

Inhoudelijk dossier Kwalitatief Wonen



In Halle en Sint-Pieters-Leeuw



Volgende organisaties ondersteunen de campagne 17/10 in Halle en Sint-Pieters-Leeuw:

Open armen vzw, RISO Vlaams-Brabant, Archeduc, gemeente Sint-Pieters-Leeuw, stad Halle, Ommekaar, Buurtwerk Halle, Groep Intro, Welzijnszorg, LOGO Zenneland, Huis van de Mens, AIF+, CAW Halle-Vilvoorde, JAC, OCMW, Woonwinkel, Beweging.net, Begeleid wonen, Kind en Gezin, Netwerk tegen Armoede

Colofon

Halle en Sint-Pieters-Leeuw, 10 oktober 2019

Werkten hieraan mee :

Renée Dekker, opbouwwerker Riso Vlaams-Brabant

David De Witte, ondersteuner bij Open armen vzw en opbouwwerker Riso Vlaams-Brabant

Liesbeth Smeyers, stafmedewerker Riso Vlaams-Brabant

Zes vrijwilligers van Open armen vzw

Liesbeth Van Loo, projectmedewerker inclusie & participatie Archeduc

Michelle Greitemann, coördinator Netwerk tegen Armoede Sint-Pieters-Leeuw

CONTACT

Renée Dekker, renee.dekker@samenlevingsopbouw.be

T 02 358 13 62 | M 0490 56 62 28

David De Witte, David.dewitte@samenlevingsopbouw.be

T 02 358 13 62 | M 0493 40 58 72

Vondel 25, 1500 Halle



V.U. Dirk Masquillier, Eenmeilaan 2 3010 Kessel-Lo

INLEIDING

In het kader van de Werelddag van Verzet tegen Armoede op 17 oktober richten we dit jaar de blik op kwalitatief wonen. Een cruciaal thema, want voor mensen die in armoede leven, kan een kwalitatieve woning een opstap zijn naar een ander leven.

Wonen heeft **een grote invloed op het welzijn** van mensen. Mensen in armoede wonen vaker in woningen die ondermaats zijn qua kwaliteit. Ze wonen bijvoorbeeld in een woning met vochtproblemen, die te klein en/of overbevolkt is, en die vaak ook te veel kost voor wat het is. Dit heeft concrete gevolgen voor de gezondheid van mensen. Bewoners van een vochtige woning hebben bijvoorbeeld 40% meer kans op astma en 1,5 keer meer kans op andere gezondheidsproblemen. Wie moeite heeft om zijn hypotheek, huur of energiefactuur te betalen, heeft vaker last van stress en stress-gerelateerde gezondheidsklachten.

Wonen is ook een **mensenrecht**. In artikel 23 van onze grondwet staat specifiek vermeld dat behoorlijke huisvesting een recht is voor iedereen. Voor RISO Vlaams-Brabant is wonen één van de vijf domeinen waarin we actief zijn, naast welzijn, onderwijs, gezondheid en arbeid. RISO Vlaams-Brabant ijvert daarom samen met mensen in armoede voor een sociaal woonbeleid en voor het recht op een betaalbare woning. Voor de actie van 17.10.2019 doen we dit samen met andere partners.

In **dit dossier** verkennen we allereerst wat we precies verstaan onder een kwalitatieve of behoorlijke woning. Vervolgens maken we een stand van zaken op: hoe is het gesteld met kwalitatief wonen in Halle en Sint-Pieters-Leeuw anno 2019? Verder laten we ook ervaringsdeskundigen aan het woord: mensen die in armoede leven in Halle en Sint-Pieters-Leeuw. Hoe ziet een woning van behoorlijke kwaliteit er volgens hen uit? En in hoeverre komt dit overeen met de realiteit waarin zij leven? Welke drempels komen mensen in armoede tegen in hun zoektocht naar een kwalitatieve woning? De getuigenissen uit dit dossier kwamen tot stand in samenwerking met Open Armen vzw, de in Halle gevestigde Vereniging Waar Armen Het Woord Nemen.

Met de slagzin **#sleutelenaanwonen** willen we duidelijk maken dat verandering mogelijk is. Steden en gemeenten, sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM), sociale verhuurkantoren (SVK), andere huisvestingsactoren, het middenveld, en natuurlijk de lokale bevolking spelen hierin een cruciale rol. In het laatste deel doen we daarom een aantal aanbevelingen die bijdragen aan kwalitatief wonen en die de toegankelijkheid ervan vergroten.

1. WAT IS KWALITATIEF WONEN?

In Vlaanderen stelt de wetgever de wooncode op om de kwaliteit van bestaande en nieuw te bouwen woningen te bewaken. Dit heeft grote gevolgen: wanneer een woning bijvoorbeeld niet aan de minimumvereisten van de wooncode voldoet, kan deze onbewoonbaar worden verklaard. Naast de criteria uit de wooncode zijn er nog andere criteria die maken of een woning al dan niet kwalitatief is. De opsomming hieronder is geen volledige lijst, er zijn ongetwijfeld nog andere criteria die niet zijn opgenomen in deze analyse. In dit dossier beschouwen we een **kwalitatieve woning** als een woning die:

- betaalbaar is
- waarin basisvoorzieningen zoals stromend water, elektriciteit, verwarming, een toilet, badkamer en keuken aanwezig zijn
- veilig is voor de bewoners om te bewonen
- in een buurt ligt die je als aangenaam beschouwt
- bereikbaar is
- voldoende geïsoleerd is en ook verlucht kan worden
- waar je een zekere woonzekerheid hebt; waar je niet uitgezet wordt zonder volwaardig alternatief
- waar je je als bewoner veilig, thuis en goed in je vel voelt
- qua grootte optimaal is; niet te groot en niet te klein
- onderhouden is
- niet overbevolkt is
- een eigen tuin heeft of nabij openbaar groen ligt

Wie geen vaste woonplek heeft, of het risico loopt zijn vaste woonst te verliezen, bevindt zich in een bijzonder kwetsbare positie. Maar ook het dragen van een te hoge woonkost zorgt ervoor dat mensen kwetsbaar zijn. Een te groot deel van het beschikbaar inkomen wordt dan aan huisvesting gespendeerd, waardoor er geen ruimte meer is voor andere noodzakelijke uitgaven. Hiervan is sprake wanneer meer dan 30% van het gezinsinkomen besteed wordt aan huur of hypotheek (ook wel woonquote genoemd). Een betaalbare woning is met andere woorden een woning die 30% of minder van het gezinsinkomen kost.

