

# Opbouwwerk Brussel 65

Nieuws uit RisoBrussel

April 1999, jaargang 15, Driemaandelijks Informatieblad  
V.u.: Daniël Alliët, Antwerpsesteenweg 295, 1000 Brussel



# Editoriaal

Onder het motto „investeren in het centrum van Brussel” ging op 17 maart l.l. een elite van promotoren, architecten, aannemers, ambtenaren, politici en – jawel – bewoners, zich bezinnen over de „nieuwe dynamiek in de stad” en „de mogelijkheden om daarin kwaliteitsvolle en rendabele projecten uit te werken”. De studiedag heeft opnieuw twee centrale doelstellingen van politiek en economisch Brussel inzake stadsvernieuwing duidelijk gemaakt: aantrekken van een gegoede, fiscaal interessante bevolking en beleggen in vastgoed.

Deze prioriteiten mogen dan al grof geld opbrengen, financieel interessant zijn voor de gemeentekassen en op maat gesneden van middenklassengroepen, voor weinig bemiddelde Brusselaars brengen ze weinig soulaas. Die hebben geen boodschap aan vastgoedoperaties die via de schemerzones van een ondernemersvriendelijke planning hun wijken inpalmen voor kantoren en onbetaalbare woningen.

Haaks op het dominante wijkontwikkelingsmodel (stevig verpakt in een discours waarin het tegendeel wordt beweerd), pleiten wij voor een sociale wijkontwikkeling die de armoede in de kern aanpakt in plaats van haar territoriaal te verdringen. Dat zou het evenwicht tussen de belangen enigszins herstellen. Een en ander betekent: investeren in betaalbare huisvesting, in kwaliteitsvol onderwijs, in perspectiefvolle tewerkstelling en in buurtgerichte sociale en culturele voorzieningen. De Brusselse overheden kunnen dergelijk programma onmogelijk alleen aan, vermits de rijkdom die het Hoofdstedelijk Gewest genereert in aanzienlijke mate wordt geëxporteerd. Dat maakt een herijking van de fiscale transfers vanuit het federale noodzakelijk, terwijl ook de gemeenschappen de stad meer financiële ademruimte moeten geven. Het zou echter verkeerd zijn de verantwoordelijkheid voor een leefbare binnenstad – ook en vooral voor de minder draagkrachtige bevolking – geheel buiten Brussel te leggen. Brussel heeft op de eerste plaats nood aan een democratisch stadsproject. Leefbaarheid en democratie zijn 2 kanten van éénzelfde medaille en precies inzake democratie wil het in Brussel nogal eens mank lopen. Nu de politieke formaties met het oog op 13 juni hun programma’s opmaken, is het niet slecht hen op dat vlak aan enkele met mekaar verband houdende knelpunten en keuzes te herinneren.

1. De Brusselse besluitvormingsstructuur is alles behalve doorzichtig. Naast de communautaire pacificatieconstructie zijn er de gewestelijke en gemeentelijke structuren, die – om het daarbij te houden - mekaar constant voor de voeten lopen. En dat op het territorium van een middelgrote agglomeratie die als zodanig bestuurd hoort te worden. Van de leden van de Hoofdstedelijke Raad hebben er maar liefst 56 een gemeentelijk mandaat. Deze belangenverstrengeling wakkert niet alleen de tegenstellingen tussen gewestelijke en gemeentelijke asymmetrische meerderheden aan, ze bestendigt bovendien de verbrokkeling in 19 baronieën en hypothekeert zodoende de intergemeentelijke solidariteit en dus de groeikansen van alle inwoners. Hoofdstedelijk Gewest en gemeenten moeten in mekaar schuiven, waarbij sommige bevoegdheden worden gecentraliseerd, andere gedecentraliseerd naar een niveau onder dat van de huidige gemeenten.

2. In Brussel worden brede bevolkingsgroepen politiek niet vertegenwoordigd. Het is op zijn zachtst gezegd eufemistisch om hier van een representatiedemocratie te gewagen. Een tweede eenvoudige rekensom levert de symptomatische vaststelling dat slechts 11 leden van de Hoofdstedelijke Raad (op 82, incl. opvolgers) hun domicilie in de armoedewijken hebben. Niet toevallig woont daar het gros van de niet-Europese (weinig draagkrachtige en niet-stemgerechtigde!) vreemdelingen. Alleen daarom al moet van hun stemrecht dringend werk worden gemaakt.

3. Een representatiedemocratie zonder participatiedemocratie is een lege doos. Behoorlijk bestuur neemt de bekommernissen en verwachtingen van de burger ter harte. Populisme was ooit een berucht handelsmerk van de Brusselse politiek. Even berucht zijn de actuele inspraakpraktijken, gebaseerd op „openbare onderzoeken” van ontwerpen en adviezen uit studie bureau's. Ervaringen met bewonersinspraak in de „Initiatiefwijken” (recente projecten in de nasleep van de rellen in Kuregem eind '97) hebben nog maar eens aangetoond welke lange weg er op dat vlak nog te gaan is, alle zegebulletins ten spijt. Bewonersinspraak is nog te zeer een zaak van mentaliteit van verlichte politici en te weinig van wettelijk vastgelegde procedures. Nieuwe fora voor discussie en besluitvorming op het niveau van de wijken (bvb. wijkraden) moeten uitgetekend en getest worden. In een tijd van wederzijdse vervreemding van burger en politiek lijkt ons dat wezenlijker voor de democratie dan operatie Nieuwe Politieke Cultuur. Ook centralistische, bureaucratisch georganiseerde diensten en administraties moeten naar onder toe worden geresponsabiliseerd.

4. De sturingsmodellen die de overheid traditiegetrouw hanteert schieten tekort om aan de complexe, in mekaar verweven stedelijke problemen het hoofd te bieden. Afhankelijk van de ideologische invalshoek zien we ofwel een overheid die zelf ontwerpt en uitvoert („wat we zelf doen, doen we beter”) danwel een overheid die ontwerp en uitvoering overlaat aan het particulier initiatief en enkel instaat voor de verdeling van middelen. Het eerste model wordt gekenmerkt door hiërarchie en top down denken. Kijk naar de veiligheidscontracten waarin de federale overheid de gemeenten een exclusieve rol toedicht. Het tweede model, waar de Vlaamse Gemeenschapscommissie, naar analogie met het subsidiariteitsdenken in Vlaanderen, nogal eens naar neigt, leidt tot versnippering. Wij pleiten voor bestuurlijke vernieuwing: beleid maken en uitvoeren, zeker waar het wijkontwikkeling betreft, moet plaatsvinden binnen de driehoek overheid – bewoners/burgers – organisaties in het middenveld.

Situeert het democratisch deficiet in Brussel zich in besluitvormingsstructuren, politieke vertegenwoordiging, inspraakprocedures en sturingsconcepten, cruciaal blijft nochtans volgende vaststelling: Brussel blijft te veel een van buitenaf gestuurd wingewest. Welnu, de wereld is te groot voor Brussel. „Een stad op mensenmaat” impliceert dat er aan haar economische beschikbaarheid grenzen worden gesteld. Omdat het een verdere proliferatie van kantoren in bedreigde woonzones toelaat, moet het huidige ontwerp Gewestelijk Bestemmingsplan verworpen worden. Precies dat plan maakt het „investeren in het centrum van Brussel” nu zo aantrekkelijk. (ast)

# Renovatiecentrum Bonnevie

## Begeleiding van eigenaars die willen verbouwen.

In juni 98 startten wij met Buurtwerk Molenbeek-centrum een renovatiecentrum. Daarmee richtten wij ons uitdrukkelijk tot de inwonende eigenaars uit onze buurt, het oude centrum van Molenbeek. Het buurtwerk werkte daarvoor al aan een verbetering van de huisvestingssituatie. Onrechtstreeks via het opbouwwerk (door met bewoners te werken aan een verbetering van de woonomgeving zouden huiseigenaars ook aangezet worden tot het verbeteren van hun eigen woning), rechtstreeks via het geven van informatie aan eigenaars en huurders en door het uitlenen van een gevelstelling aan verbouwers. Al lang zagen we de noodzaak in om vanuit het buurtwerk een meer gerichte begeleiding van eigenaars bij de verbouwing van hun woning te organiseren.

Daarvoor waren verschillende redenen.

- De huisvestingssituatie van vele gezinnen die, dikwijls uit pure noodzaak, een woning hebben gekocht is vaak even precair als die van vele huurders.
- De verschillende hulpmiddelen die eigenaars ter beschikking staan bij hun verbouwingen (we denken in de eerste plaats aan de renovatiepremies) voldoen niet in een buurt als deze. Om allerlei redenen kunnen of willen de Molenbeekse eigenaars vaak geen beroep doen op de renovatiepremies.
- Onze buurt kent een voor Brussel hoog percentage inwonende eigenaars. Dit is een belangrijke troef, want deze eigenaars, die dikwijls al hun middelen geïnvesteerd hebben in deze buurt, hebben het grootste belang bij de heropleving van de buurt. Hen steunen heeft een rechtstreeks positief effect op de algemene leefbaarheid van de buurt.
- Het begeleiden van eigenaars tot goede verbouwingen heeft onrechtstreeks ook voordelen voor de huurders, vermits vele woningen ook gedeeltelijk verhuurd worden.

Vanuit deze vaststellingen ontwikkelden we het concept „renovatiecentrum”. Onze bedoeling was:

- In de eerste plaats eigenaars concreet te begeleiden bij hun verbouwingen, op alle





vlakken, dus zowel technisch, administratief, financieel, juridisch, sociaal,...

- In de tweede plaats, vanuit deze concrete werking, na te gaan hoe het komt dat er nog zo weinig en slecht wordt gerenoveerd.
- Tenslotte wilden we op basis van onze bevindingen zoeken naar oplossingen: Op welke manier onze dienstverlening uitbreiden om beter in te spelen op de behoeften van ons doelpubliek, welke structurele oplossingen kunnen er gevonden worden om aan een aantal problemen te verhelpen?

Via de middelen van het „Sociaal Impuls Fonds” konden wij een architect in dienst nemen om deze werking te helpen uitbouwen. De architect werkt samen met een buurtwerker, sociaal assistent van opleiding.

## Begeleiding op maat

Een vluchtige blik in de buurt volstaat om te beseffen dat er heel wat huizen aan een grondige opknappbeurt toe zijn. Maar waarom is dat zo? Is het enkel omdat de eigenaars niet het geld hebben om de noodzakelijke werken uit te voeren? Heeft het te maken met de buurt, die lang verwaarloosd is geweest en dus minder aanzet om er in te investeren? Hechten de eigenaars, veelal migranten, minder belang aan de staat van hun woning? Zijn de renovatiepremies, die verbouwende eigenaars financieel toch een heel stuk kunnen tegemoet komen, te weinig bekend in onze buurt?

Na 9 maanden werking, en na vele en intensieve contacten met eigenaars die (willen) verbouwen, kunnen we al een aantal conclusies trekken.

- Onze indruk is dat het geld zeker niet het enige probleem is. Veel van de eigenaars waarmee wij in contact komen kunnen, eventueel via het afsluiten van een lening, beschikken over de middelen om minstens een gedeelte van de nodige verbouwingen uit te voeren. De renovatiepremies van het Brussels Gewest, die in sommige gevallen kunnen oplopen tot 70% van de aanvaarde verbouwingswerken, spelen daarbij een belangrijke rol. Ter relativering van deze vaststelling: wie echt niet de middelen heeft om te verbouwen zal waarschijnlijk ook niet tot bij ons komen. Er zijn in onze buurt eigenaars die, omdat ze geen andere keus hadden, een krot

hebben gekocht en absoluut geen geld meer hebben om al was het maar de meest noodzakelijke werken te doen.

Het vloeit allicht voort uit de aard van ons aanbod, maar toch viel ons op dat de meeste mensen die op ons beroep doen:

- hun woning willen renoveren en bereid zijn daarin te investeren
- daar, dikwijls weliswaar zeer nipt en ten koste van andere uitgaven, financiële middelen voor hebben
- en er toch nog niet toe gekomen zijn hun huis grondig te verbouwen.

Een oorzaak daarvan is de ingewikkeldheid van het hele verbouwingsproces. Zeker als de middelen zeer beperkt zijn, moet er constant worden gewikt en gewogen, vergeleken, gepland en gefaseerd. Welke lening, welke aannemer, welke materialen, welke werken wel en welke niet, ...

Een beperkt budget, soms moeilijkheden met lezen en schrijven, dikwijls bijkomende zorgen of sociale problemen, en dan een verbouwingsproces dat op zich al erg ingewikkeld is.

Dat zorgt er voor dat heel wat eigenaars jaren geleden al hebben afgehaakt, omdat de zaak te onoverzichtelijk werd. Ze beperken zich dan tot opknapwerken, niet altijd even vakkundig uitgevoerd door henzelf of door „kennissen”. Met het geld dat men daarvoor heeft uitgegeven had men allicht het werk goed kunnen doen.

Door een begeleiding op maat willen we hier vanuit het renovatiecentrum aan verhelpen. De verbouwers waar wij mee werken willen meestal niet zozeer ingrijpende wijzigingen aan de structuur van het gebouw aanbrengen, als wel de noodzakelijke onderhoudswerken uitvoeren. De technische inbreng van de architect bestaat dan vooral uit het geven van raadgevingen voor de juiste uitvoering van de werken, het bepalen van de prioriteiten, het schatten van de kostprijs, het vergelijken van bestekken, het helpen bij het indienen van de premieaanvraag,...

Het werk dat daarnaast gebeurt is in vele gevallen minstens even belangrijk. We trachten oplossingen te zoeken voor financiële problemen (is een lening voor verbouwingen te overwegen, is het mogelijk een gedeelte van de woning te verhuren, is een

samenwerking met een sociaal verhuurkantoor mogelijk, kunnen de werken in fases worden uitgevoerd,...). We helpen administratieve en juridische problemen oplossen (tussenkost verzekering voor waterschade, onroerende voorheffing, kadaster, wetgeving stedenbouw, burencollicten,...). We maken eigenaars wegwijzen in het sociale netwerk in de buurt,...

## Verbouwingspremies

Het Brussels Gewest kent premies toe aan eigenaars die verbouwen. In onze buurt wordt daar relatief weinig beroep op gedaan, ondanks het feit dat in grote delen van de buurt hogere premies gelden, juist om de eigenaars te stimuleren er beroep op te doen. Hoe komt dit? Alleen omdat de premies te weinig gekend zijn?

Het feit dat vrijwel alle mensen die naar ons toe komen allereerst vragen om inlichtingen over de premies, en dus van het bestaan ervan op de hoogte zijn, bewijst dat dit zeker niet het enige probleem is

In het systeem zelf van de renovatiepremies zitten een aantal drempels, die voor het publiek waar wij mee werken moeilijker te nemen zijn dan voor anderen.

- In het algemeen merken wij dat mensen, ook al hebben ze recht op een aanzienlijke som aan renovatiepremies, dikwijls afhaken omdat het geheel hen onoverkomelijk lijkt. We hebben het dan niet alleen over de administratieve rompslomp. Wie premies aanvraagt moet gepland werken. Geconfronteerd met dit geheel van „problemen” beslissen ze verder te doen zoals ze bezig zijn, informeel, ongepland en ongestructureerd.
- Er is ook het hardnekkige gerucht dat wie premies aanvraagt die later dubbel en dik zal moeten terugbetalen, in de vorm van verhoogde onroerende voorheffing. Er is ook, meer in het algemeen, enige terughoudendheid om aan vreemden en aan de overheid in het bijzonder te laten weten wat men met zijn huis wil aanvangen.
- De premies worden pas uitbetaald na de uitvoering van de werken. Voor wie met een krap budget moet werken kan dit een onoverkomelijk probleem zijn.
- Vele mensen hebben de grote werken, zoals het vernieuwen van dak en ramen, al gedaan, of hebben een huis gekocht waar dit al was gedaan.

Wie alleen „comfortwerken” doet heeft geen recht op premies. Het plaatsen van centrale verwarming wordt beschouwd als een comfortwerk. Nochtans is dit in vele woningen een absolute noodzaak, gezien de gevaarlijke systemen waarmee nu verwarmd wordt.

Ondanks een aantal tekortkomingen zijn deze premies alleszins een zeer belangrijk gegeven. Naast de evidente financiële voordelen voor de eigenaar is het voor ons ook een goede manier gebleken om ons doelpubliek te bereiken. Bovendien helpen de ingebouwde technische voorwaarden soms om een eigenaar te overtuigen om de werken op een correcte manier uit te voeren. Zonder premies zouden ons centrum moeilijk kunnen functioneren, maar we denken dat de premies in onze buurt ook moeilijk zonder ons zouden kunnen functioneren.

