

Donatie aftrekbaar vanaf 40€







Bethléem Habitat Social
Betlehem Sociale Huisvesting

Project Betlehem

Katholieke Coördinatie
voor Sociale Huisvesting in Brussel

Vlasfabriekstraat 14, 1060 Brussel

02 533 29 60

betlehem@diomb.be

www.betlehem.be