In Vlaanderen zijn huurders op de private huurmarkt het meest kwetsbaar. Ze hebben vaker een zwak socio-economisch profiel en een onstabiele gezinssituatie, en lopen een hoger risico hun woning te verliezen door huisuitzetting. Gegevens over het aandeel privéhuurwoningen zijn echter voorlopig niet beschikbaar. Het aantal sociale woningen in Vlaanderen volstaat niet om aan alle gezinnen met een bescheiden inkomen een alternatief te bieden, waardoor er heel wat gezinnen op de wachtlijst staan. In het volgende deel gaan we specifiek in op de situatie in Halle en Sint-Pieters-Leeuw.

2. KWALITATIEF WONEN IN HALLE EN SINT-PIETERS-LEEUEW: EEN STAND VAN ZAKEN

Betaalbaar wonen

In dit deel gaan we ervan uit dat de woningmarkt bestaat uit koopwoningen en huurwoningen. In het segment huurwoningen maken we een onderscheid tussen private huurwoningen en sociale huurwoningen – met andere woorden woningen die verhuurd worden via een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), volkshuisvesting of een sociaal verhuurkantoor (SVK). Eventuele andere vormen (erfpacht, anti-kraak, e.a.) laten we in deze analyse buiten beschouwing. Hoewel we erkennen dat deze vormen hun waarde hebben, woont tot nu toe slechts een zeer klein deel van de bevolking op deze manier.

Prijzen van koopwoningen

De prijzen van koopwoningen zijn in heel Vlaanderen flink gestegen de afgelopen jaren. De meest recente cijfers van Wonen in Vlaanderen dateren uit 2017. Tussen 2007 en 2017 steeg de woning- en appartementsprijs met gemiddeld 36%. In Halle bedroeg de mediaanprijs voor een woning in 2017 met 2 of 3 gevels (m.a.w. een niet-vrijstaande woning) 230.000 euro, in Sint-Pieters-Leeuw was dit al 250.000 euro. Halle zit daarmee rond het Vlaams gemiddelde, Sint-Pieters-Leeuw zit er ongeveer 10% boven.

Voor een appartement bedroeg de mediaanprijs in Halle 205.000 euro en in Sint-Pieters-Leeuw 180.000 euro. Hierdoor is het voor veel mensen met een bescheiden inkomen en ook voor alleenstaanden met een gemiddeld inkomen moeilijk of zelfs onmogelijk om een eigen woning te kopen. Het gevolg is dat meer mensen aangewezen zijn op een huurwoning, waardoor ook op de private huurmarkt de prijzen flink gestegen zijn.

Sociale huisvesting als alternatief?

Sociale huisvesting kan een uitkomst bieden, maar het huidige aanbod aan sociale huisvesting volstaat niet om een alternatief te bieden aan gezinnen met een bescheiden inkomen. Heel wat gezinnen staan op de wachtlijst voor een sociale huurwoning. In Halle zijn dat er 609 en in Sint-Pieters-Leeuw 433. Het aandeel van de gezinnen dat al in een sociale woning woont, ligt in Halle op 7,2%, in Sint-Pieters-Leeuw is dat 7,1%. Hiermee komen beide uit boven het Vlaams gemiddelde van 5,6%, maar nog ruim onder het Bindend Sociaal Objectief van 9% (BSO – de ambitie van Wonen Vlaanderen voor 2025 m.b.t. het aantal gezinnen in sociale huisvesting). Daarbij komt nog dat de krapte op de private huurdersmarkt – en dan vooral het onderste prijssegment – in Vlaams-Brabant nijpender is dan elders, vanwege de hoge koop- en huurprijzen in de regio.

Om versneld sociale woningen bij te bouwen en deze regionaal beter te verspreiden, legde Vlaanderen ook voor iedere gemeente een doelstelling op in het kader van het hierboven al genoemde BSO. Voor Halle betekent dit concreet dat de stad 265 sociale woningen dient bij te bouwen en Sint-Pieters-Leeuw 221 woningen. Deze doelstelling dient behaald te worden voor eind 2025. Om de voortgang van de gemeentes te controleren, voert de Vlaamse overheid de voortgangstoets uit. Wanneer we de meest recente voortgangstoets (eind 2018) bekijken, zien we dat Halle op koers ligt om het BSO te halen en tegen 2025 zelfs iets meer dan de opgelegde 265 sociale woningen te verwezenlijken. Sint-Pieters-Leeuw heeft daarentegen nog een inhaalslag te maken om de doelstelling te behalen. Het

aantal geplande en gerealiseerde sociale woningen lag eind 2018 namelijk bijna 150 woningen onder het BSO.

Wanneer kost een woning te veel voor een gezin?

Een indicator die aantoont of het deel van het totale gezinsinkomen dat gezinnen besteden aan woonkosten onverantwoord is of niet, is de woonquote van 30%. Wanneer een gezin 30% of minder van het totale maandinkomen aan woonkosten besteedt, dan vormt dit geen risico voor het financieel welbevinden van het gezin. Besteedt een gezin meer dan 30% van haar totale gezinsinkomen per maand, dan liggen financiële problemen op de loer. De tabel hieronder geeft de situatie in Halle en Sint-Pieters-Leeuw weer.

2017	Woonkost bedraagt 30% of minder van het totale gezinsinkomen per maand	Woonkost bedraagt meer dan 30% van het totale gezinsinkomen per maand
Vlaams gewest	82%	18%
Halle	81%	19%
Sint-Pieters-Leeuw	86%	14%

Bron: Stadsmonitor

Dat in beide gemeentes gezinnen onder druk komen te staan vanwege de hoge woonkost, kan je o.a. ook afleiden uit het relatief hoog aantal mensen dat moeite heeft om de elektriciteitsrekening te betalen. In Halle worden bijvoorbeeld 20 dossiers per 1.000 afnemers door het Lokale Advies Commissie (LAC – deze instantie die beslist over aan- of afsluiting van het elektriciteitsnet) behandeld, in Sint-Pieters-Leeuw is dat 12,8¹. Ook het aantal mensen met een budgetmeter voor gas en/of elektriciteit is relatief hoog: 2,2% en 1,6% tegen gemiddeld 1,5% in heel Vlaanderen².