## Hoe verder met het renovatiecentrum?

We denken dat we de start van ons initiatief positief kunnen evalueren:

- Het groot aantal mensen dat op relatief korte termijn aan onze deur is komen kloppen voor hulp bewijst de noodzaak van een dergelijke dienst. Onze ervaring leert dat in vele gevallen een zeer intensieve begeleiding de enige mogelijkheid is om er voor te zorgen dat eigenaars gaan renoveren, en dat deze renovatie degelijk gebeurt. Verbouwen vraagt niet alleen de nodige middelen, ook een zeker technisch inzicht en heel wat administratieve vaardigheden. Zeer belangrijk is ook het telkens weer motiveren van de mensen.
- Ook voor de premies geldt dat een aangepaste begeleiding van de aanvragers noodzakelijk is. In een buurt als Oud-Molenbeek moet dit verder gaan dan hulp bij het invullen van formulieren. Anders laten velen, na de eerste informatie te hebben gekregen, de moed zakken om het dan maar niet, of zonder premies, te doen. Om ons doelpubliek te bereiken volstaat het niet om hogere premies uit te keren en een aangepaste reclamecampagne te voeren. Een renovatiecentrum zoals wij dat uitwerken zou dus in alle wijkcontracten goede diensten kunnen bewijzen en het effect van de verhoogde renovatiepremies aanzienlijk kunnen doen stijgen.
- Op termijn moeten we er naar streven om zo vlug mogelijk te starten met de begeleiding: vlak na, maar liever nog voor de aankoop van het

huis. Veel problemen kunnen vermeden worden door de aankoop van een geschikt huis, het kiezen van een aangepaste financiering en het juist inschatten van de renovatiewerken.

-.Het feit dat we werken vanuit een organisatie die reeds goed is ingebed in de buurt en een traditie heeft op het vlak van huisvesting lijkt ons ook een belangrijke troef te zijn. Wij hebben zeer vlug ons doelpubliek kunnen bereiken. Ook het feit dat het renovatiecentrum kadert in een ruimer project van sociale wijkontwikkeling heeft grote voordelen.

Voor heel wat problemen kunnen wij nog geen oplossing bieden. Daarom zoeken wij nu mogelijkheden om onze werking uit te breiden en te verbeteren.

- De voorfinanciering van de renovatiepremies is zoals reeds gezegd voor sommige eigenaars een probleem. Wij leggen momenteel contacten om daarvoor oplossingen te zoeken.
- We bereiken ook zeer weinig mensen die zelf verbouwingswerken doen. Toch vermoeden we dat er zo heel wat zijn in onze buurt, en dat deze minstens even veel nood hebben aan (vooral technische) raad als diegenen die met aannemers werken. Sommige grote fouten zien we regelmatig terugkomen. Zo worden er bijvoorbeeld

keukens of badkamers bijgebouwd met een veel te dunne en niet geïsoleerde buitenmuur, met als gevolg onder andere een groot probleem van condensatie. Hiervoor denken we aan twee mogelijke oplossingen. Ten eerste het aanbieden van op ons doelpubliek afgestemde technische informatie. Dit kan bestaan uit technische fiches, maar ook korte opleidingen in samenwerking met één van de vele opleidingscentra in onze buurt behoren tot de mogelijkheden. Ten tweede denken wij aan de mogelijkheid om een uitleendienst voor materiaal voor verbouwers uit te bouwen. In Vlaanderen bestaan verschillende centra die een dergelijke dienst aanbieden, en zij bereiken veel meer dan wij de zelfverbouwers. Onze werking is nog jong, maar heeft denken wij zijn nut nu reeds bewezen. Bij de sociale wijkontwikkeling in buurten als Oud-Molenbeek is de renovatie door de inwonende eigenaars een belangrijk element. Wil men dat stimuleren, dan moet men zich ook uitdrukkelijk tot de meest achtergestelde eigenaars richten. Dit vergt een zeer specifieke aanpak en is een tijdsintensieve bezigheid. De combinatie van technisch advies met een eerder sociale begeleiding vanuit hetzelfde centrum is daarin erg belangrijk.

Geert De Pauw



# Renovatie wooncomplex Houthulstbos:

## Part III, The End

De hoofdmoot van dit artikel bestaat uit het evaluatierapport van de derde fase van de renovatie van het wooncomplex Houthulstbos (zie Evaluatierapport over de derde fase van de renovatie van het wooncomplex Houthulstbos). Tijdens de evaluatie zullen we aandacht hebben voor : de aangepastheid van de appartementen i.f.v. de gezinssamenstelling van de huurders, de herhuisvesting van de huurders, de stijging van de huurprijzen tengevolge van de renovatie, de Verhuis-, Huur- en Installatie-toelage van het Brussels Gewest, de staat van de gerenoveerde appartementen en de communicatie tussen de Brusselse Haard en haar huurders. Indien ik u met smaak wil laten eten van de hoofdschotel van dit artikel dien ik u eerst een klein voorgerecht te serveren. De „entrée” zal bestaan uit een historische noot en een terugblik op de eerste en tweede fase van de renovatie.

### Er was eens ...

#### De tijd van toen.

Het wooncomplex Houthulstbos werd gebouwd in een tijd dat het dempen van de oude dokken talrijke terreinen had opgeleverd en de stad Brussel hoopte een mooie opbrengst te kunnen realiseren door de verkoop ervan. „In 1913 biedt de financier Semet-Solvay de gemeentelijke overheid een belangrijke som geld aan voor het bouwen van arbeiders-woningen. De bouw van de woningen wordt in 1913 aangevat en is in 1916 voltooid. Dertig appartementen bieden de kandidaten een gemeenschappelijke kamer met een aangrenzende waskeuken, een wc op een privé-terrasje en twee tot drie slaapkamers. De verhuurmaatschappij hoopt haar toekomstige huurders vooral te rekruteren uit geschoolde arbeiders, zodat ze verzekerd is van regelmatige inkomsten en van een behoorlijk onderhoud van de woningen. De havenarbeiders worden automatisch uitgesloten omdat hun loon veel te laag is. De huurprijzen bedroegen 28 tot 40 frank per maand voor 2 kamers en 36 tot 52 frank voor drie kamers.” „Op 21 juni 1923 begint men aan de bouw van de 2



zijvleugels die samen 102 woningen, 19 winkels en een binnenkoer omvatten. Alle appartementen hebben een kleine waskeuken, een woonkamer, eigen sanitaire voorzieningen en 1 tot 4 kamers. De huurprijzen blijken veel te hoog voor de meeste noodlijdende gezinnen, maar bieden daarentegen aan talrijke werknemersgezinnen een gezonde woning tegen een betaalbare prijs. De meeste gezinnen die begin 1924 hun woning betrekken in de Ieperlaan en de Diksmuidelaan bestaan uit 4 tot 8 personen; meer dan de helft van de appartementen bevat namelijk 3 tot 4 slaapkamers, wat vrij zeldzaam is in Brussel. Een brede waaier van arbeiders- en administratieve beroepen zijn hier vertegenwoordigd, waaronder talrijke politie-mannen en kleine bedienden.”

(Bron „ 3000 Brusselse Haarden ” De Brusselse Haard en La Fonderie)



## De renovatie van het wooncomplex Houthulstbos : geen slecht idee!

Iedereen was het erover eens dat het wooncomplex Houthulstbos dringend aan renovatie toe was. Omwille van veiligheidsoverwegingen waren verschillende appartementen zelfs dichtgemetseld! Bovendien ligt het complex in een arme wijk, die toen op stedenbouwkundig vlak helemaal aan haar lot was overgelaten. De renovatiewerken gingen van start in het eerste kwartaal van 1995. Men had besloten om het wooncomplex te renoveren in 3 fasen.

### 1 De eerste fase in de renovatie van het wooncomplex.

Er werd begonnen met de renovatie van de linker-vleugel (Diksmuidelaan 11 en 5; Houthulstbos 35 en 29) van het wooncomplex. Tijdens de maand oktober 1995 kregen 35 families hun opzeg. De opzegtermijn bedroeg 3 maanden. In de opzegbrief liet de Brusselse Haard weten dat zij van plan was de betrokken gezinnen te herhuisvesten in woningen die beschikbaar waren. De oorspronke-

lijke huurders van het wooncomplex zouden achteraf prioritair herhuisvest worden in het gerenoveerde wooncomplex.

In het artikel „Renovatie en herhuisvesting door de Brusselse Haard” in *Opbouwwerk Brussel* van november-december 1995 maakt toenmalig opbouwwerker Jan Boon een bilan van de eerste renovatiefase.

Jan Boon heeft 2 fundamentele bedenkingen bij de renovatie. Allereerst vond hij het onaanvaardbaar dat *het aantal appartementen van 3 en 4 slaapkamers drastisch verminderd* werd. Vervolgens vreesde hij dat *de basishuurprijzen van de gerenoveerde appartementen (vermoedelijk een verdubbeling of zelfs verdrievoudiging) onbetaalbaar zijn voor de families die momenteel in de groep Houthulst wonen*. Hij concludeerde dat de bevolkingssamenstelling van het Houthulstbos-complex zal veranderen. Wij zullen nagaan in welke mate deze bedenkingen gegrond waren.

Niettegenstaande bij toekomstige investeringen aandacht zou worden geschonken aan de creatie van grote appartementen, zullen er 24 appartementen met 3 slaapkamers en 27 appartementen met 4 slaapkamers verdwijnen.

Maar welk is nu de situatie na de renovatie. Om dit te weten vergelijken we de samenstelling van de appartementen voor de renovatie met de samenstelling van de appartementen na de renovatie.

Soort appartement	Voor de werken	
	Na de werken	
studios	0	6
1 slaapkamer	3	16
2 slaapkamers	42	52
3 slaapkamers	53	20
4 slaapkamers	34	5
5 slaapkamers	0	7
6 slaapkamers	0	7
Totaal	151	132

Wat opvalt is de grote stijging van de kleine appartementen (studios, 1 slaapkamer en 2 slaapkamers) met 29. Voor de toename van dit aantal kleinere appartementen verwijst De Brusselse Haard graag naar de hypothese dat de doelgroep, met name de kandidaat-huurders, in



de toekomst meer en meer uit kleinere kern-gezinnen zal bestaan. De grote gezinnen zouden in aantal afnemen. Het zou hierbij gaan om een maatschappelijke evolutie waarop men binnen de sociale huisvesting probeert te anticiperen.

Dit verklaart tevens de vermindering van het aantal appartementen met 3 en 4 slaapkamers, nl. met 62. Daar tegenover staat, dat er na de renovatie 14 zeer grote appartementen ( 5 en 6 slaapkamers) zijn. Hier heeft de Brusselse Haard de daad bij het woord gevoegd, nl. in extremis een aantal zeer grote appartementen gerealiseerd ( waar oorspronkelijk appartementen met 2 slaapkamers gepland waren) teneinde de huurders met grote gezinnen te kunnen herhuisvesten.

Ten tweede, zo voorspelde Jan Boon , zullen de basishuurprijzen van de gerenoveerde appartementen (vermoedelijk een verdubbeling of zelfs verdrievoudiging) onbetaalbaar zijn voor families die momenteel in het wooncomplex Houthulstbos wonen. Volledigheidshalve dient hierbij vermeld dat de basishuurprijs overeenstemt met de theoretische verhuurwaarde (i.f.v. de kostprijs) van het appartement. De huurprijs die de huurders werkelijk dient te betalen is de reële huurprijs. Hieronder zullen we de basishuurprijzen voor en na de renovatie met elkaar vergelijken.

Soort appartementen	Voor de renovatie	Na de renovatie
2 slaapkamers	5.368,- bfr	9.500,- Bef
3 slaapkamers	5.966,- bfr	11.500,- Bef
4 slaapkamers	6.716,- bfr	14.500,- Bef

We stellen vast dat de basishuurprijzen van de gerenoveerde appartementen significant gestegen zijn tegenover de basishuurprijzen van de oorspronkelijke appartementen. Bij de evaluatie van de 3de renovatiefase zullen we nagaan in welke mate de reële huurprijzen van de appartementen gestegen zijn na de renovatie.

Last but not least: „Is de bevolkingssamenstelling van het Houthulstcomplex veranderd?”.

Bij de aanvang van de renovatiewerken woonden er 82 gezinnen in het wooncomplex. Zestien huurders (9%) werden *definitief herhuisvest in andere wooncomplexen van de Brusselse Haard*.

Twaalf huurders (15%) werden *in transit gehuisvest in andere wooncomplexen en zijn uiteindelijk niet teruggekeerd naar het wooncomplex Houthulstbos*. Wij zijn niet op de hoogte van de reden waarom deze huurders niet zijn teruggekeerd. Was er geen aangepast appartement, vonden zij de huurprijs te duur, wilden zij blijven wonen in hun transit appartement,... . Wat ons wel opvalt is dat 10 van de 12 huurders een appartement met 3 of 4 slaapkamers nodig had. Terwijl het aantal appartementen met 3 en 4 slaapkamers in aantal drastisch verminderd was.

Acht huurders (10%) *hebben de Brusselse Haard verlaten*. De reden zijn ons onbekend.

Tenslotte werden 46 (56%) *van de oorspronkelijke huurders definitief herhuisvest in het wooncomplex Houthulstbos*.

Wie zijn dan de nieuwe huurders van het wooncomplex Houthulstbos. Deze nieuwe huurders hebben hetzelfde profiel ( inkomen, origine,...) als de oorspronkelijke huurders. Het gaat veelal om



kandidaat-huurders die ingeschreven waren in het register van de kandidaturen van de Brusselse Haard. Een aantal van hen woonden voorheen in een ander wooncomplex van de Brusselse Haard. De Brusselse Haard heeft met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij geen toewijzingsovereenkomst (afwijking van de wettelijk voorziene procedure voor de toewijzing van sociale woningen) voor wat betreft de toewijzing van de gerenoveerde appartementen van het wooncomplex Houthulstbos. Het is duidelijk dat er geen algemene sociale verdringing heeft plaatsgevonden. We stellen echter vast dat de samenstelling van de appartementen van het wooncomplex Houthulstbos gewijzigd is, en dat dit consequenties heeft voor het profiel (gezinssamenstelling) van toekomstige kandidaat-huurders. Volledigheidshalve vermelden we dat er van de 8 huurders van Belgische origine van voor de renovatie nog 4 in het wooncomplex wonen. Waar er voor de renovatie maar 1 huurder van Afrikaanse origine was, zijn er na de renovatie 7.

In zijn artikel stelt Jan Boon verder dat de huurders nauwelijks geïnformeerd werden door de Brusselse Haard over de nakende renovatiewerken en de verhuisoperatie. De huurdersadviesraad, hetgeen het officiële orgaan is waarlangs huurders inspraak krijgen, stond buiten spel aangezien de huurdersafgevaardigde van het wooncomplex Houthulstbos was verhuisd. Op aandringen van de huurders besloot de Brusselse Haard dan veertien daagse vergaderingen te houden. Tijdens deze vergaderingen werd de onmacht en afhankelijkheid van de huurders alleen maar bevestigd. Verder gaat Jan Boon uitgebreid in op de slechte staat van de voorgestelde transit appartementen en de lange wachtlijsten voor herstellingen aan de appartementen. Bleek ook dat door het gebrek aan verslagen over de afspraken en hun algemeen karakter details van deze afspraken niet werden ingevuld waardoor heelwat principesakkoorden en mondelinge overeenkomsten voor velerlei interpretaties vatbaar bleven.

## 2. De tweede fase in de renovatie van het wooncomplex.

Op 17 augustus 1995 vonden 43 gezinnen die woonden in de rechtereuleug (Ieperlaan 6 en 10) van het wooncomplex hun opzegbrief in hun bus. De Brusselse Haard organiseerde een aantal informatievergaderingen voor de huurders. De opbouwwerker werd door de Brusselse Haard

op de hoogte gehouden van de herhuisvestingsvoorstellen die de huurders ontvangen.

Tijdens de herhuisvesting doken een aantal problemen op. Meerdere gezinnen die een appartement met 4 of 5 slaapkamers nodig hadden zagen zich genoodzaakt om een appartement met 3 slaapkamers te aanvaarden.

Vele huurders werden definitief herhuisvest in appartementen die gerenoveerd werden tijdens de 1ste fase. Zij blijven echter lange tijd in het ongewisse over : hoe het appartement er zou uitzien, wanneer zij zouden verhuizen en welke de nieuwe huurprijs zou zijn... .

De nog niet gerenoveerde appartementen waar de huurders herhuisvest werden, waren in een slechte staat (te klein, geen sanitair). De opbouwwerker hielp de huurders nu ook bij het indienen van een aanvraag voor een Verhuis-Installatie en Huurtoelage bij de Dienst Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Tenslotte stelde de opbouwwerker vast dat hij veelal individueel werkte en dat het zeer moeilijk was met de huurders als groep te werken rond de renovatie en de herhuisvesting.

## Evaluatierapport

Dit evaluatierapport handelt over derde fase van de renovatie van het wooncomplex Houthulstbos

### Situering

In maart 1997 begon de renovatie van het derde en laatste gedeelte van het wooncomplex Houthulstbos, nl. de 3 woonblokken „Semet-Solvay”. Ondertussen had de Brusselse Haard de 26 gezinnen die een appartement huurden in deze woonblokken (in-transit)herhuisvest. Deze woonblokken werden voor de eerste keer verhuurd in 1917. De bouw werd gefinancierd door de Stichting „Semet Solvay”. „Dertig appartementen bieden de kandidaten een gemeenschappelijke kamer met een aangrenzende waskeuken, een wc op een privé-terrasje en twee tot drie slaapkamers. Het geheel is sober opgevat, zonder enige architecturale versiering; alles is afgestemd op een rationeel en hygiënisch gebruik van de ruimten door gezinnen die er onafhankelijk van elkaar kunnen leven.” (uit „75jarig bestaan - 3000 Brusselse Haarden” La

Fonderie en De Brusselse Haard). Met de renovatie van het wooncomplex Hout-hulstbos werd begonnen in februari 1995. Alvorens de eerste werken konden uitgevoerd diende de Brusselse Haard 35 families te herhuisvesten. De 2de renovatiefase, waarvoor 42 families dienden herhuisvest te worden, ging van start in april 1996.