Basisvoorzieningen

Onder basisvoorzieningen verstaan we elektriciteit, verwarming, stromend water en de aanwezigheid van een toilet, badkamer en keuken. We hebben geen cijfers over de lokale situatie in Halle of Sint-Pieters-Leeuw gevonden, maar voor Vlaanderen zijn er wel cijfers beschikbaar uit 2017³. In Vlaanderen woont 1,1% van de bevolking in een woning zonder werkend toilet en 0,5% in een woning zonder bad of douche. Zeker in oudere woningen is de kans groter dat er geen werkend toilet of bad en/of douche te vinden is.

Ondermaatse woningen

De werking van de woningmarkt in Vlaanderen zorgt ervoor dat vooral mensen met een beperkt budget terechtkomen in woningen van gebrekkige kwaliteit. Volgens de EU-SILC enquête 2015 woont 18,2% van de Belgische bevolking in een woning van slechte kwaliteit (lekkend dak, vochtige muren,

¹ <https://provincies.incijfers.be/dashboard/Dashboard/Armoede/>

² <https://www.statistiekvlaanderen.be/energiearmoede-0>

³ SILC-enquete, http://www.armoedebestrijding.be/wp-content/uploads/2019/01/cijfers_kwaliteit_huisvesting.pdf

vloeren en/of rottend raamwerk), en is er een duidelijk verband met armoede. Op basis van het Grote Woononderzoek van 2013 beoordeelde het Steunpunt Wonen21 de kwaliteit van 37,2% van de woningen in Vlaanderen als ontoereikend. Dit percentage loopt op tot 47% van de private huurwoningen. Dit is echter nauwelijks meer dan het aandeel binnen de groep van sociale huurwoningen (44%). Bij huiseigenaars ligt het aandeel ontoereikende woningen lager: 33%.

Hoe ouder de woning, hoe groter het aandeel ondermaatse woningen. Vooral Halle beschikt over een oud woningpark: meer dan 42,2% van de woningen dateert van voor 1946. In Sint-Pieters-Leeuw is dat 32%. Beide gemeentes scoren hiermee ruim boven het Vlaams gemiddelde van 27,5%⁴. Een oudere woning wil echter niet zeggen dat ze ook per definitie niet kwalitatief is. Een woning uit 1920 die bijvoorbeeld grondig gerenoveerd is en voorzien is van dubbel glas en gevel- en dakisolatie kan wel degelijk een goede woning zijn. Wel is de kans dat een oudere woning ondermaats is, veel groter dan bij een nieuwe woning. In die zin hebben beide gemeentes een hoger risico op ondermaatse woningen vanwege het relatief oude woningenpark.

Overbezetting

Hierover vonden we geen cijfers op gemeentelijk niveau, maar binnen het Vlaamse Gewest woont 5,1% van de bevolking in een woning die overbezet is⁵.

Onveiligheidsgevoel

Volgens de Buurthinderscore van 'Jouw gemeente in cijfers' (Statistiek Vlaanderen) scoren zowel Halle als Sint-Pieters-Leeuw rond het Vlaams gemiddelde. Halle scoort vrij hoog op verkeersagressie, Sint-Pieters-Leeuw zit rond het Vlaams gemiddelde. Qua onveiligheidsgevoel scoort Halle gevoelig hoger dan gemiddeld. Ook Sint-Pieters-Leeuw scoort licht bovengemiddeld op onveiligheidsgevoel.

	Zelden onveilig gevoel	Af en toe	Altijd
Vlaams gewest	75%	20%	5%
Halle	58%	34%	8%
Sint-Pieters-Leeuw	67%	26%	7%

Bron: Stadsmonitor

Bereikbaarheid

De meeste gebieden in Halle en Sint-Pieters-Leeuw scoren redelijk tot goed qua bereikbaarheid. Vooral de stads-/dorpskern(en) scoren goed volgens zowel de mobiscore⁶ als de walkabilityscore⁷. In de buitengebieden en randen van de gemeentes is dit al minder. Mensen die hier wonen en niet beschikken over een eigen of deelwagen, lopen risico op mobiliteitsarmoede.

⁴ <https://provincies.incijfers.be/dashboard/Dashboard/Wonen/>

⁵ http://www.armoedebestrijding.be/wp-content/uploads/2019/01/cijfers_kwaliteit_huisvesting.pdf

⁶ <https://mobiscore.omgeving.vlaanderen.be/>

⁷ <https://walkability.marvin.vito.be/>

3. GETUIGENISSEN

In dit gedeelte laten we zes mensen die leven in armoede aan het woord. Vanuit hun positie als ervaringsdeskundige geeft hun getuigenis een waardevolle inkijk in hoe het aspect wonen hun dagelijks leven beïnvloedt. Alle bevrageden zijn woonachtig in Halle ofwel Sint-Pieters-Leeuw. Uit privacyoverwegingen werden de namen van geïnterviewde personen gewijzigd.

“Ik zou graag willen dat mensen meer kansen krijgen”

Annabel en Paul wonen in Halle in een woning die hun eigendom is. Ze willen hun huis graag renoveren, maar dat is niet eenvoudig als je al wat ouder bent en moet rondkomen van een vervangingsinkomen.

Wat is een kwalitatieve woning voor jullie?

Annabel: *“Een goede woning is voor mij een woning die vooral niet te veel kost en waarin alles werkt. Een woning moet leefbaar zijn.”*

Paul: *“Ik vind dat minimale voorzieningen zoals elektriciteit en stromend water van de stadsleiding onontbeerlijk zijn in een kwalitatieve woning. Dat is nu niet in alle woningen het geval.”*

Welke drempels ervaar je?

Annabel: *“Wij hebben een eigen woning, we zouden premies kunnen krijgen – bijvoorbeeld om het dak te repareren of de woning te isoleren. Maar we kennen daar weinig van en weten niet waar we naartoe moeten om die premies te krijgen. Er is veel aandacht voor sociale huurders en er zijn allerlei initiatieven om hen te ondersteunen, maar voor huiseigenaars die in armoede leven is er veel minder ondersteuning.*

Het probleem met die premies is ook dat je zelf de reparatie moet voorfinancieren – wat soms een hoge kost is – en dan krijg je pas veel later je geld terug. Wanneer je je geld gaat terugkrijgen en hoeveel dat precies is, is vaak niet duidelijk op voorhand. En als je nu al geen centen hebt, lukt het sowieso niet. Want de banken willen vaak geen geld lenen, bijvoorbeeld omdat je op leeftijd bent, omdat je van een vervangingsinkomen leeft of omdat je ooit in de schulden zat of nog steeds schulden hebt.”

“Er is veel aandacht voor sociale huurders, maar voor huiseigenaars is er veel minder ondersteuning.”

Paul: *“We hebben bijvoorbeeld zelf geprobeerd om een sociale lening te krijgen om ons huis in orde te zetten, maar dat is niet gelukt. Je krijgt dan te horen: ‘Sorry, je komt niet in aanmerking.’ Maar waarom precies? Dat is niet duidelijk. Bij ons thuis zouden er allerlei zaken dringend gerepareerd moeten worden, zoals de trap waarin nu al treden ontbreken en die doorbuigt. Onze woning kan opnieuw mooi en leefbaar gemaakt worden, maar je moet dan wel eerst de centen hebben om ze op te knappen.”*

Wat is je woondroom voor Halle?

Annabel: *“Ik zou graag zien dat mensen meer kansen krijgen, om hun huis te renoveren bijvoorbeeld. En ook dat er niemand meer in de kou staat, zoals de mensen op de wachtlijst voor een sociale woning. Ik versta niet dat er zoveel mensen op de wachtlijst staan, terwijl er ook veel woningen leegstaan. Als je rondkijkt in Halle, zie je veel lege huizen. Waarom worden er dan nog steeds nieuwe appartementen bijgebouwd? Er staan veel woningen leeg, waarom worden die niet eerst opgeknapt of gesloopt? Het ontbreekt aan kansen om daar iets mee te doen. Ook zijn er mensen die in de schulden zitten en dan krijgen ze geen sociale woning, maar een huis van de private huurmarkt kunnen ze vaak niet betalen. Ze vallen overal buiten. Dat vind ik niet kunnen.”*

“Een goede woning moet goed bereikbaar zijn”

Eric woont in Lembeek. Hij stond zes jaar op de wachtlijst voor een sociale woning, maar is sinds een jaar een gelukkige bewoner van een sociale woning.

Wat is een kwalitatieve woning voor jou?

“Ik vind vooral de toegankelijkheid en ligging belangrijk. Zeker voor ouderen of mensen die slecht te been zijn. De prijs is ook belangrijk. Ik woonde bijvoorbeeld voorheen in een kleine studio die 425 euro per maand kostte. In de laatste maand dat ik daar woonde, sloeg de huur ineens meer dan honderd euro op naar 535 euro. Gelukkig had ik toen toch al verhuisplannen.

“Er zijn hier ook veel leegstaande gebouwen, misschien kunnen daar sociale woningen in gemaakt worden?”

Toen ik voor het eerst mijn huidige woning (een nieuwbouwappartement, red.) kwam bezichtigen, wist ik meteen: dit is het! Ruim, licht, rustig gelegen. Dat is voor mij echt belangrijk, ik ben echt met mijn gat in de boter gevallen. Het is nu aan mij om dit appartement goed te onderhouden, en tot dusver lukt dat, ik doe dat met plezier! Ik kuis misschien niet elke dag, maar ik heb ook niet veel. Het voordeel daarvan is dat je minder vaak moet kuisen.

Het is belangrijk dat een woning in een goede staat is. Dat wil zeggen: goede isolatie, geen lekkages. Een verwarming voor in de winter, stromend water, etc. Geen schimmel ook. Want als je geen goede woning hebt, dan heeft dat ook gevolgen voor je gezondheid. De woning moet goed onderhouden zijn. Een goede huisbaas die wil investeren in zijn woning als dat nodig is, is dus ook belangrijk.”

Welke drempels ben je al tegengekomen tijdens je zoektocht naar een kwalitatieve woning?

“Ik heb tot mijn dertigste thuis gewoond. Toen heb ik de studio overgenomen van een vriend die overleed. Later ben ik nog eens naar een andere studio verhuisd, die ik ook via vrienden vond. Uiteindelijk ben ik dan in de sociale woning, waar ik nu woon, terechtgekomen. Dat ging allemaal redelijk vlot, echte drempels ben ik niet tegengekomen in mijn zoektocht naar een woning.”

Wat is je woondroom voor Halle?

“In de regio Halle zijn sommige plaatsen moeilijker bereikbaar, bijvoorbeeld in Lembeek komt er maar één bus per uur. Voor mij is dat geen probleem, ik doe mijn boodschappen op de fiets in Halle. Soms is dat een beetje gevaarlijk, maar dat is voor mij een avontuur. Maar voor oudere mensen of gezinnen met kinderen is dat toch een ander verhaal. Een goede woning moet eigenlijk ook goed bereikbaar zijn.”

Ik ken mensen die in een krot wonen, maar dat krot is een sociale woning. Waarom worden er dan nieuwe sociale woningen bijgebouwd? Kunnen die oude niet eerst worden opgeknapt? Ik vind dat moeilijk te begrijpen. Er zijn hier ook veel leegstaande gebouwen, misschien kunnen daar sociale woningen in gemaakt worden?”

“Er is nood aan een structurele aanpak van overlast”

Nana woont tijdelijk in bij haar moeder in Ruisbroek, en staat in voor de mantelzorg aan haar moeder. Nana's dochter woont ook bij hen. Nana woonde vroeger in een sociale woning, maar verhuisde omdat de woning niet was aangepast en wegens overlast van andere burens.

Wat is een kwalitatieve woning voor jou?

“Een kwalitatieve woning is voor mij een woning die volledig in orde is en waar er een badkamer, keuken en toilet is. De woning moet proper en bewoonbaar zijn. Ook de burens zijn belangrijk. Ik heb ooit een buur gehad die nooit kuiste, totdat er op een dag overal kakkerlakken kropen – tot in mijn huis. Ook bijvoorbeeld een buur met verslavings- of agressieproblemen kan de sfeer grondig verpesten voor de rest. Zulke problemen moeten actief worden aangepakt. Om je thuis te voelen in een woning, moet het er ook gezellig zijn. Daarom vind ik een tuintje ook belangrijk.”

Welke drempels ben je al tegengekomen?

“Ik heb gezondheidsproblemen waardoor ik niet te veel trappen mag lopen. Daarom had ik om een woning op het gelijkvloers gevraagd. Toch kreeg ik een woning toegewezen op de tweede verdieping. Die heb ik noodgedwongen geaccepteerd, omdat ik geen alternatief had. Ik heb ooit ook erg lang op de wachtlijst gestaan van de sociale huisvestingsmaatschappij, ruim 15 jaar. Dat is wel lang. Toen vond ik wel een huurwoning in de privé, maar die was niet in erg goede staat. De badkamer was buiten, en er was nog veel werk aan de woning.”