### **Gevraagd: Aangepaste appartementen voor kroostrijke gezinnen.**

De huurders woonden in appartementen die ofwel 2slaapkamers (14 appartementen) ofwel 3 slaapkamers (12 appartementen) bevatten.

Indien men deze huurders wilde herhuisvesten in een aangepast appartement (wettelijke normen) had men de volgende appartementen nodig:

- 2 appartementen met 1 slaapkamer;
- 8 appartementen met 2 slaapkamers;
- 8 appartementen met 3 slaapkamers;
- 4 appartementen met 4 slaapkamers
- 4 appartementen met 6 slaapkamers.

Deze cijfers tonen aan dat er wel degelijk een vraag was naar grotere appartementen.



Oorspronkelijk wilde De Brusselse Haard de 26 bestaande appartementen omvormen tot 27 appartementen, bestaande uit:

- 1 studio;
- 22 appartementen met 2 slaapkamers;
- 1 appartement met 3 slaapkamers
- 3 appartementen met 4 slaapkamers.

Tijdens de 2de renovatiefase besefte de Brusselse Haard dat de renovatieplannen dienden aangepast te worden indien men wilde tegemoet komen aan de vraag van de huurders en het objectief dat men zichzelf gesteld had; nl. zoveel mogelijk huurders herhuisvesten in het wooncomplex.

Men diende meer grotere appartementen en minder appartementen met 2 slaapkamers te voorzien.

Uiteindelijk werden de plannen aangepast waardoor er nog 22 appartementen overbleven, bestaande uit:

- 12 appartementen met 2 slaapkamers
- 2 appartementen met 3 slaapkamers;
- 3 appartementen met 4 slaapkamers
- 3 appartementen met 6 slaapkamers.

In het verleden heeft Jan Boon er herhaaldelijk op gewezen dat de kroostrijke gezinnen de rekening dreigden te betalen van deze renovatieoperatie. Er waren immers te weinig grote appartementen voorzien in het wooncomplex Houthulstbos.

Daarnaast verliep hun herhuisvesting problematisch aangezien er in de andere wooncomplexen van de Brusselse Haard weinig grote appartementen waren. Jan Boon had dit probleem aangekaart tijdens het openbaar onderzoek (oktober 1994) en in zijn bilan van de eerste renovatiefase (september '95). Hierbij dient vermeld te worden, dat deze huurders niet noodzakelijk herhuisvest werden in de woonblokken waar zij oorspronkelijk woonden. Vele huurders verhuisden naar andere woonblokken die deel uitmaken van het wooncomplex. Uiteindelijk werden 8 van de oorspronkelijke 26 huurders opnieuw herhuisvest in de „Semet- Solvay” blokken.

### **Herhuisvest worden is altijd een beetje reizen.**

Een groep huurders kon onmiddellijk verhuizen naar een appartement waar ze definitief konden blijven wonen. Het gaat om 11 huurders, waarvan 8 huurders in het wooncomplex Houthulstbos, 1 huurder in de Krakeelstraat, 1 huurder in de Groot Sermentstraat en 1 huurder in de Onze-Lieve-Vrouw van Vaakstraat.



Voor de huurders die 2 of 3 slaapkamers nodig hadden, verliep de herhuisvesting het minst problematisch. Zij werden vlug herhuisvest (tussen november 1996 en januari 1997). Daarnaast werden zij onmiddellijk definitief herhuisvest en dienden zij dus niet 2 maal te verhuizen.

De gezinssamenstelling van de huurders die onmiddellijk herhuisvest werden zag er als volgt uit : 2 alleenstaanden, 1 bejaard koppel, 2 alleenstaanden met 1 volwassen kind, 1 alleenstaande met 3 kinderen en 2 gezinnen met 2 kleine kinderen. De herhuisvesting van de kroostrijke gezinnen was minder evident. Aan een aantal huurders werd voorgesteld om, in afwachting van een definitieve huisvesting in het wooncomplex Houthulstbos, te verhuizen naar een ander wooncomplex. De gezinssamenstelling van de gezinnen die tijdelijk gehuisvest dienden te worden ziet er als volgt uit : 4 gezinnen met 6 kinderen, 1 gezin met 5 kinderen, 3 gezinnen met 4 kinderen, 2 gezinnen met 3 kinderen en 1 gezin met 1 kind.

Aangezien het patrimonium van de Brusselse Haard een beperkt aantal appartementen met 4,5 of 6 slaapkamers bevat; was het aantal „transit-appartementen” die de Brusselse Haard hen kon voorstellen beperkt. Uit een rondvraag bleek dat verschillende huurders deze appartementen weigerden omwille van de slechte staat van deze appartementen. Uiteindelijk werden 10 huurders tijdelijk herhuisvest in het wooncomplex Houthulstbos, 2 huurders in de Groot Sermentstraat en 1 huurder in het wooncomplex Timmerwerfkaai. Aan-gezien heel wat grote gezinnen het aanbod van appartementen in andere wooncomplexen had geweigerd, bleek er voor de Brusselse Haard niets anders op te zitten dan deze gezinnen tijdelijk te herhuisvesten.

Men heeft dan beslist om de huurders te herhuisvesten in appartementen die men aan het renoveren was en die deel uitmaakten van de 2de renovatiefase. Klein detail: tussen het tijdstip dat deze appartementen bewoonbaar waren en het tijdstip dat de werken aan de oude appartementen begonnen waren er 5 en soms maar 3 dagen. Een viertal huurders dienden dus in een tijdspanne van 5 of 3 dagen hun nieuw appartement te schilderen en hun inboedel te verhuizen.

Deze huurders werden in-transit herhuisvest in een appartement met 4 of 5 slaapkamers. Vier kroostrijke gezinnen woonden elk in 2 appartementen van

2 slaapkamers die zich op eenzelfde verdieping bevonden. Volledigheidshalve vermeld ik nog dat 2 huurders de Brusselse Haard verlaten hebben.

## Reizen kost geld !

De verhuisoperatie heeft de huurders veel geld gekocht. We denken hierbij vooral aan de gezinnen die tweemaal zijn verhuisd. De Brusselse Haard is via een aantal maatregelen financieel tussengekomen in de verhuiskosten van de huurders.

De huurders die in-transit gehuisvest werden ontvingen van de Brusselse Haard een verhuispremie en een vermindering op hun huurprijs. Daarnaast ontvingen alle huurders die een gerenoveerd appartement betrokken een aantal potten witte verf van de Brusselse haard.

Voor wat betreft de premie: iedere huurder die in transit was verhuisd zou een verhuispremie van 5.000,- bevestigd hebben. De uitbetaling van deze premie was niet helemaal duidelijk: sommige huurders zouden méér, andere minder gekregen hebben. Als compensatie voor de ongemakken die de transit met zich meebracht, besloot de Brusselse Haard een vermindering van de huurprijs gedurende de periode van de transithuisvesting toe te kennen. Deze vermindering is de helft van het verschil tussen de oude huurprijs en de nieuwe huurprijs. Huurders die tijdelijk herhuisvest werden in andere complexen van de Brusselse Haard hadden geen recht op deze „transit-vermindering”.

Niettegenstaande deze tegemoetkomingen van de Brusselse Haard hadden de huurders nog heel wat kosten; nl. verhuiskosten, kleurverf, afwerking appartement, nieuwe meubels, aansluitingskosten voor nutsvoorzieningen... De gerenoveerde appartementen die aan de huurders te huur aangeboden werden, waren dikwijls minimaal afgewerkt. Zelfs de technisch verantwoordelijke van de Brusselse Haard die de staat van de appartementen moest opmaken was niet te spreken over de afwerking van de appartementen. Alles moest vlug gaan! Het was niet altijd duidelijk of De Brusselse Haard onder druk stond van de bouwheer of dat de huisvestingsmaatschappij zo vlug mogelijk de gerenoveerde appartementen wilde laten opbrengen.

Alweer moeten we vaststellen dat de kroostrijke gezinnen, méér dan andere huurders, zware financiële inspanningen hebben moeten leveren.

Alle kroostrijke gezinnen die deel uitmaken van de derde renovatiefase werden transit gehuisvest. Zij kwamen terecht in grote appartementen; dat betekende meer verven en meer onderhoud. Zes huurders hebben gedurende 1 jaar en 3 maanden in transit gewoond : m.a.w. lang genoeg om te investeren in transit appartement. Zij hebben uiteraard geïnvesteerd in de inrichting en aankleding. 2 andere huurders woonden 7 maanden in een transit appartement. Vele huurders hebben een aanvraag gedaan voor een verhuis- installatie en huurtoelage bij de Dienst Brussels Gewest, maar daarover later meer.

## Een modern appartement vraagt om een moderne huurprijs.

Een vraag die velen zich reeds stelden bij de aanvang van de renovatieoperatie was: „Zullen de gerenoveerde appartementen betaalbaar zijn voor de huidige huurders?” Met andere woorden zal er geen sociale verdringing zijn. De huurders van de derde renovatiefase werden niet verdrongen naar goedkopere sociale woon-complexen of naar de privé huurmarkt. Wat dit betreft spreken de cijfers voor zich. Van de 26 huurders werden 21 huurders definitief herhuis-vest in het wooncomplex Houthulstbos, 3 huurders in andere woon-complexen van de Brusselse Haard, 2 huurders verlieten uit eigen beweging de Brusselse Haard.

We moeten echter vaststellen dat de huurprijzen van de gerenoveerde appartementen spectaculair gestegen zijn in vergelijking met de huurprijs die de huurders oorspronkelijk betaalden. Het merendeel van de huurders van de woonblokken 19, 21 en 23 betaalde een huurprijs die varieerde tussen de 5.000,- bef en 6.000,- Bef. Met „de huurprijs” wordt bedoeld: de maandelijks te betalen huurprijs, huurlasten inbegrepen.

De volgende gegevens hebben betrekking op 16 huurders die definitief herhuisvest werden in het wooncomplex Houthulstbos. De percentages geven de procentuele stijging aan van de nieuwe huurprijs ten opzichte van de oude huurprijs.

Nieuwe huurprijs is gestegen tussen 100% en 150%: 1 huurder (8.700,- Bef)

Nieuwe huurprijs is gestegen tussen 150% en 200% : 5 huurders (10.900,- Bef , 12.234,- Bef, 7.428,- Bef, 9.511,- Bef, 10.297,- Bef)

Nieuwe huurprijs is gestegen tussen 200% en

250% : 6 huurders.(15.185,- Bef, 18.000,- Bef, 14.345,- Bef, 18.400,- Bef, 11.065,- Bef, 10.8020,- Bef)

Nieuwe huurprijs is gestegen tussen 250% en 300% : 6 huurders.(15.185,- Bef, 14.500,- Bef , 15.185,- Bef, 15.390,- Bef).

Tengevolge van de renovatiewerken ( meer comfort, meerwaarde appartementen)is de basishuurprijs van de appartementen gestegen. De basishuurprijs is immers berekend op basis van de geactualiseerde kostprijs van het appartement. De werkelijk te betalen huurprijs wordt berekend door de basishuurprijs te vermenigvuldigen met een inkomenscoëfficiënt en te verminderen met reducties voor kinderen ten laste of gehandicapte personen.

De stijging van de huurlasten werkt de stijging van de huurprijzen in de hand. Voor de renovatiewerken betaalden de huurders de volgende huurlasten: provisie water, huurlasten, teledistributie en eventueel provisie verwarming. Na de renovatie-werken bestaan de huurlasten : provisie water, verwarming, huurlasten (o.a. onkosten lift) en teledistributie.

Ter illustratie het volgende voorbeeld.

Huurder X heeft een gezin met 6 kinderen en huurt voor de renovatie een appartement met 3 slaapkamers en betaalt 2.485,- Bef per maand aan huurlasten. De totale huurprijs bedraagt. 5.468,- Bef. Na de renovatie woont onze huurder in een aangepast appartement met 6 slaapkamers. Hij betaalt nu 7.185,- Bef huurlasten en de totale huurprijs bedraagt 15.185,- Bef.

## De Verhuis-, Huur- en Installatietoelage van het Brussels Gewest.

Onder de titel „Reizen kost geld” werd er reeds op gewezen dat vele huurders een aanvraag hadden ingediend voor een Verhuis-, Huur- en Installatietoelage (voortaan VHIT toelage) bij de Dienst Huisvesting van het Brussels Gewest. Tijdens de huisbezoeken heeft de opbouwwerker de huurders geholpen bij het indienen van een aanvraag voor deze „huursubsidie”.Na een korte situering van de VHIT zullen we nagaan in welke mate de huurders van de derde renovatiefase daadwerkelijk gebruik hebben kunnen maken van deze subsidie.

## De Verhuis-, Huur- en Installatietoelage :de theorie.

De VHIT moet het mogelijk maken dat huurders kunnen verhuizen naar een aangepaste en gezonde huurwoning. Voor een dergelijke woning zal de huurder in vele gevallen immers een hogere huurprijs moeten betalen. De toelage bestaat uit een tussenkomst in de verhuis- en installatiekosten en een tussenkomst in de huurprijs van de nieuwe huurwoning. Wat de verhuis- en installatietoelage betreft heeft de aanvrager de keuze tussen de betaling van een forfaitair bedrag ( 20.000,- Bef vermeerderd met 10% per persoon ten laste zonder het maximum van 26.000,- Bef te overschrijden) of van de werkelijke onkosten mits de voorlegging van facturen ( met een maximum van 35.000,- Bef). De maandelijkse huurtoelage is gelijk aan het verschil tussen de huurprijs ( zonder huurlasten) van de ontruimde woning en de huurprijs van de in huur genomen woning (zonder huurlasten), zonder het maximum bedrag van 5.000,- Bef te mogen overschrijden.

De huurtoelage wordt toegekend voor een duur van 10 jaar. Om recht te hebben op een VHIT moet zowel de aanvrager (inkomen, eigendom, ...) als de

nieuwe huurwoning aan een aantal voorwaarden voldoen (aantal slaapkamers, bewoonbare oppervlakte, ...). De aanvraag dient ten laatste 6 maanden nadat men het onaangepaste appartement heeft verlaten te gebeuren. Indien de rechthebbende (op een VHIT) de gezonde woning waarop zijn aanvraag betrekking had verlaat om een andere, gezonde woning in huur te nemen blijft de toelage behouden tot het verloop van het oorspronkelijk bedrag.

## De sociale huurders en de VHIT: een verhaal van losers en winners.

De maatschappelijke doelstelling (zie hierboven) van de VHIT sloot nauw aan bij de realiteit van de huurders die moesten herhuisvest worden tijdens de 3de renovatiefase. De appartementen die de huurders betrokken waren onaangepast ( geen badkamer, beperkte verwarming, te weinig slaapkamers,...). Het verschil tussen de oude huurprijs en de huurprijs van de gerenoveerde appartementen (waar 21 van de 26 huurders werden herhuisvest ) was zeer groot (zie „Een modern appartement vraagt een moderne huurprijs”). De overgrote meerderheid van de huurders heeft een vervangingsinkomen : op 24 inkomens waren er maar 5 loontrekkenden en 1 zelfstandige.

We zullen eerst stilstaan bij de situatie van *de 8 huurders die onmiddellijk definitief herhuisvest werden in het wooncomplex Houthulstbos*. Vervolgens bestuderen we de VHIT-dossiers van de *11 huurders die in afwachting van een definitief aangepast appartement in het wooncomplex Houthulstbos tijdelijk (in transit) herhuisvest werden*. We hebben moeten vaststellen dat in de huidige regelgeving m.b.t. de VHIT geen rekening gehouden wordt met de tijdelijke verhuis naar een transit appartement. Dit hiaat in de wetgeving maakt dat een aantal huurders die in afwachting van een definitief aangepast appartement tijdelijk gehuisvest werden , benadeeld worden.

### 1. De huurders die onmiddellijk definitief gehuisvest werden.

Van de 8 huurders die onmiddellijk gehuisvest werden in een definitief appartement in het wooncomplex Houthulstbos is de situatie als volgt :

- aan 4 huurders werd een VHIT toegekend
- aan 3 huurders werd een VHIT geweigerd en
- 1 huurder heeft geen aanvraag ingediend.

De 3 aanvragen zijn geweigerd omwille van een te hoog inkomen (3).



## 2. De huurders die eerst in een transit appartement gehuisvest werden.

De 11 huurders die in afwachting van een definitief appartement in het wooncomplex Houthulstbos transit herhuisvest werden hebben meestal 2 aanvragen ingediend: één aanvraag voor het transit appartement en één aanvraag voor het definitieve appartement. Voor wat betreft de dossiers die betrekking hebben op de transit appartement werden:

- aan 3 huurders een VHIT toegekend en
- aan 8 huurders een VHIT geweigerd.

Acht aanvragen werden geweigerd omwille van een te hoog inkomen (2) en een onaangepast appartement (6).

Voor wat betreft de dossiers die betrekking hebben op de definitieve appartementen werden:

- aan 4 huurders een VHIT toegekend ;
- aan 6 huurders een VHIT geweigerd en
- in 1 dossier nog geen beslissing genomen.

Zes aanvragen werden geweigerd omwille van een te hoog inkomen (2) en een onaangepast appartement (4).

We moeten vaststellen dat de duplex appartementen die 5 slaapkamers bevatten als onaangepast worden beschouwd door de commissie binnen de Dienst Huisvesting ( van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) die moet beslissen over de toekenning van de VHIT. Deze duplex-appartementen hebben zeer kleine slaapkamers ( te klein voor 2 kinderen) en de pallier op de verdieping wordt door de Brusselse Haard als 5de slaapkamer beschouwd.

## 3. De tijdelijke herhuisvesting i.f.v. een definitieve huisvesting : een lacune in de reglementering op de Verhuis-, Huur- en Installatietoelage.

Zoals reeds vermeld is er in het Koninklijk Besluit van 13 maart 1989 betreffende de VHIT geen specifieke bepaling voorzien i.v.m. de transit huisvesting. Dit heeft tot gevolg dat huurders die herhuisvest worden i.f.v. een definitieve huisvesting op 2 vlakken gedupeerd zijn.

*Ten eerste: de huurtoelage zal steeds minder zijn dan het verschil tussen de huurprijs (zonder huurlasten) van het oorspronkelijk appartement en de huurprijs (zonder huurlasten) van het definitieve appartement.*

Voor wat betreft de evolutie van de huurprijs van de huurders die in transit herhuisvest werden stellen we vast dat: de huurprijs van de oorspronkelijke

woning < de huurprijs van de transit appartementen (transit-vermindering) < de huur-prijs van het definitieve appartement.

Aangezien de notie van „transit-huisvesting” niet voorzien werd in de reglementering betreffende de VHIT, zal de Dienst Huisvesting van het Brussels Gewest iedere verhuis (van oorspronkelijk appartement naar transit appartement en van transit appartement naar definitief appartement) afzonderlijk bekijken.

Nemen we het voorbeeld van huurder X. De basishuurprijs van zijn oorspronkelijk appartement bedraagt 4.000,- Bef; de basishuurprijs van zijn „transit-huisvesting” bedraagt 6.500,- Bef en de basishuurprijs van zijn definitieve huisvesting bedraagt 8.500,- Bef..

Indien onze huurder recht heeft op een VHIT voor de verhuis naar zijn „transithuisvesting”, zal hij een huurtoelage van 2.500,- Bef ontvangen. Als hij opnieuw verhuist naar een definitieve en aangepast appartement, zal de huurtoelage niet aangepast worden aan de nieuwe huurprijs , nl. 8.500,- Bef ( zie de VHIT : de theorie).

Dit is van toepassing op 3 huurders waarvan 2 dossiers nog niet afgesloten zijn.

Indien de „transithuisvesting” van onze huurder niet aangepast ( technische criteria) is, zal hij geen huurtoelage ontvangen. Indien wat later het appartement dat hij definitief betreft wel aangepast is zal onze huurder een huurtoelage van 2.000,- Bef krijgen (8.500,- Bef - 6.000,- Bef). Dit is van toepassing op 3 huurders.

Het bedrag van de huurtoelage dat de huurder in beide gevallen ontvangt (2.500,- Bef en 2.000,- Bef) is steeds minder dan het werkelijk verschil tussen de basishuurprijs van het oorspronkelijk appartement en de basishuurprijs van het definitief appartement ( 4.500,- Bef). In de realiteit is de basishuurprijs van de huurder met 4.500,- Bef gestegen.

Volledigheidshalve wil ik vermelden dat heel wat huurders geen recht hadden op een VHIT omdat hun „transithuisvesting” en/of hun definitief appartement niet aangepast (technische criteria) was. Daarnaast overschreden een aantal huurders de inkomensgrenzen die een voorwaarde zijn om een aanvraag voor een VHIT te kunnen indienen.

Ten tweede: is er nog de verhuis-, huur- en installatietoelage. Deze kan slechts éénmalig toegekend



worden, tenzij de wederverhuizing van de genietre van een huurtoelage, in ons geval, het gevolg is van een urbanisatie-renovatieoperatie of uit een huuropzeg om een reden onafhankelijk van zijn wil. In dit geval wordt het bedrag van de verhuis- en installatiekosten met de helft verminderd. Niet-tegenstaande de huurder zelf tweemaal de volledige verhuiskosten moet betalen!

Voor wat betreft onze doelgroep is er op dit moment 1 huurder, die zowel voor zijn transit appartement als voor zijn definitief appartement groen licht gekregen heeft van de Dienst Huisvesting van het Brussel Hoofdstedelijk Gewest. We zouden dus aan de Brusselse Haard moeten vragen of men aan deze huurder een opzeg zou willen betekenen voor wat betreft het transitappartement.

### **No complex is perfect: over de staat van het gerenoveerd wooncomplex.**

Heel wat huurders waren tevreden over de staat van de gerenoveerde appartementen.

Maar er waren ook klachten.

De klachten van de huurders kunnen we in 4 categorieën onderbrengen :

- klachten m.b.t. de afwerking van de appartementen;
- klachten m.b.t. vochtproblemen;
- klachten m.b.t. nutsvoorzieningen en
- klachten m.b.t. de architectuur van de appartementen.

#### **Klachten m.b.t. de afwerking van de appartementen.**

De appartementen waren nonchalant afgewerkt: deuren sloten moeilijk, er waren nog spleten in de balaton, de raamkozijnen waren niet afgedicht, ... . De huurders moesten de gerenoveerde appartementen schilderen en de plinten vernissen. De Brusselse Haard deelde potten witte verf uit aan de huurders. De huurders die tijdelijk herhuisvest waren hebben op die manier 2 appartementen geleverd. Sommigen kregen hiervoor weinig tijd. Dit veroorzaakte frustratie bij de huurders.

#### **Klachten m.b.t. de vochtproblemen.**

Vijf van de 21 huurders die herhuisvest werden in het wooncomplex Houthulstbos hebben reeds af te rekenen met vochtproblemen. Het gaat om schimmelplekken rond de vensters, tot grote vochtplekken op binnenmuren. De Brusselse Haard is op de hoogte van deze problemen. Het duurt echter

lang alvorens men ingrijpt. Ik heb de indruk dat er een aantal „achterhoede-gevechten” plaatsgrijpen tussen de Brusselse Haard, de aannemer en de architect over oorzaak van de vochtproblemen. Ondertussen hebben de huurders er gratis een paar „schilderijen” bij.

#### **Klachten m.b.t. de nutsvoorzieningen.**

Bij de huurders van de derde fase ging het vooral om een aantal radiators die slecht afgesteld waren.

#### **Klachten m.b.t. de architectuur van de appartementen.**

Een aantal huurders vonden sommige slaapkamers wat klein. Vele huurders waren tevreden over de ruime salons.

### **De communicatie tussen de Brusselse Haard en de huurders.**

Via huurders heb ik vernomen dat de Brusselse Haard een aantal vergaderingen heeft georganiseerd voor huurders die nog niet herhuisvest waren. Sommige huurders hadden op dat moment reeds 1 of 2 transit appartementen geweigerd. Het gaat dan ook vooral om huurders met kroostrijke gezinnen. Tijdens deze „huurdersvergaderingen” werden deze huurders onder druk gezet om in te gaan op herhuisvestingsvoorstellen van de Brusselse Haard. Rond de herhuisvesting deden er veel geruchten de ronde. Een aantal huurders waren ook concurrenten om herhuisvest te worden in hetzelfde appartementen.

De huurders wilden zekerheid hebben rond hun herhuisvesting, meer bepaald het appartement waar ze zouden terecht komen. Vele huurders probeerden langs verschillende kanalen te lobbyen ( directeur Brusselse Haard, voorzitter Brusselse Haard, Dienst Verhuring van de Brusselse Haard, de opbouwwerker) om zekerheid te krijgen i.v.m. hun herhuisvesting.

Verschillende huurders waren wantrouwig t.o.v de herhuisvestingsvoorstellen van de Brusselse Haard. Er was de ongerustheid dat het appartement dat aan hen beloofd was in laatste instantie aan een andere huurder zou verhuurd worden.

## Besluit

We hebben vastgesteld dat de renovatie van het wooncomplex geen sociale verdringing van kroostrijke en armere gezinnen heeft veroorzaakt. Daar staat wel tegenover dat de Brusselse Haard de oorspronkelijke bouwplannen ( aandeel grote appartementen ) grondig heeft moeten wijzigen tijdens de tweede en derde renovatiefase. In de oorspronkelijke bouwplannen was er geen enkel appartement met 6 slaapkamers voorzien! Daarnaast is de samenstelling van de appartementen (aantal slaapkamers) grondig gewijzigd.

De kroostrijke gezinnen hebben het meest te leiden gehad onder de renovatie. De huurders die tijdelijk herhuisvest dienden te worden, waren hoofdzakelijk de kroostrijke gezinnen. Tijdelijk herhuisvest worden hield in: de onzekerheid waar men definitief herhuisvest zou worden, tweemaal verhuiskosten betalen, tweemaal een appartement verven en slachtoffer zijn van een onaangepaste reglementering van Verhuis-Huur en Installatie-toelage. Hier staat tegenover dat de Brusselse Haard de bouwplannen gewijzigd heeft zodat zoveel mogelijk kroostrijke gezinnen konden herhuisvest worden in het wooncomplex. Daarnaast is de Brusselse Haard tussengekomen in de kosten die een tijdelijke huisvesting met zich meebrengen. We denken hierbij aan de „transit-vermindering” van de huurprijs, een verhuis-toelage en het ter beschikking stellen van verf.

De huurprijs van de gerenoveerde appartementen is enorm gestegen in vergelijking met de huurprijs voor de renovatie. De stijging is verantwoord door dat het comfort in de appartementen gestegen is, de huurlasten gestegen zijn en heelwat huurders nu grotere appartementen huren. Het valt te betreuren dat heelwat huurders de Verhuis- Huur en Installatietoelage aan hun neus hebben zien voorbijgaan omdat het gerenoveerde appartement niet voldeed aan de technische criteria.

Twee fundamentele bedenkingen bij de Verhuis Huur- en Installatie toelage. Het wordt tijd dat men in de ordonnantie een specifieke regeling invoert voor huurders die om diverse redenen gedwongen worden ergens tijdelijk te wonen in afwachting van een herhuisvesting in een aangepast appartement. Het wordt tijd dat de criteria die gelden voor de bouw en de toewijzing van

sociale appartementen afgestemd zijn op de criteria staat en bewoonbaarheid die gehanteerd worden voor het toekennen van een VHIT.

De meeste huurders waren opgetogen over de staat en het comfort van de gerenoveerde appartementen. De afwerking van de appartementen was echter zeer slordig. Daarnaast is er de vaststelling dat er in de verschillende woonblokken huurders reeds vochtproblemen hebben. Het gaat hierbij om waterinfiltratie en niet om condensatieproblemen.

De participatie van de huurders was minimaal. De huurders waren nauwelijks geïnformeerd over de bouwplannen, de nieuwe huurprijs,... . De contacten met de huurders waren individueel : iedere huurder diende een mutatieaanvraag in te vullen, iedere huurders kreeg een opzeg en met iedere huurder werd apart onderhandeld over zijn definitieve herhuisvesting. Deze manier van werken zorgde voor een sfeer van wantrouwen tussen de huurders onderling en van de huurders naar de bouwmaatschappij toe. De Brusselse Haard heeft wel geprobeerd om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de individuele wensen van de huurders i.v.m. hun herhuisvesting.

Bruno Van Loo

### Bronnen :

La Fonderie v.z.w. en De Brusselse Haard, *3000 Brusselse Haarden*, Les dossiers de La Fonderie oktober 1997

*Brusselse Haard „Houthulstbos”*, persmap naar aanleiding van de inhuldiging van het gerenoveerde wooncomplex, september 1998

Boon, Jan: Renovatie en herhuisvesting door de Brusselse Haard uit *Opbouwwerk Brussel*, november - december 1995

Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, *Sociale Huisvesting te Brussel*, 5de uitgave januari 1998

Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, *Verklarende circulaire over de toekenning door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van de Verhuis-, Huur- en Installatietoelage.....* , oktober 1997

Emegenbim Benoit, Het Houthulstbos, een zeer lang verhaal..... in *Bghm-info*, augustus-september 1995

# Kuregem, een wijk als een andere?

## Over de veelheid aan nationaliteiten in een Brusselse wijk.

Kuregem wordt al enkele eeuwen gekenmerkt door ambachtelijke nijverheid langsheen de Zenne. Het uitbreiden van Brussel in de tweede helft van de vorige eeuw leidde tot een verstedelijking van Kuregem. De herenhuizen in de buurt rond het Raadsplein en de Fiennestraat, die in de laatste decennia (1870-80) van vorige eeuw werden gebouwd, getuigen daar nog van. De arbeidersbuurten, die in de meerderheid waren, situeerden zich meer aan de noord- en de westkant van de wijk. Er was in die periode een grote sociale mix, als men het beschouwt op het niveau van de wijk. Er werd ook geijverd voor een zelfstandig Kuregem. Het is bij de inplanting van het gemeente-huis gebleven. Met de verdergaande industriële uitbouw en de daarmee gepaard gaande toenemende onleefbaarheid is de burgerij echter naar andere wijken in het Brusselse vertrokken. (Kesteloot, p. 38-41)

### Joodse inwijking rond de eeuwwisseling

Rond de eeuwwisseling is er de aankomst van Poolse Joden die zich met hun confectiezaken vooral in de Gouden Driehoek vestigden. Deze buurt heeft sindsdien een continue concentratie van sweatshops gekend. Van de belangrijke Joodse aanwezigheid in de wijk getuigen nu nog de Synagoge in de Kliniekstraat en het Jodenmonument in de Grondelstraat. Na de 2de Wereldoorlog hebben de Brusselse Joden zich niet langer ruimtelijk geconcentreerd, in tegenstelling tot de situatie in Antwerpen.



In de jaren na WO II werden onder Bracops een aantal saneringen doorgevoerd in de wijk. Dit betrof ondermeer de afbraak van een kaarsen- en een gasfabriek aan de Bergensesteenweg. Op dit ruim 20 ha tellende terrein werden de daarop volgende jaren 5 woonblokken (aan de Albert I Square) met sociale woningen en de technische school Chomé-Wijns gerealiseerd. Van de geplande kaalslag van de Dauwwijk is nooit iets gekomen. (Kesteloot, p.43)

### Zuideuropese immigranten na WO II

De naoorlogse periode werd gekenmerkt door een toenemend aantal goedbetaalde jobs en garanties omtrent sociale zekerheid, noodzakelijk om het systeem van massaproductie te laten draaien. Hierdoor ontstond een tekort aan werkrachten voor de onderbetaalde en laaggewaardeerde jobs. Het betrof vooral de sectoren met een sterke buitenlandse concurrentie, zoals de textiel- en de vezelsector en sectoren met gevaarlijk, zwaar en ongezond werk, zoals de mijnen en de wegenbouw. De oplossing was arbeiders vanuit andere landen aan te trekken, en ervoor te zorgen dat die niet dezelfde rechten kregen als de 'eigen' inwoners. Anders zouden zij de penibele werkomstandigheden niet lang aanvaarden.

Daarover stelt Deslé: „Er is nooit openlijk gezegd dat de migranten, die de beste jaren van hun leven gegeven hebben voor het op peil houden van de Belgische economie, met precies evenveel recht en reden een beroep zouden moeten kunnen doen op bescherming en hulp van de Belgische staat als diegene die zich op basis van hun afstamming altijd al Belg hebben genoemd. Er is nooit gezegd hoe groot de winst is geweest voor de Belgische welvaartstaat in opbouw (en voor het Belgische patronaat) toen hier in de periode tussen 1944 en 1974 honderdduizenden jonge *gebruiks-klare* arbeiders aankwamen (waarvoor diezelfde staat geen schoolkosten, kinderbijlagen, gezondheidszorg, ... had moeten betalen). Kortom: er zijn dus voor de eerste successen van het Vlaams Blok door de Belgische staat geen echt ernstige pogingen

ondernomen om de *nieuwe* arbeiders die tot op grote hoogte met hun gezin, door diezelfde staat naar hier waren gehaald, en waarvan men wist dat ze zouden blijven, als werkelijk gelijkwaardige burgers op te nemen in de Belgische samenleving.” (Deslé, p. 250)

De gastarbeiders <sup>(1)</sup> vestigden zich in de, door de stadsvlucht vrijgekomen, woningen van de 19de eeuwse stadsgordel. Tot de mijnramp van Marcinelle (1956) waren dit vooral Italianen (in hoofdzaak uit het arme Zuiden).