Wat is je woondroom voor Sint-Pieters-Leeuw?

“Dat er meer gedaan wordt met overlast door bepaalde bewoners. De politie bellen helpt niet, zulke mensen beginnen vijf minuten nadat de agent weg is opnieuw. Er is nood aan een structurele aanpak van overlast. En ook zou ik graag zien dat mensen sneller aan een woning geholpen worden. Er zijn echt schrijnende situaties, omdat het te lang duurt. Gezinnen met meerdere kinderen die in een 1-kamerappartement wonen bijvoorbeeld. En dan staat er zoveel leeg in deze regio.”

“Er zijn echt schrijnende situaties, doordat het zo lang duurt”

“30.000 euro nodig voor een grondige renovatie, maar dat hebben we niet”

Eline en haar man Tony vormen een nieuw samengesteld gezin met vier kinderen. Ze wonen in Halle aan een drukke steenweg. Tony is de eigenaar van hun woning.

Hoe ziet een kwalitatieve of goede woning er voor jullie uit?

Eline: *“Een goede woning heeft genoeg ruimte en voldoende slaapkamers. Hier zijn er bijvoorbeeld maar twee slaapkamers, dus wij slapen in de salon. Dat is wel vervelend. Tony heeft twee dochters en een zoon, ik heb ook een zoon.”*

Tony: *“Meestal zijn de kinderen niet allemaal tegelijk hier, maar toch zijn we wel krap behuisd, zeker in het weekend als de meisjes hier zijn.”*

Eline: *“Ik zou graag een woning willen die wat ruimer is, bijvoorbeeld met een knutselkamer alleen voor mij. Ik heb ook mijn eigen plek nodig om alleen te kunnen zijn. Er is hier weinig privacy. Deftige verwarming, beglazing en isolatie zijn ook belangrijk. Dat merken we ook wel in dit huis, want hier is het vrij druk en er is veel lawaai van de straat. En het is hier ook koud in de winter. Daarom verwarmen we bij met elektrische chauffages.”*

Tony: *“Mocht ik goed kunnen klussen, dan zou ik het allemaal doen hè. Maar het probleem is ook het geld voor renovatie, wat er niet is.”*

Eline: *“Deze buurt is ook vrij druk en gevaarlijk, voor de meisjes is dat niet ideaal. Ze kunnen eigenlijk alleen op de parking spelen met hun step. Op kalmere plaatsen in Halle zijn de woningen allemaal veel te duur.”*

Welke drempels zijn jullie al tegengekomen in de zoektocht naar een kwalitatieve woning?

Eline: *"In de woning waar we nu wonen zou van alles moeten gebeuren. We hebben een offerte laten opmaken voor de keuken en de badkamer. Die offerte komt op ruim 30.000 euro, maar dat hebben we niet. En in die offerte is er nog geen isolatie of dubbelglas opgenomen en ook niet de dringende werken aan de trap. Soms denken we erover om het huis te verkopen en ons in te schrijven voor een sociale woning."*

Tony: *"En zolang je een eigendom hebt, kun je je ook niet inschrijven voor een sociale woning. En voor een sociale woning is er een wachtlijst. Dus in de tussentijd zouden we toch elders moeten wonen. Dus dan maak je weer extra kosten."*

Eline: *"We zijn wel bij CAW langs geweest om ons te informeren over de verschillende premies die er bestaan, maar daar zitten dan weer allerlei voorwaarden aan vast. Op zich kan je van onze woning iets moois maken, maar ze blijft aan de kleine kant."*

**"Een goede woning heeft
genoeg ruimte en
voldoende slaapkamers"**

Tony: *"Soms denken we eraan om te verhuizen naar ergens anders, waar de woningen goedkoper zijn. Edingen bijvoorbeeld..."*

Eline: *"Maar mijn Frans..."*

Wat is jullie woondroom voor Halle?

Eline: *"Wonen in een sociale woning denk ik."*

Tony: *"Daar zouden er meer van moeten zijn. Er zijn er te weinig. Als je nu kijkt naar hoeveel mensen het moeilijk hebben... Aan de andere kant worden er nu ook veel sociale woningen verkocht. Dat is moeilijk om te begrijpen vind ik."*

4. AANBEVELINGEN

In dit hoofdstuk doen we enkele aanbevelingen en geven we enkele inspirerende voorbeelden uit andere steden en gemeenten. Overall is men immers op zoek naar antwoorden op dezelfde uitdaging, namelijk een menswaardige thuis voor iedereen.

Laat bewoners mee hun buurt vormgeven

Op verschillende plaatsen bewezen de projecten van Riso Vlaams-Brabant al dat bewonersparticipatie werkt om het samenleven vlotter te laten verlopen en onvrede te verminderen in een buurt. Zeker in wijken met een zekere kwetsbaarheid (sociale woonwijken bijvoorbeeld), wijken met een bovengemiddelde dichtheid (stadscentrum) of wijken die sterk in transitie zijn (omdat het gaat om een aankomstwijk of vanwege grote infrastructuurwerken) kan bewonersparticipatie een waardevolle betekenis hebben en het sociaal weefsel van de buurt verstevigen.

Op dit moment lopen er verschillende Riso-projecten in Vlaams-Brabant⁸ rond bewonersparticipatie, waaronder in de Vilvoordse wijk Broek. In deze voormalige industriële wijk zal de bevolking de komende jaren verdubbelen of zelfs verdrievoudigen, wanneer na herbestemming en ingrijpende constructiewerken de wijk voornamelijk in woongebied veranderd zal worden. Om de huidige bewoners hierop voor te bereiden en actief te betrekken in dit proces, ondersteunt Riso de bewoners in hun contacten met de stad. Ook binnen de sociale huisvesting startte Riso al verschillende projecten rond bewonersparticipatie, zoals in Dilbeek, Vilvoorde en Tienen.

Sociale huisvesting als oplossing en niet als probleem

De afgelopen jaren werd er in de media vooral op een negatieve, polariserende manier over sociale huisvesting bericht. Sociale huisvesting wordt in de berichtgeving vooral geassocieerd met wachtlijsten, fraude, bureaucratie, marginaliteit en zelfs criminaliteit. Dat sociale huisvesting ook belangrijke kansen biedt aan mensen in een kwetsbare positie, en hun recht op wonen waarborgt, horen en lezen we daarentegen minder vaak. Het is belangrijk om op lokaal beleidsniveau niet dit polariserende narratief over te nemen en vooral op een constructieve manier te communiceren over sociale huisvesting. We zijn dan ook zeer blij met het patrimonium en de werking van Volkshuisvesting in Sint-Pieters-Leeuw en van Woonpunt Zennevallei⁹ in Halle en Sint-Pieters-Leeuw!

Het bindend sociaal objectief dat ernaar streeft dat 9% van de Vlaamse gezinnen tegen 2025 in een sociale woning woont, is een minimumdoelstelling. Met andere woorden: gemeenten mogen ook méér presteren. Het is hoopgevend dat Halle iets meer sociale woningen plant te verwezenlijken tegen 2025 dan het BSO stipuleert. Maar in andere Europese landen zoals Oostenrijk, verschillende Scandinavische landen en Nederland woont meer dan 30% van de gezinnen in sociale huisvesting. De Vlaamse doelstelling van 9% ligt in vergelijking daarmee dus vrij laag.

⁸ <https://risovlb.be/project/vilvoorde-bewonersparticipatie-in-de-sociale-huisvesting>

⁹ <https://wpz.be/>

Een eerder verontrustende tendens zijn de aanpassingen aan de **toewijzingsregels** voor de sociale woningen in de hierboven genoemde gemeentes. In 2012 werd al besloten om voorrang te geven aan mensen die in het gebied geboren zijn en die er nog altijd wonen. In 2019 werd beslist om ook mensen die meer dan 20 jaar in het gebied wonen voorrang te geven. Deze regels zorgen voor vertraagde toewijzing van sociale woningen aan zeer kwetsbare groepen, zoals nieuwkomers die zich als niet-erkende vluchteling in België vestigden. Dit kan een verkeerd signaal geven aan deze groep en de indruk wekken dat ze als tweederangsburgers behandeld worden.

Daarnaast zijn ook mensen die in het verleden vaak verhuisden tussen gemeentes sterk in het nadeel binnen dit toewijzingssysteem. Soms zijn dit kwetsbare gezinnen, zoals gezinnen die omwille van een scheiding verhuizen naar een andere gemeente, omdat ze enkel daar tijdelijk een passende woning kunnen vinden. Ook verhuizen mensen in armoede vaker van de ene naar de andere gemeente. Bijvoorbeeld omdat hun inkomen plots daalde, ze hun huidige woning te weinig kwalitatief vinden of omdat die zelfs onbewoonbaar verklaard werd en men niet direct een andere, betaalbare woning vindt in de eigen gemeente.

Sociaal verhuurkantoor

In Halle en Sint-Pieters-Leeuw is het sociaal verhuurkantoor Zuidkant¹⁰ werkzaam. Via het SVK kunnen privé-eigenaars hun woning op de huurmarkt brengen zonder dat ze er zelf de zorgen voor moeten dragen. Het SVK zorgt voor de verhuur en opvolging van de betalingen, bemiddelt bij technische mankementen, gaat geregeld langs bij de huurder. Het SVK zorgt er voor dat de eigenaar de woning aan het einde van het contract in de oorspronkelijke staat terugkrijgt.

Het is een **uitdaging** om nog meer eigenaars aan te moedigen om hun huis te laten verhuren door het SVK, het biedt immers een oplossing voor mensen die nog lang op de wachtlijst voor een sociale woning moeten staan. Bekendmaking, aantonen van de voorbeelden, tevreden eigenaars aan het woord laten, zijn hierin belangrijk.

Van stadskanker naar kansen

In bijna alle steden en gemeenten is leegstand een toenemend fenomeen, zowel in winkelgebieden als kantoor-, industrie-, en woongebieden. Ook in Halle en Sint-Pieters-Leeuw staan er heel wat gebouwen leeg. Dit zorgt voor een gevoel van onveiligheid bij de bevolking, mede omdat leegstand hangjongeren kan aantrekken. Ook worden leegstaande gebouwen soms de woonplaats van wie elders maar moeilijk een thuis vindt, met soms schrijnende en gevaarlijke situaties tot gevolg. Leegstand ondergraaft daarnaast ook het draagvlak voor sociale woningbouw bij de bevolking, zeker wanneer de leegstaande gebouwen in kwestie sociale woningen zijn.

Inspirende voorbeelden van tijdelijke invulling

Hal 5¹¹ in Leuven is een voorbeeld van een leegstaand gebouw – een voormalige treinremise – dat een tweede leven is begonnen als laagdrempelige ontmoetingsplaats. Een mix van pop-ups, sociale organisaties en innovatieve projecten vindt er werkruimte. Daarnaast is er een buurtbar, sociale

¹⁰ <https://www.svkzuidkant.be/>

¹¹ <http://www.hal5.be/>

kruidenier, verschillende evenementen- en ontmoetingsruimtes. Hal 5 houdt rekening met de locatie waar ze gelegen is – op de rand van een sociale woonwijk – en het aanbod is duidelijk mede hierop afgestemd. Er zijn dus voor ieder type portemonnee – goed gevuld of juist niet – activiteiten.

In Halle is **Pand 356**¹² het voorbeeld van tijdelijk gebruik dat bijdraagt aan de gemeenschapsvorming in de stad. Het pand van het voormalige Belgacom-gebouw was de afgelopen jaren een laagdrempelige socioculturele ontmoetingsplaats, waar allerlei soorten artistieke projecten wortel konden schieten, die binnen een winstgerichte context moeilijker haalbaar zijn. Pand 356 sloot onlangs definitief zijn deuren omdat de site opnieuw ontwikkeld zal worden. Verschillende organisaties in de stad staan echter te trappelen om opnieuw een leegstaand gebouw een tijdelijke invulling te geven.