Er is nog steeds een zeer uitgesproken Italiaanse populatie (2290 in 1991) <sup>(2)</sup> in Kuregem. Ze concentreren zich langs twee assen die loodrecht op mekaar staan, en mekaar kruisen ter hoogte van het Gemeentehuis van Anderlecht: enerzijds de buurten tussen de Bergensesteenweg en de Brogniezstraat / Herzieningslaan, anderzijds de buurten tussen de Onderwijsstraat en de Clemenceaulaan. De grootste concentratie bevindt zich in Raad-Noord.

Dit kruisvormige patroon wordt aangevuld met Dauw-Oost. (Kesteloot, p. 55)



Na de Italianen, kwamen de Spanjaarden en de Grieken. Het Zuidstation was de eerste afstaphalte voor treinen uit het Zuiden en zodoende zochten velen hier in de buurt dan ook een eerste verblijfplaats.

De Spanjaarden (1132 in 1991) zijn het sterkste vertegenwoordigd in Brogniez-Zuid en Brogniez-Noord. De Grieken (804 in '91) wonen vooral in de buurt rond de Veeartsenijschool. (Kesteloot, p.64)

Na 1970 is er een gestadige afname van Zuid-Europeanen in Kuregem. Een aantal zijn er nog in geslaagd een trapje op de sociale ladder naar omhoog te klimmen en op hun beurt naar de rand verhuizen (te suburbanisatie). Door het uitbreken van de crisis werd dit voor de latere migranten een onbereikbare droom.<sup>(3)</sup> Deze crisis betekende ook het einde van de grote suburbanisatiebeweging. Een aantal van de eerste generatie Zuid-Europeanen zijn teruggekeerd, een ander deel is naar periferie gemigreerd. De enige groep Zuid-Europeanen die aangroeide was de Portugese. Dit is een gevolg van de Portugese toetreding tot de EU, waardoor deze goedkope werkkrachten een betere toegang tot de Europese arbeidsmarkt kregen. De Portugezen (290 in 1991) blijken zich vooral in Raad-Zuid te vestigen. (Rosiers, p.7)

## Turken en Marokkanen

Na uitputting van de Zuid-Europese werkkrachten aan het eind van de jaren vijftig, is men arbeiders gaan ronselen in Turkije en Marokko.

De migratie uit Turkije naar West-Europa kwam op gang via Duitsland, die vanuit Marokko via Frankrijk. De overgrote meerderheid van de Turken in België is afkomstig uit de dorpen rond het stadje Emirdag (in de provincie Afyon) en heeft dus een rurale achtergrond. (Surkyn en Reniers, p.47). De herkomst is dus zeer ruimtelijk geconcentreerd in vergelijking met de migratie uit andere landen. De Turkse migratie, is een echte kettingmigratie geweest, waarbij er altijd een zeer sterke band is gebleven tussen de zend- en de ontvanggroep.

We spreken bij de Turkse migranten dan ook van “transplanted communities”. Veel van de sociale relaties, die al bestonden in het moederland zijn zo intact gebleven, en zelfs versterkt in een poging om zich te handhaven binnen de Belgische samenleving. Opvallend is ook dat de Turken hier nog vaak in extended families wonen. (Surkyn en Reniers, p. 48-53)



De concentratie van Turken in Brussel ligt het hoogst rond het Noordstation.

De Kuregemse Turken (952) vormen qua herkomst een uitzondering. Ze zijn afkomstig uit de streek rond Denizli, in Z.W.-Turkije. (Kesteloot, p. 54). De Turkse Kuregemnaren wonen vooral in de buurt rond de Herzieningslaan (meer dan 15%). Daar situeert zich ook de moskee. Die is van de Diyanet-strekking, i.e. ondersteunt door de Turkse regering, dit in tegenstelling tot het niet onbelangrijke aantal moskeeën van rechtse inslag (vb. van de Milli Görüs, die de grootste is) in andere delen van Brussel en België. (Lecluyse, p.61)

De Marokkaanse migratie wordt gekenmerkt door een merklijk sterkere heterogeniteit in herkomst, sociale afkomst en etniciteit. Het merendeel is van Berber-afkomst en kwam uit de provincies van de noordelijke Rif (El Hoceima, Nador, Oujda en Figuig) en uit de omgeving van Tanger. Daarnaast was er ook een migratie van Marokkanen met een Arabische achtergrond, voornamelijk vanuit de



stedelijke gebieden. (Surkyn en Reniers, p. 50-53). In vergelijking met de 'Emirdag-migratie' is hier het fenomeen van kettigmigratie minder frequent. Wat betreft migratiemotieven zijn er nogal wat verschillen.

Bij de Marokkanen werd de beslissing minder vaak genomen door de hele familiegroep, speelde het element avontuur niet zelden mee, alsook het verlangen om definitief met de Marokkaanse samenleving te breken en te kiezen voor het West-Europese model dat men tijdens de Franse kolonisatie had leren kennen. Die kolonisatie had het traditionele weefsel sterk geërodeerd. Gezien bij de Marokkaanse migratie de netwerken minder bewaard zijn gebleven, kunnen de vrouwen hier ook minder op terugvallen. Bovendien beschikten zij vaak over een elementaire kennis van het Frans wat hun een betere toegang gaf tot de Belgische samenleving. De grote uitzondering hierop zijn een aantal groepen van hyper-traditionele Rif-Berbers, die zeer weinig toegankelijk zijn en waarvan de vrouwen vaak zelfs niet het huis mogen verlaten, wat heel wat stress symptomen teweegbrengt. Zij vormen hierdoor een nogal onbekende groep. (Surkyn en Reniers, p.53-62)

Ongetwijfeld zullen ook een aantal culturele elementen meespelen in het over het algemeen grotere individualisme bij de Marokkanen, maar daarnaar is nog geen uitgebreid onderzoek verricht. Een ander opmerkelijk verschil tussen de Marokkaanse en Turkse gemeenschap, is het aantal alleenstaande gescheiden vrouwen. Hun situatie is meer dan precair, omdat zij in zekere zin vaak tussen twee stoelen in vallen. Vanuit de Belgische samenleving worden ze verondersteld op hun familie beroep te kunnen doen en door hun familie worden ze vaak verstoten. Ook het scholingsniveau is veel diverser dan bij de Turkse migranten, die bijna uitsluitend een rurale achtergrond hebben <sup>(4)</sup>. De Kuregemse Marokkanen (3752) zijn hoofdzakelijk van Berber-afkomst. In de Dauw-Oost is hun concentratie het grootste (47%) en is er nog steeds een toename. (Kesteloot, p.53) De andere buurten van Kuregem vertonen een veel gemengder karakter. Door het feit dat de Marokkanen in Dauw-Oost quasi de helft van de bevolking vormen, drukken

zij dan ook overduidelijk hun stempel op het leven in die sector.

In die sector wonen slechts 22.1% Belgen. Die groep bestaat dan nog voor een deel uit genaturaliseerde Belgen. Een deel van de Belgen woont in de Seniorie, een appartementsblok met enkel (bejaarde) Belgische bewoners, midden in een langdurig verwaarloosde migrantenbuurt.

## De nieuwe migranten

Kuregem is nog steeds een belangrijke zone van transmigratie.

De nieuwe migranten die in de wijk aankomen betreffen vooral Centraal-Afrikaanse en ex-Joegoslavische vluchtelingen enerzijds en Polen anderzijds.

In de ruime omgeving rond de Heyvaertstraat wordt het straatbeeld duidelijk gedomineerd door Afrikanen. Deze buurt is vooral gekend omwille van de handel in tweedehandswagens (die vaak getransporteerd worden naar Afrika en Oost-Europa).

De Poolse arbeiders komen meestal voor beperkte duur (een week of iets meer).

Gezien hun reproductie en onderhoud in het thuisland gebeurt, blijven de lage lonen voor hen aantrekkelijk. De meeste Polen zijn afkomstig uit de streek rond Bialystok aan de Wit-Russische grens. De mannen worden meestal tewerkgesteld op kleine bouwerven waar de Sociale Inspectie niet veel controle uitoefent. De vrouwen werken hoofdzakelijk in confectie-ateliers en als schoonmaakster. (Kesteloot en Meert, p. 86) (Kesteloot, p. 65).

Deze nieuwe migratie is, omwille van de illegaliteit, veel minder vatbaar dan de vorige. Dit maakt misbruiken nog gemakkelijker.

## Gevolgen voor Kuregem

Het aantal Belgen in de wijk blijft afnemen (in 1991 bedroeg het aantal nog 6188).

In tegenstelling met andere Brusselse wijken betreft het hier bijna enkel een restbevolking van weinig kapitaalkrachtige bejaarden en kansarme gezinnen, die niet konden deelnemen aan de suburbanisatie in de jaren zestig. Hier vinden we dus geen starters op de woonmarkt (jonge gezinnen en alleenstaande jongeren). (Kesteloot, p. 46).

Een van de grootste barrières voor de opwaardering van Kuregem is het verwaarloosbare



percentage van nog electoraal interessante bevolking. Kuregem herbergde in 1991 iets meer dan 20% van de Anderlechtse bevolking (18025 inw.). Hiervan hadden in 1991 34,3% de Belgische nationaliteit. Rekenen we dan nog dat min-18-jarigen geen stemrecht hebben, en dat de Belgische bevolking gestadig in aantal blijft afnemen. Als men weet hoe veel investeringen in de wijk nodig zijn, dan is de electorale som gauw gemaakt. Men blijft er dan ook liever van af. Dat verklaart ook waarom er in de buurten die een zeer grote nood hebben aan investering in de leefbaarheid, vaak niets gebeurt.

Op de Brugse Poort in Gent, een buurt met een duidelijke aanwezigheid van migranten, woont ook een aanzienlijke groep Belgen, waaronder een toenemend aantal jonge inwijkelingen, zodanig dat er in deze buurt nog geïnvesteerd wordt. Het weigeren van stemrecht omwille van niet-integratie werkt daarenboven nog meer een noodzakelijk terugvallen op de eigen groep of complete isolatie in de hand.

Danny Jacqmot

## Voetnoten

1 „Dit zijn laaggeschoolde of ongeschoolde mensen die migreren omwille van een reeks push- en pull-factoren die van sociaal-economische aard zijn, met het oog op een betere tewerkstelling en een hoger inkomen in het gastland.” (Vanhoren, p. 20-21). Push-factoren zijn de redenen waarom mensen ergens wegtrekken en pull-factoren betreffen de elementen die een bepaald gebied aantrekkelijk maken.

In de ganse discussie rond migratie mag men niet uit het oog verliezen dat een heel aantal sociaal-economische problemen vaak een politieke achtergrond hebben. De term gastarbeider heeft nu een zeer ideologische connotatie gekregen en wordt daarom niet meer gebruikt voor wetenschappelijke doeleinden. De tweede en derde generatie kunnen we bovendien nog moeilijk als gastarbeiders beschouwen.

2 Deze gegevens zijn gebaseerd op de Nis-volkstelling van 1991. Veel valt echter ook af te leiden uit de lokatie van de etnische infrastructuur (winkels, restaurants, café's, ...). Namen zoals Raad-Zuid, Herziening-Noord,... verwijzen naar de statische sectoren zoals die bepaald werden door het Nis. Kuregem telde in 1991 18025 inwoners.

3 Deze crisis was een crisis in de logica van massaproductie en dito consumptie. Door de vlucht van vele bedrijven naar de lage loonlanden en het bestaan van internationale markt werd de concurrentiepositie voor bedrijven hier steeds meer onhoudbaar. Daarbij kwam dan nog de verzading van de afzetmarkt voor duurzame consumptiegoederen die de motor vormde van het productiemechanisme.

4 Van het beperkt aantal Turken dat geboekstaafd staat als van stedelijke afkomst, is er nog een belangrijk deel dat kort daarvoor vanuit het platteland was gemigreerd. Dit fenomeen noemt men trap-migratie. (Surkyn en Reniers p. 53)

## Bronvermelding:

Deslé (E.), 1992, De betekenis van (internationale) arbeidsmigraties en van het racisme voor de ontwikkeling van de (nationale) welvaartstaat, in: Deslé (E.) en Martens (A.) (eds), *Gezichten van het hedendaags racisme*, Brussel, VUB-Press, pp. 219-262.

Kesteloot (C.) en Meert (H.), 1993, Informele economie: sociaal-economische functies en geografische dimensie van een dubbelzinnig verschijnsel, *Kluwer Editoriaal*, 4, pp. 91-93.

Kesteloot (C.) e.a., 1997, *De Geografische dimensie van de dualisering in de maatschappij. Overlevingsstrategieën in twee Brusselse wijken*, Brussel, FDWTC, 192p.

Lecluyse (K.), 1996, *De institutionalisering van de Islam in België vanaf 1974*, Gent, UG, (onuitgegeven licentiaatsverhandeling), 120p.

Meert (H.) en Kesteloot (C.), Overleven in de grootstad Brussel. Economische integratie in achtergestelde buurten, *VMT*, 1998, 3, p. 46-57.

Rosiers (J.), 1996, *Kuregem: een vergeten wijk doorgelicht. Een analyse van de cijfers van de volkstelling van 1991*, 23p. (onuitgegeven werkdocument RisoBrussel).

Surkyn (J.) en Reniers (G.), 1997, Selecte gezelschappen. Over migratiegeschiedenis en de interne dynamiek van migratieprocessen, in: Lesthaeghe (R.) (ed), *Diversiteit in sociale verandering. Turkse en Marokkaanse vrouwen in België*, Brussel, VUB-press, pp. 41-72.

Vanhoren (I.), 1992, *Over wie praten we nu eigenlijk?*, Leuven, HIVA, 35p.

# Kluitjes in het riet, dat pikken wij niet !

## Wijkcontract Noordwijk

Na jarenlange beloftes en verschuivingen van de perimeters is het er toch van gekomen : de Noordwijk krijgt haar wijkcontract, een investering van zo'n 400 miljoen gefinancierd door het Brussels Gewest en de stad Brussel. Maar waarin moet prioritair geïnvesteerd worden? Voor ons een vraag die in eerste instantie moet beantwoord worden met de direct betrokkenen: de bewoners. Evaluatie van een eerste fase.

### Moeizaam begin

Het systeem „wijkcontract” bestaat al een jaar of vijf en had als oorspronkelijke bedoeling de verbeteringen inzake woningen en openbare ruimte in probleemwijken te koppelen aan investeringen in de bewoners en het sociale netwerk. Het beoogt eveneens bijkomende inputs uit de privé: een wijkcontract wil door concrete projecten de (financiële) interesse wekken van promotoren en bewoners. Voor deze laatsten worden in de perimeters van het wijkcontract de renovatiepremies opgetrokken, mits men aan een aantal voorwaarden voldoet zelfs tot 70 procent.

De wijkcontracten in andere Brusselse wijken werden onlangs geëvalueerd op hun sociaal gehalte. Uit de officiële evaluatie blijkt dat een aantal aanzetten gegeven zijn maar dat er nog heel wat werk aan de winkel is.

De Noordwijk dan. Met ronkende verklaringen werd aangekondigd dat het voor de Noordwijk anders zou aangepakt worden. De bewoners zouden van bij de aanvang een plaats krijgen en hun stem kunnen laten horen. Groot was dan ook onze teleurstelling toen, na een eerste workshop, het debat gesloten werd. De verdere uitwerking van het basisdossier gebeurde door het studiebureau en werd wel (verschillende keren) voorgelegd aan een vergadering van gemeentelijke en gewestelijke functionarissen, maar de bewoners hadden hierin geen enkele plaats. Herhaalde pogingen tot een kijkje achter de schermen liepen op een sisser uit. Toen het dossier in openbaar onderzoek ging, hadden de bewoners 2 weken de tijd om er kennis van te nemen, er een mening

over te vormen, ze op papier te zetten en te vragen om gehoord te worden op de overlegcommissie. Gelukkig zijn we met het opbouwwerk al jaren bezig rond „ruimtelijke planning met bewoners”. Het volstond dan ook de reeds gevormde mening te confronteren met het basisdossier.

### Bedenkingen van de bewonerscomités

#### 1. Participatie

Participatie staat uitdrukkelijk ingeschreven in het dossier en wordt als essentieel naar voor geschoven. Nochtans heeft de manier van werken tot nog toe ons niet kunnen geruststellen. In het basisdossier wordt gesproken over „participatie in de ruimste zin van het woord”, waarbij de bewoners mee zouden beslissen over de keuze van de projecten. Dit is maar de halve waarheid : er werd wel een workshop georganiseerd waarin bewoners wat konden brainstormen over mogelijke interventies, maar de uiteindelijke projectkeuzes gebeurden door het studiebureau en de overheid.

Wat wij vragen ter ondersteuning van de participatie in de verdere uitwerking en uitvoering van het wijkcontract is:

- steun voor de bewoners die deelnemen aan de Locale Overlegcommissie (LOC, de commissie die de uitwerkingen en het verloop van het wijkcontract opvolgt, evalueert en bijstuurt). Zij dienen de tijd te krijgen om kennis te nemen van wat op de agenda van de overlegcommissie staat en hierrond te kunnen overleggen met andere actieve bewoners. Indien nodig moet hen hiertoe technische bijstand verleend worden. Daarnaast moeten zij ook in de mogelijkheid zijn om de agenda te beïnvloeden en zelf punten aan te dragen ter bespreking.
- de formele toestemming van de schepen om extra overlegmomenten te voorzien in de schoot van de bewonerscomités.
- meer vertegenwoordigers in de LOC. Vier vertegenwoordigers van bewoners en verenigingen samen, is te weinig in verhouding tot het aantal deelnemers van de stadsdiensten. We vinden 6 vertegenwoordigers een minimum.