Ook voor bewoning kan leegstand kansen bieden, zeker voor kwetsbare groepen op de woningmarkt. We bedoelen hier niet zozeer leegstandbeheer via privébedrijven zoals Entrakt en Camelot, die een winstgerichte bedrijfsfilosofie hebben, en die o.a. gezinnen met kinderen uitsluiten als potentiële huurders. Verhuur via tijdelijk gebruik kan ook via burgerinitiatieven – zoals **Woningen 123 Logements**¹³ in Brussel – waar huurders enkel een lage basishuur en een reparatievoorschot betalen voor hun woning. De **tijdelijke bezettingswoningen** in de Frankrijkstraat te Brussel, die tot stand zijn gebracht via Samenlevingsopbouw Brussel, zijn een ander voorbeeld. Het resultaat van dergelijke projecten is dat mensen gedeeltelijk uit een kwetsbare positie gehaald kunnen worden door het vinden van een betaalbare woning, de buurt gerestaureerd wordt omdat een leegstaand gebouw opnieuw in gebruik is genomen, het onveiligheidsgevoel in de buurt afneemt, en waarbij de eigenaar geen leegstandtaks meer riskeert.

Mobiele woonmodules plaatsen op verlaten terreinen kan ook een uitkomst bieden. Samenlevingsopbouw Brussel startte o.a. een dergelijk project met dak- en thuislozen die worden gehuisvest in een tijdelijke, modulaire woonunit, de 'SwotMobiel'.¹⁴ SwotMobiel is een woonvorm waarbij een leegstaand gebouw door middel van standaardpanelen wordt omgetoverd in verschillende woonunits



met één, twee of drie slaapkamers. Deze woonunits worden telkens voor drie jaar aan mensen met een laag inkomen verhuurd, op voorwaarde dat zij tijdens die drie jaar sociaal begeleid worden en deelnemen aan een spaarsysteem. De bewoners betalen €250 €350 huur. Deze manier van wonen vraagt een zekere flexibiliteit van de lokale besturen met het oog op vergunning en bestemming, maar is perfect mogelijk binnen de bevoegdheden van lokale besturen.

Tegelijkertijd werkt Samenlevingsopbouw Brussel ook aan een project rond het **bewoonbaar maken van leegstaande kantoorruimtes** door er een mobiele woonmodule in te plaatsen, de Woonbox genaamd¹⁵. Dit project beoogt betaalbare woonruimte te creëren voor gezinnen (met en zonder kinderen) die over een bescheiden inkomen beschikken. In de Woonbox betalen de bewoners €250 tot €350 huur.

¹² <https://www.facebook.com/Pand356/>

¹³ <https://www.samenhuizen.be/woningen-123-logements>

¹⁴ <https://samenlevingsopbouwbrussel.be/mobiele-huizen-daklozen-op-braakliggend-terrein/>

¹⁵ <https://samenlevingsopbouwbrussel.be/wat-doen-we/projecten/woonbox/>

Bewoning van leegstaande panden en terreinen biedt misschien geen woonzekerheid voor de lange termijn, maar de ervaring leert dat mensen ook geholpen zijn met een paar jaar woonzekerheid. Zeker voor crisisopvang kan bewoning van leegstaande panden een uitkomst bieden. De ademruimte die mensen daarbij ervaren, versterkt hen, en werkt daarom als een opstap naar een betere toekomst. Daarnaast vermindert het aantal gebouwen die soms wel tientallen jaren leegstaan.

Lokale besturen kunnen tijdelijke invulling van leegstaande gebouwen promoten door het eigen leegstaande patrimonium ter beschikking te stellen voor tijdelijk gebruik. Ook kan een gemeente de eigenaars die leegstandentaks betalen, contacteren en tijdelijk gebruik bij hen promoten.

Circulaire aanpak van energiearmoede

Zoals eerder opgemerkt in dit dossier ondervinden mensen met een laag of bescheiden inkomen naast moeite met het betalen van hun huur of hypotheek ook vaak moeite met het betalen van hun energierekening. Een project dat hier op een vindingrijke manier een oplossing voor vindt via een samenwerking met een producent van huishoudelijke apparaten is project Papillon¹⁶. Hierbij kregen mensen in energiearmoede uit de Westhoek de kans om hun oude, energieverslindende huishoudelijke apparaten te vervangen door nieuwe, energiezuinige exemplaren. Hierbij wordt er gewerkt met een 10-jarig huursysteem, waarbij de kosten van de huur betaald worden vanuit de lager uitvallende energierekening. Vanuit een circulair systeem hebben de deelnemers gedurende de huurperiode recht op service en reparatie.

Info en advies dicht bij de mensen

Mensen hebben vaak veel vragen over hun rechten, plichten, mogelijke premies, renovatiemogelijkheden, ed. Daarvoor kunnen ze terecht in Woonwinkel Zennevallei¹⁷ die basisinfo bieden via een laagdrempelig woonloket met openingsmomenten in Halle, Sint-Pieters-Leeuw, Beersel en Ruisbroek. Ook hun website wordt zeer regelmatig geraadpleegd.

Enkele andere acties van de woonwinkel zijn: men kan bemiddelen tussen eigenaar en huurder, na een vooronderzoek door een technische medewerker van de woonwinkel; voor zeer kwetsbare huurders is technisch en sociaal advies op maat mogelijk (vb rond ongedierte, ernstige gebreken qua veiligheid en gezondheid, uithuiszetting, ...).

Het blijkt echter dat nog heel wat mensen de juiste info en dit interessante aanbod niet kennen. Het blijft dus een zoeken naar manieren om dicht bij de mensen de info aan te bieden (zoals de infomomenten bij Open Armen of in de buurthuizen).

Bovendien ontwikkelt de Woonwinkel een gemeentelijke beleidsvisie rond wonen, brengen ze leegstand, verwaarloosde woningen, woonkwaliteit e.d.m. in kaart. Daar de woonproblematiek de grenzen van gemeentes overschrijdt, is het bovendien positief dat dit intergemeentelijk

¹⁶ <https://www.samenlevingsopbouwvl.be/nl/projectdetail/p/9/energiearmoede-in-de-westhoek?categoryid=4>

¹⁷ <http://www.woonwinkelzennevallei.be/>

samenwerkingsproject van Halle en Sint-Pieters-Leeuw in 2019 verder is uitgebreid met de gemeente Beersel.

Verlies de noodkopers niet uit het oog

Lange tijd werd vanuit de overheid het verwerven van een eigen woning als het ideaal en einddoel gezien. Inmiddels is het duidelijk dat het bezitten van een eigen woning geen garantie biedt tegen armoede, en een eigen huis ook niet per definitie kwalitatief is. Een deel van de huiseigenaars heeft geen geld om zijn woning op te knappen en/of beschikt niet over de capaciteiten om dit zelf te doen. Bijgevolg wonen mensen soms in een eigen huis dat qua woonkwaliteit een pak slechter is dan menig huurwoning.

Er bestaan op Vlaams niveau allerlei premies voor renovatie – vooral met het oog op duurzaamheid. Een duurzame en ecologische woning is een bewonderenswaardig streefdoel, maar vaak moeilijk te realiseren voor wie in armoede leeft. Velen wonen in oudere woningen die slecht geïsoleerd zijn en dus niet erg ecologisch. Daarnaast zijn ecologische bouwmaterialen vaak een stuk duurder dan de niet-duurzame variant.

De algemene tendens is dat zij die er het meeste nood aan hebben, geen gebruik maken van premies die ecologisch renoveren aanmoedigen. Dit ligt deels aan een gebrek aan bekendheid van deze premies bij de doelgroep. De Woonwinkel Zennevallei doet ook op dit vlak waardevol werk. Het feit dat je vaak zelf de renovatie moet voorfinancieren, vormt voor veel mensen een andere drempel om aanspraak op premies te maken. Het verkrijgen van een (sociale) lening blijkt vaak moeilijk of zelfs onmogelijk.

Het oprichten van een **spaargroep voor noodkopers** kan hierin een oplossing bieden. Deelnemende gezinnen sparen hierbij in groep voor de renovatie van hun eigen woning. De spaargroep kan functioneren als rollend fonds: na een aantal maanden sparen kunnen de eerste renovaties worden uitgevoerd, waarbij er voorrang gegeven wordt aan de meest dringende renovaties. Ondertussen spaart de groep verder om alle overige renovaties ook te kunnen uitvoeren. Door te sparen in groep worden premies waarbij men zelf moet voorfinancieren ook bereikbaar voor mensen die geen lening kunnen verkrijgen. Dit in combinatie met renovatieadvies en –begeleiding kan drempels verlagen en de vicieuze cirkel waarin veel noodkopers zitten doorbreken.

Verschillende projecten van Samenlevingsopbouw Gent – ‘Dampoort knapt op’¹⁸ en ook ‘Rabot knapt op’¹⁹ –, evenals de projecten ‘Minder = meer’²⁰ in Leuven en Bouwblokrenovatie van Samenlevingsopbouw in Tienen²¹ werken op basis van **subsidieretentie en begeleiding van noodkopers**. Binnen deze projecten krijgen de deelnemende huishoudens maximum 30.000 euro om hun woning duurzaam te renoveren. Vervolgens kan men aanspraak maken op de Vlaamse renovatiepremie en de gerenoveerde woning verkopen. Pas na de eventuele verkoop van het huis of

¹⁸ https://samenlevingsopbouwgent.be/wp-content/uploads/sites/6/2016/12/Brochure_Dampoort_knapt_op_v4.pdf

¹⁹ <https://samenlevingsopbouwgent.be/wat-doen-we/projecten/gent-knapt-op/>

²⁰ <https://www.leuven2030.be/projecten/mindermeer>

²¹ <https://risovlb.be/project/tienen-woonkwaliteit-in-de-private-woonmarkt>

na overlijden van de eigenaar betaalt het gezin de geleende som terug aan de stad en kan een andere woning gerenoveerd worden.

Kleinschalig wonen



Ook kunnen initiatieven van kleinschalig wonen bijdragen aan de uitbreiding van het woonaanbod in een gemeente. Kleinschalig wonen is wonen binnen een oppervlakte van **maximaal 80m²** en een beperkt volume van maximaal 240m³. Het zijn woningen met alle **hedendaags comfort** die beantwoorden aan alle kwaliteits- en energienormen. De provincie Vlaams-Brabant ontwikkelde hierrond samen met Riso Vlaams-Brabant al heel wat initiatieven in onze provincie. ²²

Betaalbaar wonen via CLT?

Een CLT²³ of Community Land Trust is een nieuw woon- en gemeenschapsmodel dat betaalbare en kwaliteitsvolle woningen aanbiedt aan kwetsbare bewoners. Bewoners van een CLT-project **kopen enkel een woning aan**, niet de grond onder de woning, deze is en blijft in eigendom of beheer van de CLT. De bewoners zijn dus geen eigenaar van de grond waarop de woning staat. Deze grond mogen ze wel 'gebruiken', bijvoorbeeld via systemen van recht van opstal, erfpacht of erfdienstbaarheid, en daarvoor betalen ze maandelijks een soort huurbedrag, een canon, aan de CLT. Doordat de eigenaars enkel de woning moeten kopen en niet de gronden, zijn de CLT-woningen ook voor lagere inkomens betaalbaar.



De **gronden** blijven in eigendom van de CLT. Verschillende opeenvolgende generaties kunnen deze gronden gebruiken zonder dat ze de stijgende meerwaarde ervan moeten betalen. Ook subsidies voor de bouw of de aankoop van de woning worden niet voor een individueel gezin gebruikt, maar keren na de verkoop van de woning terug naar de trust. Op die manier ontstaat een rollend fonds. De overheidsmiddelen vloeien terug naar de CLT en worden opnieuw gebruikt voor nieuwe bewoners uit dezelfde doelgroep. De ondersteuning van een CLT is dus **eenmalige en duurzame investering** om wonen betaalbaar te maken voor kansgroepen.

Het **bestuur** van de CLT is samengesteld uit de eigenaars van de woningen, de buurt en het middenveld en de overheid. Een CLT is een open ledenorganisatie, geïnteresseerden kunnen steeds lid worden van het bestuur. In een CLT zijn de verschillende leden evenwaardig.

²² https://www.vlaamsbrabant.be/binaries/publicatie-kleinschalig-wonen-inspiratiegids-2015_tcm5-106646.pdf

²³ <http://cltgent.be/>

BESLUIT

De stad Halle en de gemeente Sint-Pieters-Leeuw staan, zoals vele andere steden en gemeenten, voor de grote uitdaging om wonen betaalbaar en kwalitatief te maken voor iedereen.

Vanuit organisaties die werkzaam zijn met mensen in kwetsbare situaties zijn wij steeds bereid hierover in dialoog te gaan met het beleid en mee na te denken over nieuwe modellen om de kwetsbaarste mensen menswaardig te laten wonen.



CONTACT

Renée Dekker, renee.dekker@samenlevingsopbouw.be
T 02 358 13 62 | M 0490 56 62 28

David De Witte, David.dewitte@samenlevingsopbouw.be
T 02 358 13 62 | M 0493 40 58 72
Vondel 25, 1500 Halle