## 2. Toegankelijkheid van het basisdossier

Het dossier is omvangrijk en het is niet vanzelfsprekend om (op twee weken tijd !) kennis te nemen van de inhoud.

De aanschaf van het dossier (5 frank per copie, 1350 frank) vormt ook een serieuze drempel voor mensen die het grondig en op hun gemak willen bestuderen.

## 3. De perimeter

De perimeter van het wijkcontract zou uitgebreid moeten worden. Momenteel vallen 2 straten van de Brusselse Noordwijk buiten de interventieperimeter.

## 4. Betreffende de immobiliënprojecten

In het immobiliënluik worden een aantal operaties als prioritair aangeduid. De prioriteitenlijst die in bijlage bij het wijkcontract zit, is hiermee niet in overeenstemming. Hoe is de keuze van de projecten dan gebeurd?

Gezien de demografische samenstelling van de oude Noordwijk (30% van de bevolking is jonger dan 15 jaar) en het gebrek aan ontspanningsruimte is de bouw van een polyvalente sportzaal geen overbodige luxe. Momenteel is deze zaal opgenomen in de reserve-operaties (en is er dus geen budget voor).

De meeste projecten vooronderstellen nog een grote investering van de privé. Dit zal er waarschijnlijk toe leiden dat een aantal leegstaande gebouwen afgebroken en terreinen gesaneerd worden en braak blijven liggen. Welke garanties biedt het wijkcontract om dit te voorkomen en om ervoor te zorgen dat de terreinen effectief gebruikt worden voor de bouw van woningen? Zou het niet interessanter zijn om bijvoorbeeld leegstaande woningen die nog in vrij goede staat zijn te renoveren voor verhuur?

De voorziene huurprijzen in de te realiseren projecten zijn hoog. Welke bewoners wil men hiermee aantrekken ? Als het de bedoeling zou zijn om de huidige bewoners meer woonruimte te geven, zal men zeker de bal mislaan... Wat jammer zou zijn : de bewoners van de Noordwijk en meer specifiek van de oude Noordwijk, beschikken over de kleinste gemiddelde woon-

oppervlakte van het hele gewest. Maar wie zal er bereid zijn om 35.000 frank per maand neer te leggen voor een woning op de hoek van de Antwerpse-steenweg en de Helihavenlaan ? Wie zal hier 20.000 frank per maand neertellen voor een driekamerappartement ? Welke privé-investeerder zal woningen willen bouwen die hij achteraf niet verhuurd krijgt ? Hierbij verwijzen we naar recente (mislukte) pogingen om in de Noordwijk tegen „middenklasse-prijzen” te verhuren of te verkopen (GOMB, OCMW).

## 5. Openbare ruimte

Er is in een aantal gevallen dubbel gebruik. Zo werd het budget voor de openbare verlichting van een aantal straten en de heraanleg van het binnengebied van de sociale woningen reeds gestemd op de gemeenteraad. Met het aldus uitgespaarde geld kan nog een bijkomende straat heraangelegd worden.

Ook de openstelling van een binnengebied als park staat op het programma. Het bewonerscomité eist hierbij serieuze garanties voor de veiligheid van de gebruikers en vooral van de omwonenden, wier achtertuin uitgaat op het park.

In het luik openbare werken worden telkens andere begrippen gebruikt voor de heraanleg van de straten. Soms wordt er gesproken over heraanleggen, soms over repareren, soms over



hermaken. Welk onderscheid zit er tussen die begrippen ? Welke garanties zijn er voor een kwaliteitsvol resultaat ?

## 6. Het sociaal luik

Het sociaal luik is niet uitgewerkt met de bewoners. De enige invloed die aan de bewoners werd toegestaan, situeert zich in het onderdeel „dynamiek van de wijk”, waarvoor een budget van 5 miljoen werd voorzien. Het totale budget van het sociale luik is meer dan 30 miljoen.

Het wijkfeest zoals beschreven in het dossier werd vorig jaar al georganiseerd door het bewonerscomité van de oude Noordwijk in samenwerking met heel wat organisaties uit de wijk en met de stad Brussel. Zoals het project in het sociaal luik wordt voorgesteld worden de rollen gewoon omgedraaid. Dit is een feest dat gedragen werd door een bewonersdynamiek. Door de organisatie uit handen van het comité te nemen, kan deze dynamiek serieuze schade oplopen.

Het bewonerscomité van de oude Noordwijk vond vooral tewerkstelling van jonge werklozen uit de wijk belangrijk. Daarom stelden wij de vraag aan de régie de quartier om niet alleen OCMW-steun-

trekkers, maar ook werklozen uit de wijk tewerk te stellen. Ook in het algemeen moet meer duidelijkheid komen over de tewerkstelling van jongeren in het kader van het wijkcontract. Voor welke werven zullen sociale clausules opgenomen worden ? Welke inschakeling kan er gebeuren in de aanleg van straten en trottoirs ?

In het budget is enkel renovatieadvies voorzien voor de eerste twee jaar. Ook dit zou verlengd moeten worden over de hele duur van het wijkcontract.

## Hoera ?

En het resultaat ? Buiten alle verwachting werd met een groot aantal opmerkingen van de bewoners rekening gehouden. Zo zitten nu effectief 6 bewoners in de LOC, is er bereidheid om extra overleg te voorzien, komt er een polyvalente sportzaal, worden ook woningen voorzien voor lagere inkomens door de renovatie van een leegstaand gebouw, is het budget voor de aanwerving van werkloze jongeren opgetrokken en wordt er renovatieadvies georganiseerd gedurende de 4 jaar van het wijkcontract. Momenteel wordt het dossier onderworpen aan de goedkeuring van het gewest, maar gezien de gewestelijke ambtenaren reeds bij de vorige fase betrokken werden, verwachten we geen al te drastische wijzigingen.

Een serieuze waakzaamheid blijft natuurlijk geboden. Bovendien zal het niet eenvoudig worden om het dossier intensief te blijven opvolgen met de bewonerscomités : het is een vrij technische aangelegenheid en er moet ook ruimte blijven voor animerende activiteiten en voor de kleinere dagdagelijkse problemen.

Toch hopen we met dit dossier een lans te breken voor een verregaande participatie van bewoners : goed geïnformeerde bewoners zijn geen NIMBY's die alleen aan zichzelf denken, staan open voor redelijke argumenten, kunnen zich gerust neerleggen bij technische en wettelijke beperkingen... Als dit lukt, zullen we in de toekomst misschien op wat meer welwillendheid kunnen rekenen van ambtenaren en schepenen om met bewonerscomités in zee te gaan.

Tineke Van Heesvelde



# Sociale wijkontwikkeling voor een democratisch en leefbaar Brussel

## De contouren van een stadsproject

**Riso-memorandum aan de democratische partijen n.a.v. de verkiezingen van juni 1999.**

### Verantwoording

RisoBrussel wordt gesubsidieerd door de Vlaamse Gemeenschap. Als hoofdpdracht moet zij in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opbouwwerkprojecten ontwerpen, uitvoeren en opvolgen. Deze projecten situeren zich in de gemeenzaam als achtergesteld geboekstaafde wijken en buurten van de Brusselse binnenstad en de negentiende-eeuwse gordel erom heen. Ze behelzen de aanpak van leefbaarheidsproblemen waarbij voor RisoBrussel de belangen van plaatselijke bevolkingsgroepen centraal staan.

Met haar projecten heeft RisoBrussel de sociale wijkontwikkeling van deze wijken en buurten op het oog. Centraal aandachtspunt daarbij is bewonersparticipatie. Doorheen haar projectwerking stelt RisoBrussel een belangrijk democratisch deficit vast: de stem van deze wijken weegt nauwelijks door in het (politieke) debat omtrent hun toekomst. Opbouwwerkprojecten willen in die zin een bijdrage leveren aan de lokale democratie. Ze bieden ondersteuning aan bewonersgroepen in hun relaties met gewestelijke en lokale overheden. Opkomen voor sociale wijkontwikkeling met bijzondere aandacht voor democratische gemeenschapsopbouw gebeurt in essentie door in te werken op de leefbaarheidproblematiek en het leefklimaat van de wijken. Aangrijpingspunten voor opbouwwerkprojecten liggen derhalve in de sfeer van het wonen en de ruimtelijke infrastructuur (de fysieke omgeving), de tewerkstellingsproblematiek en de gemeenschapsvorming (de sociale omgeving) en het functioneren van de voorzieningen in de wijk (het welzijn). (1)

Doorheen haar projectwerking in Kuregem, Peterbos, de binnenstad (Anneessens- en Begijnhofwijk) Oud-Molenbeek, de Noordwijk en de Brabantwijk is RisoBrussel verankerd in het wel en wee van Brusselse binnenstadswijken en dus goed geplaatst ten behoeve van beleid en politiek signalen de wereld in te sturen. De nakende verkiezingen van juni 1999 lijken daarvoor een geschikte aanleiding. RisoBrussel laat zich niet in met partijpolitiek. Als organisatie werkzaam vanuit en op het middenveld (het burgerinitiatief, de „civil society”) wenst RisoBrussel terzake haar autonomie en haar pluralistische opstelling te behouden. Maar zoals hierboven bleek, werkt RisoBrussel aan een duidelijk maatschappelijk project. In die zin laat het haar niet onverschillig wat de politiek voorheeft met de toekomst van Brussel en haar bewoners, temeer daar haar werkers in de wijken rechtstreeks geconfronteerd worden met de gevolgen van bepaalde keuzes.

Sommige van de hieronder geformuleerde bekommernissen zijn genoegzaam gekend, andere zijn minder nadrukkelijk aanwezig in de vertogen over de stad. Sommige zijn algemeen, andere concreet. In ieder geval is het niet de bedoeling hieronder een soort ideaal programma uit te schrijven waarmee men in tijden van verkiezingen naar de burger gaat. Dat behoort tot de verantwoorde-lijkheid van de partijen zelf.

De tekst beperkt zich tot het aangeven van enkele voorwaarden waaraan in Brussel bestuurlijk zou moeten voldaan zijn, wil van behoorlijk bestuur sprake zijn, wil het beleid kwaliteitsvol (democratisch en efficiënt) genoemd worden.

Tevens somt hij enkele sleutelprioriteiten op voor een sociaal stedelijk beleid. Kortom, in deze tekst gaat het om de bouwstenen van een stadsproject, bouwstenen die elk programma zouden moeten schragen en waaraan het concreet gevoerde beleid zou moeten getoetst worden.

De nota kreeg als titel: Sociale wijkontwikkeling voor een democratisch én leefbaar Brussel.

De contouren van een stadsproject. Sociale wijkontwikkeling is niet alleen de invalshoek van

(1) Informatie over opbouwwerk en doelstellingen van RisoBrussel: Viboso, *Bouwen aan de lokale samenleving. Een visie op de toekomst van het opbouwwerk*. Brussel, idem, 1996, 45 pp. RisoBrussel, *Meerjarenplan 1997-2001. Opbouwwerk-Brussel*, 12 (1996) nr. 58, 85 pp.

RisoBrussel, ze is ons inziens ook de sleutel tot een democratisch en leefbaar Brussel. Het materiaal werd rond deze tweedeling gegroepeerd. Tenslotte: belangrijke inhoudelijke prioriteiten als wonen, onderwijs en werken werden onder de hoofdtitel leefbaarheid geplaatst. Het weze duidelijk dat ook in deze materies het democratische gehalte van de samenleving in het geding is. Een goede huisvesting, goed onderwijs, betere toegang tot de arbeidsmarkt: het zijn evenveel hefboomen voor een billijkere verdeling van de deelname aan de macht.

## Een democratisch Brussel

**Brussel is meer dan een van buitenaf gestuurd wingewest.**

Er moet dringend een debat op gang komen over de rol van Brussel op het internationale forum en met name over de grenzen waarbinnen ze in de toekomst die rol kan waarmaken. Komt dit debat over een begrenzing er niet, dan wordt deze stad als woon- en leefomgeving volstrekt onleefbaar en blijft er van een „stad op mensenmaat” nog slechts een vage herinnering over<sup>(2)</sup>. Nog altijd geldt het gezegde: „Brussel is te klein voor Europa” en in combinatie daarmee: ook voor België. De Europese en federale districten, de zakendistricten: deze moeten op het huidige niveau vergrendeld worden (en zo mogelijk ontvet – de concentratie van de ambtenarij in de hoofdstad heeft overigens zijn steentje bijgedragen tot het mobiliteitsprobleem). Honderdduizenden bewoners in de binnenstad mogen niet langer gegijzeld worden door het vermeende hoger belang van monofunctionele kantoorzones. In het ander geval opteert men voor een „Brussel-DC” waar ’s nachts geen mensen meer in de straten lopen.

De recente komst van de hogesnelheidstrein aan het Zuid-station met de verkrotting en de kaalslag die er in Kuregem het gevolg van waren, is representatief voor de gang van zaken waarin het zgn. „hoger belang” wordt uitgespeeld.

Na de grote verwoestingen in de jaren zestig en zeventig zet het ingang gezet proces zich sluipend verder in de Noordwijk. Het probleem van de onveiligheid wordt versterkt door de monofunctionele ruimte die er na de kantooruren verlaten blijft. Het Gewest plant in deze wijk nog eens 250.000 m<sup>2</sup> kantoren buiten deze die nog voorzien

zijn in de kantoorzone. Speculatie is in de Noordwijk nog steeds aan de orde ondanks het feit dat er de laatste jaren massa’s bestemmings- en andere plannen gemaakt zijn. Een van de redenen is dat er nog geen beslissing is genomen over de inplanting van de uitbreiding van Europa. Men houdt alle opties open om de grote immobiliën-speculanten ter wille te zijn, dit ten koste van de leefbaarheid van de wijk. Bv. mensen durven niet investeren in hun eigen woning uit schrik dat er toch nog gesloopt wordt. Mensen hebben last van leegstaande huizen (vocht, ongedierte) ... Het klimaat om in woningen te investeren is onzeker.

Meer in het algemeen moet de filosofie in het huidige Ontwerp Gewestelijk Bestemmingsplan om reden van een verdere proliferatie van kantoren in woonzones in zijn huidige vorm afgewezen worden.

## Een doorzichtiger en eenvoudiger besluitvormings-structuur voor Brussel

De internationale, nationale en grootstedelijke functies van Brussel maken haar meer dan andere gewesten en gemeenschappen tot een arena van uitermate complexe en ondoorzichtige besluitvorming. Een goed voorbeeld vormt de „plannenmakerij” inzake ruimtelijke ordening: deze is hoogst verward en oninzichtelijk. Specialisten kunnen er niet aan, laat staan bewoners. Schoolvoorbeeld is hier opnieuw de Noordwijk. Deze wordt door het Gewest en niet minder dan 3 gemeentes als een restgebied beschouwd.

Ruimtelijke planning op de verschillende niveaus verloopt in de Noordwijk in veelvoud. Het lijkt alsof dit gebied voor alle overheden een ideale ruimte is waar het marktpincipe voluit kan spelen. Schrijnend is wel dat juist hier een heel sociale politiek op zijn plaats zou zijn.

Met name waar het de verhouding tussen het gewestelijke en gemeentelijke niveau betreft dringt zich een vereenvoudiging op. Beide niveaus beschikken over bevoegdheden die zwaar in-grijpen op de woon- en leefsituatie van bewoners van deze stad, terwijl men kan vaststellen dat deze bevoegdheden maar al te zelden „in mekaars verlengde” worden uitgeoefend. Coalitiewissels en meer nog, tegengestelde coalities op het niveau van Gewest en gemeentes zijn dodelijk voor elke planning op langere termijn. De eenheid van het Gewest wordt zwaar belast door de verbrokkeling in 19 gemeenten. Deze verbrokkeling hypothekeert de intergemeentelijke solidariteit ten behoeve van de groeikansen van alle bewoners van het Gewest.

(2) Uiteraard is hiermee niet de communautair geladen discussie over de territoriale begrenzing van Brussel bedoeld.



Anders gezegd: deze verbrokkeling helpt de scherpe territoriale tegenstelling tussen arm en rijk (tussen centrum en periferie) in stand houden. Dergelijke vereenvoudiging, deregulering of, zo men wil, dergelijke ineenschuiving van het gewestelijke en gemeentelijke niveau mag in geen geval alleen een centralisatie betekenen: dan zou het democratisch gehalte van de instellingen nog verder afkalven. Brussel moet bestuurd worden als een middelgrote stad waarbij sommige bevoegdheden verder worden gecentraliseerd, andere gedecentraliseerd naar een niveau dat onder de schaal van de huidige gemeenten ligt.

### **Samenwerking tussen de gemeenschappen**

De scheiding tussen gewest- en gemeenschapsmateries (of tussen grondgebonden en persoonsgebonden aangelegenheden) is een politieke constructie. In de wijken lopen beide terreinen door mekaar. Bijvoorbeeld: aan tewerkstelling is er een luik arbeidsplaatsen en een luik opleiding. In de huisvesting gaat het niet enkel om wonen, maar ook om huurdersadvies en –begeleiding. Voorts kunnen welzijnsvoorzieningen die binnen het territorium van een wijk opereren deontologisch geen cliënten weigeren op grond van hun aanhorigheid tot de Franstalige en Nederlandstalige gemeenschap.

In bovenstaande gevallen pleiten we in het veld voor een samenwerking tussen de gemeenschappen waarbij organisaties zich samenzetten om te werken aan gezamenlijke doelstellingen. In dit perspectief is de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie aan herwaardering toe. Een samenwerkingsmodel waarvoor de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie het wettelijk kader aanreikt en waarin openbaar en vrij initiatief – en binnen dat vrij initiatief Franstalige en Nederlandstalige organisaties – de handen in mekaar slaan is aangewezen. Aldus zou de wil die er in het middenveld leeft om gezamenlijk de problemen aan te pakken, een verlengstuk krijgen op het politieke niveau.

### **Communicatieve planning als kern van bestuurlijke vernieuwing**

De complexiteit van de leefbaarheidsproblemen binnen de grootstad, de vaststelling dat de problemen met mekaar verweven zijn en dat, om hen het hoofd te bieden, een geïntegreerde aanpak noodzakelijk is, doet het besef groeien dat de overheid de problemen niet alleen aan kan. Inzake

wijkontwikkeling bvb. dringt zich de noodzaak op dat overheid, burgers (en hun groeperingen) en professionele organisaties samen verantwoordelijkheid dragen voor de wijkopbouw. De idee van communicatieve planning vormt de kern van wat men tegenwoordig Bestuurlijke Vernieuwing noemt. Aan de basis van bestuurlijke vernieuwing ligt een andere opvatting vanwege de overheid over haar functioneren. Ze moet het midden vinden tussen 2 traditionele opvattingen of extremen: het ene waarin de overheid zelf alles ontwerpt en uitvoert, het andere waarin zowel ontwerp als uitvoering volledig overgelaten worden aan het particuliere initiatief (het middenveld) terwijl de overheid zich overwegend afzijdig houdt en enkel in staat voor de verdeling van de middelen (het marktmodel waarbij enkel de principes van vraag en aanbod sturen en niet het collectief belang). Wordt het eerste sturings-model gekenmerkt door hiërarchie, topdown benadering en een bevelshuishouding, het tweede leidt tot versnippering en overlapping van middelen en zet een rem op samenwerkingsinitiatieven. In het concept communicatieve planning wordt naast de overheid een structurele plaats toegewezen aan middenveld en bewoners in processen van beleidsopmaak en uitvoering. Deze plaats is ondubbelzinnig bepaald en volgens procedures geregeld. Communicatieve planning is dus niet het rekbaar begrip dat participatie, inspraak en communicatie tot een papieren bestaan herleidt en waar organisaties en bewoners momenteel de indruk aan overhouden dat met hun verzuchtingen op dat vlak een loopje genomen wordt. Veiligheidscontracten, wijkcontracten en de acties rond de „initiatiefwijken” zijn bij uitstek proefterreinen waarop de ideeën van communicatieve planning kunnen worden uitgetoetst. Op het terrein veronderstellen deze initiatieven overleg en samenwerking tussen gemeente, bewonersgroepen en organisaties die een wijkgerichte werking ontplooien. Het Gewest zou (in het geval van de wijkcontracten en de initiatiefwijken) dergelijke aanpak moeten stimuleren. Indien het enkel blijft bij doorschuiven van middelen ter herwaardering van de wijken naar de gemeentelijke overheden als exclusieve partner, zonder dat middenveld en bewoners een structurele plaats krijgen, levert dat deze laatste uit aan de goodwill van gemeentes. In vele gevallen gaat zodoende veel expertise en knowhow verloren en krijgen inspraak en participatie geen serieuze kans.

### Een reële participatiedemocratie

Het pleidooi om werk te maken van bestuurlijke vernieuwing is voor ons geen marginale eis. In partijprogramma's moet men zich niet enkel toespitsen op wat er met Brussel moet gebeuren, maar ook hoe het moet gebeuren. Meer dan het huidige vertoog over Nieuwe Politieke Cultuur zal een reële inhaaloperatie vanuit de politiek op het vlak van de participatiedemocratie een bijdrage leveren aan het dichten van de kloof tussen de burger en de politiek. De politiek moet aan de burger duidelijk maken op welke manier zij zich zal herbronnen om aan de uitdagingen van de zgn. postmoderne samenleving (risicomaatschappij) het hoofd te bieden. Toenemende individualisering pareren houdt onder andere in: versterken van de politieke democratie en dus: mensen motiveren voor hun rol als burger. Het uittesten van nieuwe politieke fora voor discussie en beslissing lijkt ons hiervoor meer geëigend dan een oppoetsbeurt van het traditionele politieke bedrijf. Reeds in de inleiding werd gesteld dat RisoBrussel in de wijken waar ze werkzaam is, geconfronteerd wordt met een aanzienlijk democratisch deficit. Dit deficit is te herleiden tot 2 stellingen:

1. Onze democratie is een representatie-democratie. In Brussel verhuult deze term een werkelijkheid waarin brede bevolkingsgroepen in politicus niet gerepresenteerd worden, terwijl die groepen toch in rekening gebracht worden waar het er op aankomt het contingent politiek personeel te bepalen.
2. Een representatiedemocratie met haar expliciet geformuleerde, helder controleerbare en afdwingbare spelregels is noodzakelijk voor correcte besluitvorming en uitvoering, maar blijft een heel formalistische aangelegenheid voor zover ze zich voor haar bevruchting en herbronning beperkt tot het eens in de zoveel jaren organiseren van de stemplicht (en het met moderne mediamiddelen verleiden van de kiezer). Een representatie-democratie moet inhoudelijk vorm krijgen via een reële participatiedemocratie.

Zoals het onze diepste overtuiging is dat de neerwaartse spiraal in de wijken van de Brusselse binnenstad niet in gang werd gezet door de komst van de migrantenpopulaties (deze populaties hebben er zich gevestigd toen de wijken reeds

waren „opgegeven”), is het voor ons evenzeer duidelijk dat de aanslepende verloedering in de hand wordt gewerkt in een context waarin beleidsverantwoordelijken geen of zeer weinig verantwoording hoeven af te leggen aan burgers die politiek monddood zijn.

Het ligt dus voor de hand dat – uiteraard niet enkel om deze reden - de stemplicht<sup>(3)</sup> wordt uitgebreid voor alle inwoners van de stad (en dus niet alleen voor „Europeanen”) die hier geruime tijd wonen en ook belastingen betalen en afdragen aan de sociale zekerheid. Gemeentelijk en lokaal stemplicht slaat voor ons even goed op het Gewest, tenslotte betreft het hier bestuurs-aangelegenheden van een middelgrote stad.

Een representatiedemocratie kan slechts democratisch werken wanneer ze inhoudelijk wordt geschraagd en waargemaakt door een participatiedemocratie.

Doorheen onze werking met bewonersgroepen ervaren we dagelijks dat er op dat vlak veel zou kunnen verbeteren.

- Er dringt zich een bezinning op omtrent inspraak-procedures. Terzake moeten de gewestelijke overheden een actieve en open politiek volgen naar de bewoners toe (de openbare onderzoeken zijn daar geen goed voorbeeld van). De non-representativiteit van gesprekspartners (wijk-comités, bewonersgroepen) is al te vaak het alibi waarachter beleidsmensen zich verschuilen om de wensen van een wijk naast zich neer te leggen. Een fundamentele karakteristiek van behoorlijk bestuur is dat de bestuurdersbemanningen en verwachtingen van diegenen waarop beleidsdaden betrekking hebben horen en ter harte nemen. Dit mag zich echter niet beperken tot een zaak van mentaliteit. Met andere woorden er moeten structuren en procedures gecreëerd worden waarbinnen deze communicatie tussen bestuurders en bestuurden haar beslag kan krijgen. Buurtraden kunnen instrumenten zijn voor de hoger genoemde decentralisatie van bevoegdheden naar een lager niveau dan de huidige gemeenten. Of dit een aangepast kader is waarbinnen wijkbewoners en bewonersgroepen hun opvattingen, wensen en verzuchtingen over de wijk ter sprake brengen moet op zijn minst voorwerp worden van grondig debat.

(3) In België is stemmen als recht nog steeds een verplichting.

- Een andere mogelijkheid om „dichter op de bal te spelen” bestaat in een deconcentratie van het bestuurlijk apparaat. Ambtenaren moeten geresponsabiliseerd worden rond een pakket bevoegdheden op wijkniveau. Via het idee van wijkregie kan bv. veel soepeler en vlugger ingespeeld worden op onderhoudskwesties. Verantwoording wordt afgelegd tegenover gebruikers en minder tegenover hogere echelons. <sup>(4)</sup>
- Nutsvoorzieningen zoals sociale huisvestingsmaatschappijen moeten in hun beleidsstructuren eveneens de mogelijkheden voor structurele bewonersinspraak (huurdersadviesraden) voorzien. Daar waar deze adviesraden reeds werden ingevoerd, moet de werking geoptimaliseerd worden.

## Een leefbaar Brussel

### Voorrang voor sociale wijkontwikkeling

Het indijken van de verloederende van de binnenstad en de negentiende-eeuwse gordel staat hoog op de politieke agenda. Stadsbankers worden vervangen door kantoren of opgewaardeerd door renovatieoperaties waarvan het centrale politieke doel is: het aantrekken van een meer gegoede, fiscaal krachtigere bevolking (cfr. de voluntaristische centrale doelstelling van het Gewop). Eén en ander gaat o.i. ten koste van kansarme ingezetenen die voornamelijk omwille van stijgende huurprijzen uit de woningmarkt (en hun traditionele biotoop) worden verdrongen. Een aantal specifieke programma's, gericht op de ontwikkeling van achtergestelde wijken hebben te lijden onder deze strategie. Ofwel wordt het sociale luik minimaal ingevuld (cfr. de wijkcontracten), ofwel verloopt de communicatie tussen (gemeente)bestuur en bevolking zo stiefmoederlijk dat men zich kan afvragen of men wel op de reële noden wenst in te spelen.

Het streefdoel om achtergestelde wijken qua bevolkingssamenstelling opnieuw heterogeen te maken (vermenging) mag dan al voor de overheid financieel interessant zijn en op maat gesneden van middenklassengroepen (de nieuwe „nieuwe Brusselselaar”) <sup>(5)</sup>, voor de sociaal-economisch minder-

(4) De bureaucratische onwil en het gebrek aan luisterbereidheid van niet-verkozenen (in ambtenarij en openbare diensten) is een onderschat probleem dat echter evengoed bijdraagt tot apathie en protest van de kant van de burger.

(5) In de jaren 70 en 80 werden de migranten als „nieuwe Brusselselaars” betiteld.

bedeelde ingezetenen brengt het weinig soulaas.

Armoede wordt niet weggewerkt door het territoriaal te verdunnen. Haaks op de huidige wijkontwikkeling die onvermijdelijk de armoede uit Brussel probeert weg te schuiven in plaats van ze in de kern aan te pakken, pleiten wij voor een sociale wijkontwikkeling die in eerste instantie zorgt voor ingrepen waarvan armen beter worden.

### Coherentie tussen federaal en gewestelijk beleid inzake stadsontwikkeling en armoedebestrijding

Een eerste stap in de richting van sociale wijkontwikkeling houdt de erkenning in van de beperktheden van ... wijkontwikkeling. Het besef is gegroeid dat armoede in hoge mate territoriaal geconcentreerd is in de grote steden. De overheid gaat allerlei programma's in de steigers zetten die aan deze armoede moeten verhelpen. Het beleid dient echter in te zien dat problemen die zich op het niveau van de wijk manifesteren niet altijd op dat niveau kunnen opgelost worden. Oorzaken van problemen liggen vaak ook buiten de wijken. Met name een federaal beleid dat door haar economische en sociale politiek de dualisering eerder stimuleert dan afremt (bijvoorbeeld: het onvoorwaardelijk handelen naar de monetaire richtnormen van Maastricht), staat haaks op de intenties van een grootstedelijk armoedebestrijding. Armoede- en wijkontwikkelingsprogramma's moeten de lokale en bovenlokale dimensie in rekening brengen. Zoniet wordt de onmacht om op het federale niveau aan de problemen te verhelpen doorgeschoven naar het lokale niveau.

### Solidariteit tussen gewesten en gemeenschappen

Beleid maken is een zaak van keuzes en prioriteiten tegen de achtergrond van beperkte middelen. Sociale wijkontwikkeling kost handenvol geld. Het vergt een meersporige aanpak, waarbij, naast stadsvernieuwingsoperaties ook het netwerk aan sociale voorzieningen opnieuw naar een behoorlijk peil moeten opgetrokken worden. Niettegenstaande het Brussels Hoofdstedelijk Gewest enorm veel rijkdom genereert, wordt deze rijkdom in grote mate buiten Brussel gevaloriseerd. De situatie waarin niet-Brusselselaars de baten van Brussel als centrum van diensten benutten waarbij in onevenredige mate de lasten van deze dienstverlening door Brussel dienen gedragen te worden, is onaanvaardbaar. Brussel trekt anderzijds omwille van de anonimiteit van de grootstad ook veel

armoede aan uit de andere gemeenschappen. Ook dit zorgt voor scheefte trekkingen. De fiscale transferten naar Brussel moeten worden herbekeken en de gemeenschappen moeten inzake welzijn hun hoofdstad meer ademruimte geven.

De sommen die langs het Sociaal Impulsfonds van uit Vlaanderen naar Brussel werden doorgespeeld (100 miljoen tegenover 1,7 miljard voor Antwerpen en 945 miljoen voor Gent), maken pijnlijk duidelijk hoeveel de Vlaamse Gemeenschap voor haar hoofdstad over heeft. Ook inzake programmatienormen voor welzijnswerk wordt over het hoofd gezien dat Brussel vaak de behoeftigen uit Vlaanderen naar zich toezuigt, dat m.a.w. het Brussels welzijns-netwerk daardoor extra wordt belast <sup>(6)</sup>.

### Een sociaal woonbeleid

Sociale wijkontwikkeling is in haar meest zichtbare vorm een kwestie van wonen. Brussel heeft nood aan een geïntensifieerd sociaal huisvestingsbeleid met daarbinnen specifieke aandacht voor grote gezinnen. Financiële stimuli (premies) moeten de scherpe kanten van de uit de pan swingende prijzen op de privé huurmarkt afvlijen. Huurtoelagen zijn één zaak, een scherper toezien op de kwaliteit van de aangeboden panden een ander. De slechte staat van privé huurappartementen veroorzaakt in niet geringe mate gezondheidsproblemen. De slechte staat van de huisvesting draagt zelfs bij aan onderwijsproblemen (thuis kan onmogelijk worden gestudeerd)! Een offensief huisvestingsbeleid waarin gepland wordt met bewoners in functie van deze bewoners is een hefboom tegen sociale verdringing. In deze optiek zou de gewestelijke overheid meer moeten over hebben voor organisaties die in het veld het sociale in de wijkontwikkeling benadrukken (cfr. de luttele 25 miljoen voor de betoelaging van Réseau Habitat / Netwerk wonen).

### Opleiding werkt, maar niet zonder werk.

#### Een toekomst voor de jeugd

Investeren in de leefbaarheid van een stad betekent investeren in onderwijs. Het onderwijs speelt een cruciale rol in de reproductie van maatschappelijke ongelijkheid. Inzonderheid de kwaliteit van dat onderwijs laat bij gebrek aan middelen en door de trend dat sommige scholen de probleemsituaties opstapelen (concentratie-scholen) te wensen over.

Enkele wijken in Brussel die er het ergst aan toe zijn, herbergen niet toevallig de grootste percentages (migranten) jongeren. De meest dramatische vaststelling van veldwerkers behelst de tewerkstelling of het gebrek daaraan. Werkloosheid is voor deze jongeren de ultieme ervaring van uitsluiting uit de Belgische samenleving. Een beleid dat investeert in de leefbaarheid van de stad en dat niet uitsluitend bedacht is op het aantrekken van investeringen ten behoeve van haar internationale functies, een beleid dat zich toespitst op de sociaal-economische behoeften van „de stad” (afvalverwerking, vervoer, rationeel energieverbruik, renovatie, gezondheid, onderwijs, cultuur,...), zal op termijn tewerkstelling creëren voor de massa van lager of „verkeerd” geschoolden die nu niet aan de bak kan.

Vormings- en opleidingsprogramma's zijn een noodzakelijke, maar geen voldoende voorwaarde om aan werk te geraken. Er moet werk zijn en bovendien moet het werk toegankelijk zijn. Wat we vaststellen op het vlak van de huisvestingsproblematiek van migranten, met name „aartzeling” bij eigenaars om te verhuren, stellen we ook vast op de arbeidsmarkt. Migrant worden dan omwille van hun migrant-zijn een betrekking geweigerd. De gewestelijke overheid moet veel nauwer op deze vormen van discriminatie toezien, werkgevers wijzen op hun maatschappelijke plicht terzake en een beleid ontwikkelen dat tewerkstelling voor migrantenjongeren fiscaal aantrekkelijk maakt. Overigens blijven wij ervan overtuigd dat het tewerkstellingsvraagstuk niet meer binnen de traditionele denkkaders van arbeid (binnen het ruilcircuit) kan opgelost worden. Nieuwe denk- en handelingspistes rond (arbeids-) herverdeling en de (her)waardering van andere vormen van arbeid (in het huishouden, in de opvoeding) dringen zich op.

### Nood aan buurtcentra

Naast zichtbare ingrepen in het weefsel van achtergestelde buurten, moet ook de dynamiek vanuit de bewoners opnieuw aangezwengeld worden. Een noodzakelijke voorwaarde is het geven van impulsen voor het herstel en het versterken van vormen van gemeenschapsleven. Waar de buurt en het buurtleven voor middenklassengroepen aan belang heeft ingeboet, betekent ze voor kansarme bewoners de plaats waar het leven zich voornamelijk afspeelt. Welzijnsvoorzieningen in Brussel richten zich hoofdzakelijk op de individuele noden van cliënten en zijn in hun werking minder buurtgericht.

(6) We laten het aan anderen over om t.a.v. het Waalse Gewest / de Franstalige Gemeenschap een dergelijke analyse te maken.



Buurtgebonden voorzieningen waarbinnen hulpverlening, animatie en opbouwwerk geïntegreerd worden opgezet, zijn aangewezen. Buurtcentra (buurtwerken) die zich openstellen voor de ganse bevolking van een buurt zijn de plaatsen waar het gemeenschapsleven, een essentiële voorwaarde voor wijkontwikkeling met de bevolking, terug vorm kan krijgen.

De Vlaamse Gemeenschap en de VGC moeten zich terzake in hun regelgeving meer profileren.

## Besluit

Ervaringen met projecten waarbinnen de leefbaarheid van achtergestelde Brusselse wijken centraal staat, leren ons dat een democratisch en leefbaar Brussel alleen gewaarborgd wordt door een stadsproject dat resoluut kiest voor sociale wijkontwikkeling. Diezelfde ervaringen gebieden ons te wijzen op de nauwe relatie die er in het perspectief van sociale wijkontwikkeling bestaat tussen stedelijke vernieuwing enerzijds, bestuurlijke vernieuwing anderzijds. Met andere woorden, de manier waarop politieke partijen (en in een bestuurlijke context de overheid) aan stedelijke vernieuwing doen is even belangrijk als de prioritaire aandachtspunten die zij zich binnen deze stedelijke vernieuwing stellen. Daarmee wordt de beleids-aanpak zelf voorwerp van beleid. Bij wijze van afronding vatten we de basisingrediënten van een stadsproject voor een democratisch en leefbaar Brussel in 12 bouwstenen samen.

1. De slogan „Een stad op mensenmaat” impliceert dat grenzen worden gesteld aan de (economische) beschikbaarheid van Brussel ten overstaan van de buitenwereld. Democratie stelt zich hier in termen van (meer) stedelijke autonomie.
2. Een vereenvoudiging van de besluitvormingstructuur is zowel dwingend als wenselijk. Met name op de verticale as Gewest-Gemeente-Wijk dringen zich inzake bevoegdheden centralisatie- en decentralisatiebewegingen op.
3. Binnen het communautaire pacificatiemodel moeten die structuren worden geactiveerd die de samenwerking tussen de gemeenschappen bevorderen.
4. In het kader van wijkontwikkeling is communicatieve planning een efficiënter en democratischer model dan de traditionele sturingsmodellen van de overheid.

5. Pas wanneer stemrecht/-plicht in lokale en gewestelijke aangelegenheden een feit is voor eenieder van vreemde nationaliteit die zekere tijd in Brussel woonachtig is, zal men van een echte representatiedemocratie kunnen gewagen.
6. Representatiedemocratie en participatiedemocratie zijn 2 kanten van een zelfde medaille. Een verdere verfijning van de procedures van de representatiedemocratie in de setting van wijken en buurten creëert de voorwaarden voor een grotere betrokkenheid van burgers bij (de uitwerking van) het beleid, met andere woorden creëert de voorwaarden voor een participatiedemocratie. Tot zover de bouwstenen (premissen) voor een democratisch stedelijk project. Inhoudelijk dringen zich volgende prioriteiten op.
7. Sociale wijkontwikkeling is de enige weg om stedelijke armoede territoriaal aan te pakken.
8. Sociale wijkontwikkeling als vorm van armoedebestrijding moet kaderen binnen een algemene sociale politiek die via herverdeling de dualisering in de samenleving bestrijdt.
9. De financiering van het Brussels Gewest moet worden herbekeken in het licht van de extra druk die op Brussel als centrum van diensten en als aantrekkingspool van armoede wordt gelegd.
10. Een billijke woonsituatie komt tegemoet aan een menselijke basisbehoefte. Het recht op wonen als sociaal grondrecht blijft dode letter indien inspanningen op de sociale huisvestingsmarkt en de privé-huurmarkt niet drastisch worden verhoogd.
11. In Brussel is er grote behoefte aan kwaliteitsvol onderwijs dat de poorten opent naar werk. Werk hebben blijft een belangrijke factor van integratie in de samenleving. Factoren op de arbeidsmarkt die een toetreden belemmeren, moeten worden weggewerkt. Tewerkstelling creëren in Brussel betekent ook meer investeren in de sociaal-economische behoeften van de stad als stad.
12. Voor het herstel van het sociaal weefsel moet het buurtgericht netwerk van voorzieningen extra ondersteund worden. De wijkdynamiek krijgt inzonderheid vorm daar waar ontmoeting, debat en creativiteit kansen krijgen.

RisoBrussel, 14 januari 1999.

# OOTB en de Missions Locales.

In het artikel *"Werk maken van werk. Twee voorbeelden uit de Parijse metropool."*, Opbouwwerk Brussel, n° 64, p. 22, schreven we dat OOTB in Brussel de tegenhanger is van de Missions Locales. Een aandachtig lezer, OOTB-coördinator André De Bisschop voegt hier volgende opmerkingen aan toe:

„Het is in Brussel een hardnekkig misverstand dat het OOTB de ‘tegenhanger’ is van de Missions Locales.

Het OOTB is ontstaan als en is nog steeds in eerste instantie het overlegforum van Brusselse Nederlandstalige opleidings- en tewerkstellingsprojecten voor doelgroepwerkzoekenden.

Het OOTB heeft zich als vzw gestructureerd begin van de jaren 90, in het kader van het gewestelijk socioprofessioneel inschakelingbeleid (SPI). In dit kader is het OOTB dus de tegenhanger van de 9 Missions Locales. Dit komt o.a. tot uiting via een partnership met de BGDA en opdrachten zowel voor OOTB als voor de Missions Locales vastgelegd in een gemeenschappelijk lastenboek.

Het OOTB is in 3 van de 6 Brusselse SPI-zones (van één of enkele gemeenten samen) de medecoördinator van een Mission Locale. Daarnaast heeft het Ootb een gewestelijke coördinatie-opdracht voor de Nederlandstalige partners en hun SPI-acties. Wat voor OOTB trouwens de belangrijkste opdracht is.

Op het vlak van doelstellingen, structuur, samenstelling en werking verschilt het OOTB van een Mission Locale.

Het OOTB is in eerste instantie ondersteuningsstructuur voor en vertegenwoordiger van projecten. Afgevaardigden van deze projecten beheren de vzw OOTB.

De projecten maken deel uit van een Nederlands-talig netwerk, waarbinnen formele en informele afspraken gelden met betrekking tot de (samen)-

werking. Het gaat om projecten met betrekking tot het onthaal en de oriëntatie van werkzoekenden, om alfabetisering, om vooropleiding en kwalificerende beroepsopleiding, om werkervaring- en tewerkstellingsprojecten, om begeleiding naar tewerkstelling.

Qua visie sluit het OOTB zich aan bij het beleid met betrekking tot de socioprofessionele inschakeling, waarbij én de (verbetering van de) sociale context van de werkzoekende, én zijn/haar professionele inschakeling via een degelijke job, van belang zijn.



Het OOTB en zijn partners schakelen zich tevens in in een sociaal stedelijk beleid, o.a. via SIF-projecten.

Het OOTB realiseert zelf geen inschakeling-projecten. Het OOTB werkt mee aan de ontwikkeling van projecten, start ze eventueel op, maar laat ze verzelfstandigen of draagt ze over aan haar partners. Ook dit is een verschilpunt met Missions Locales, die zelf (opleidings)projecten opzetten.

Wil je dan toch een tegenhanger van de Missions Locales vinden, zoek het dan eerder bij de FEBISP (Fédération Bruxelloise des Partenaires ISP), waarbij ISP-partners zijn aangesloten.”

# Netwerk van Nederlandstalige Brusselse inschakelingsacties in de kijker.

Zaterdag 6 maart 1999 kwam Dhr. C. Picqué, Minister-Voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, langs bij 4 projecten van lokale tewerkstelling. Zijn bezoek startte bij ELAN, een werkervaringsproject dat 4 werklozen tewerkstelt in een doorstromingsprogramma. Er wordt een buurtcafetaria gerund, gekoppeld aan vergaderzalen.



Elan maakt deel uit van de tewerkstellingsprojecten van de vzw EVA.

EVA is een organisatie die tewerkstelling creëert voor laaggeschoolde doelgroepen.

In de Vooruitgangstraat zijn volgende projecten gevestigd:

- BRENCO: inschakelingsbedrijf met all-in formule voor de renovatie in de bouw; 7 werknemers, 1 instructeur-werfleider, 1 bedrijfsleider, 1 administratieve kracht.

- PoVoC: opleiding PVC-schrijnwerkerij, erkend door de VDAB-RDBB; 6 deelnemers, 1 instructeur. PoVoC levert chassis aan voor BRENCO.
- ELAN: cafetaria en beheer van vergaderinfrastructuur; 4 werknemers in doorstromingsprogramma, 1 instructeur-projectleider.

EVA heeft ook 2 diensten voor occasionele kinderopvang (Elmer), 1 in Schaarbeek en 1 in Anderlecht.

In enkele Brusselse scholen wordt naschoolse kinderopvang georganiseerd (project De Buiteling). De werknemers aan de kinderopvangprojecten kunnen in een alternerend systeem werken en ondertussen een kwalificerende opleiding volgen.



Het volledige netwerk omvat een 50-tal projecten gaande van begeleiding naar werk over opleiding, tot werkervaring. Aan de basis liggen een 20-tal verschillende organisaties.

In 1997 werden alleen al in de door de BGDA erkende inschakelingsacties ruim 1000 doelgroepwerkzoekenden bereikt.

Het geheel wordt gecoördineerd door de vzw Overleg Opleidings- en Tewerkstellingsprojecten, die ook instaat voor het onthaal van de geïnteresseerde werkzoekenden.

Tekst: André De Bisschop & foto's: OOTB

# „Van Kassei tot Noordwijk”

## De tentoonstelling

De „stad” spreekt opnieuw tot de verbeelding. En toch, de stad van nu is niet meer wat ze is geweest; planning, of beter, pogingen om de ruimte te ordenen en te structureren ten spijt. Het stadslandschap werd definitief omgeploegd en vernietigd door bulldozers, volkse buurten werden tot braakliggende gronden herschappen. Brussel en meer specifiek de Noordwijk blijft een triest voorbeeld van hoe het niet moet.

Het bitter cynisme van bouwpromotoren, speculanten en politici kleurt de foto's van Sylvain de Brabander, die zich reeds 30 jaar verbeteren werpt op alles wat van die oude Kassei – oude benaming van de wijk langs de Antwerpsesteenweg – overblijft. In een indrukwekkende verzameling foto's, documenten... kwam dit stukje Brussel tussen 3 en 23 maart II. In het Boudewijngebouw van de Vlaamse Gemeenschap weer tot leven. De tentoonstelling die georganiseerd werd is een onderdeel van een activiteitenreeks die de naam meekreeg „Parcours van Ratten en Muizen” en die de steun geniet van Brigitte Grouwels, Vlaams minister van Brusselse Aangelegenheden. Met dit parcours willen bewoners van de Noordwijk naar buiten treden en spreken over hun wijk. Bewonersgroepen treden dikwijls op de voorgrond als diegenen die problemen stellen, zoeken naar oplossingen... Vandaag proberen bewoners – georganiseerd in comités – van hun wijk weer een woonwijk te maken, via de „Nord-Gazet” stem te geven aan dit verlangen. Zij proberen te zorgen dat er in de toekomst geluisterd wordt naar zij die er wonen en leven. Zij zijn de wortels van de stad. De parcoursgroep wil – bij wijze van meerwaarde bij het „gewone” werk van die comités – op de voorgrond treden met als centrale stelling: „Wij van de Noordwijk hebben ook ons woordje te zeggen, het is de moeite waard dat u eens oor en oog hebt voor wat deze wijk in petto heeft”. En de Noordwijk heeft iets te vertellen: in de 16de eeuw werd hier het eerste kanaal van het Europese vasteland gegraven, tot in de vroege 20ste eeuw waren de oevers van dit kanaal „*the place to be*”,

aanvankelijk voor de adel, later ook voor de burgerij. „La Grande Harmonie” zou haar rol spelen in de Belgische Omwenteling, en naar alle waarschijnlijkheid werd „de Brabançonne” hier voor het eerst gezongen. Door de Antwerpse Poort (Porte Guillaume) gebeurde de Officiële Intrede van Napoleon, Willem van Nassau, Leopold I, Leopold II, Albert I. De eerste trein van het Europese vasteland vertrok van het station „Groendreef” richting Mechelen.

Rond dit netwerk van verkeersassen – Antwerpsesteenweg (Kassei), spoorweg (Groendreef- en Noordstation), kanaal – ontwikkelde zich één van de meest levendige volkswijken van België. Redenen genoeg om deze wijk niet naar het verdomhoekje te verbannen.

De tentoonstelling gaf een overzicht van de hoogtepunten uit de geschiedenis en toonde hoe de wijk de uitgelezen plek werd voor het meest megalomane project dat België ooit heeft gekend: het Manhattanplan.

Deze tentoonstelling confronteerde de bezoeker met alles wat vernietigd werd. Maar zij was ook een kennismaking met wat het opbouwwerk in het grote Brussel van vandaag realiseert. Het opbouwwerk is een jonge, maar actieve twijg die voortbouwt op deze wortels. Sinds 15 jaar is het Regionaal Instituut voor de Samenlevingsopbouw (RisoBrussel) in diverse delen van dat oude Brussel actief. RisoBrussel probeert stem te geven aan de stemlozen, versterkt de betrachtingen van wie zich geconfronteerd zien met „hogere” belangen, van wie uit de boot valt of nooit toegang kreeg tot de boot. Het is de overtuiging van RisoBrussel dat de stad van morgen, het Brussel van de toekomst slechts dan kan lukken als haar bewoners zeggingskracht hebben en gehoor vinden.

Johan De Clus





# Inhoud

Editoriaal	p. 3
Renovatiecentrum Bonnevie Begeleiding van eigenaars die willen verbouwen	p. 5
Renovatie van het wooncomplex Houthulstbos Part III, The End	p. 9
Kuregem, een wijk als een andere? Over de veelheid aan nationaliteiten in een Brusselse wijk.	p. 20
Kluitjes in het riet, dat pikken wij niet ! Wijkcontract Noordwijk	p. 25
Sociale wijkontwikkeling voor een democratisch én leefbaar Brussel De contouren van een stadsproject.	p. 28
Ootb en de Missions Locales.	p. 35
Netwerk van Nederlandstalige Brusselse inschakelingsacties in de kijker.	p. 36
„Van Kassei tot Noordwijk” De tentoonstelling	p. 37

## Colofon

Opbouwwerk Brussel wordt uitgegeven door het  
Regionaal Instituut voor de Samenlevingsopbouw  
te Brussel, Antwerpsesteenweg 295, 1000 Brussel  
Tel.: (02) 203 34 24, Fax.: (02) 203 50 64



© ® 1999 RISOBRUSSEL - Nr 65 Jaargang 15

Drukkerij: ACCO



### Artikels:

Andre De Bisschop  
Geert De Pauw  
Johan De Clus  
Bruno Van Loo  
Tineke Van Heesvelde  
Danny Jacqmot  
Alain Storme

Tekstverwerking:  
Kristel Van der Borgh

### Foto's:

OOTB  
Opbouwwerk Kuregem  
Opbouwwerk Oude Noordwijk  
Soc. Begeleid. Brusselse Haard  
Marie-Thérèse Vandermeersche  
Michel Demol

Vormgeving & lay-out:  
Michel Demol

Eindredactie:  
Alain Storme

met medewerking van het  
Brusselse Hoofdstedelijk Gewest  
Vlaamse Gemeenschapscommissie



met de steun van het  
Brussels Hoofdstedelijk Gewest



gesubsidieerd door de  
Vlaamse Gemeenschap

