



OPBOUWWERK BRUSSEL

82

1983
2003



Nieuws uit
RisoBrussel

Verant. uitgever: Rohnny Buyens
Antwerpsesteenweg 295, 1000 Brussel
Driemaandelijks informatieblad
Nr. 82 - December 2004 - Jaargang 20

Editoriaal

De huisvestingscrisis in Brussel noopt organisaties die begaan zijn met armoedebestrijding ertoe alle zeilen bij te zetten. De Werelddag voor de strijd tegen de armoede stond in 2003 in het teken van de huisvesting. Op 17 oktober van dat jaar werd er dus op het Anneessensplein een heuse Bidonville in mekaar getimmerd: evocatie van het catastrofescenario mochten er in het huisvestingsbeleid niet vlug koppen met spijkers geslagen worden. Ondertussen zijn we een jaar verder en heeft de situatie zich alleen maar verder toegespitst. Het oerdegelijk dossier dat de Brusselse bond voor het Recht op Wonen naar aanleiding van de Gewestverkiezingen uitgaf (*Het woonbeleid in Brussel: beloftes, uitgaven, realisaties*) spreekt in dat opzicht boekdelen. In het licht van stijgende huurprijzen en lange wachtlijsten voor aangepaste en betaalbare woningen biedt alleen een betekenisvolle uitbreiding van het bestand aan sociale woningen, gekoppeld aan maatregelen in de privé-sector, soelaas. Precies op het punt van de jaarlijkse productie van sociale woningen (gemiddeld 250 stuks per jaar de afgelopen 5 jaar) is het bilan ontluisterend. Het mankeert daarbij niet zozeer aan geld, maar de ambtelijke molen maalt te traag en de sector van de sociale huisvesting is blijkbaar onvoldoende toegerust om ambitieuze investeringsprojecten te realiseren.

De Werelddag van 17 oktober 2004 stond dus andermaal in het teken van het recht op wonen met een variatie op hetzelfde thema: *Bidonville Mobile*. De vertegenwoordiger van staatsecretaris Françoise Dupuis (die zelf – weinig tactvol onder de gegeven omstandigheden – haar kat gestuurd had) verwees naar de voorstellen van de nieuwe gewestregering en mocht van de weeromstuit nogal wat scepticisme incasseren. De aangekondigde bouw van 5000 nieuwe woningen uit het *Plan voor de toekomst van de huisvesting* zijn voor de actievoerende organisaties weliswaar „een kleine stap in de goede richting”, maar ontoereikend voor een duurzame oplossing.

Zopas heeft de Brusselse regering haar nieuwe begroting gepresenteerd. Het budget van Dupuis stijgt met 10% en voor 2005 wordt 180 miljoen of een derde van het budget voor de 5000 te bouwen woningen vrijgemaakt. Benieuwd afwachten of de hoger aangehaalde obstakels voor realisaties op het terrein dit keer geen roet in het eten zullen gooien.

Bij deze gelegenheid willen we er aan herinneren dat RisoBrussel in zijn projectwerking onder andere ijvert voor meer leefbaarheid in kansarme wijken met

bijzondere aandacht voor de huisvesting en het leefkader van bewoners daar. Voor meer investeringen in de sociale huisvesting (wat uiteindelijk één aspect is van de herverdelende rol die de overheid dient op te nemen) kunnen we alleen maar met andere organisaties uit het middenveld blijvend druk uitoefenen. Het spreekt voor zich dat opbouwwerkers in de voorbereiding en welslagen van manifestaties als die van 17 oktober belangrijke bijdragen leveren. Minder spectaculair maar daarom niet minder waardevol werk wordt dag in dag uit geleverd in de projectwerkingen. Niet toevallig plaatsen we in dit nummer van *Opbouwwerk Brussel* een aantal artikels bijeen die op de een of andere manier met huisvesting verband houden. Ze illustreren hoe het opbouwwerk in Brussel met dat thema probeert om te gaan. (ast.)

Begeleiding van verbouwers in Molenbeek*

Sensibilisering voor erfgoed

Buurthuis Bonnevie is actief in het centrum van Molenbeek. Deze buurt, gelegen langs het Kanaal Brussel-Charleroi, is een negentiende-eeuwse arbeidersbuurt. Er wonen vooral allochtonen, meer dan zestig verschillende nationaliteiten door mekaar. De Marokkaanse gemeenschap beheerst het straatbeeld. Het is één van de armste buurten van Brussel en van het land, veel bewoners zijn laag geschoold en hebben een laag inkomen.

Het Buurthuis is in deze wijk op allerlei terreinen actief. Eén van haar belangrijkste aandachtspunten is het wonen. We richten ons daarbij zowel tot huurders als tot eigenaars. In deze bijdrage willen wij vooral tonen op welke manier wij omgaan met het thema „erfgoed” in onze werking met huiseigenaars.

Het renovatiecentrum.

In 1998 startten wij met ons renovatiecentrum, dat verbouwers begeleidt bij het volledige renovatieproces van hun huis.

Vanaf de jaren tachtig was het profiel van de huiseigenaars in de buurt, zoals overal in de oude arbeidersbuurten van Brussel, sterk beginnen veranderen. Niet meer de verhuurders die buiten de buurt woonden, en ook niet meer de Belgische eigenaars die dikwijls al tientallen jaren hun huis bewoonden maakten de dienst uit. Zij hadden de jaren daarvoor de buurt verlaten, niet toevallig in een periode dat de overheid zijn interesse in deze wijk verloren had. Een nieuw Molenbeek met brede lanen en moderne hoogbouw zou er komen, de oude buurten werden beschouwd als achterhaald, zonder kwaliteit. De buurt werd verwaarloosd en de aanleg van de metro werd aangegrepen als excuus om honderden woning af te breken. Een enorm braakliggend terrein dat als een gapende wonde dwars door de buurt liep bleef achter.

Nieuwe eigenaars maakten hun opwachting: grote migrantengezinnen die moeilijk een geschikte huurwoning vonden begonnen hier huizen te kopen om er zelf gaan in te wonen. In sommige straten behoren momenteel meer dan tachtig procent van de eigenaars tot deze groep, allochtone gezinnen die het huis in de afgelopen dertig jaar kochten om het geheel of gedeeltelijk zelf te bewonen. Veel van de huizen die ze kochten waren uitgeleefd, slecht onderhouden, zonder comfort en onaangepast aan de normen van de tijd: ze waren aan een grondige opknapbeurt toe. De eigenaars hadden een laag inkomen en moesten deze renovatie zien te klaren binnen zeer krappe marges. Dit verliep lang niet altijd vlekkeloos, en in onze werking merkten we ook al gauw dat de middelen die de overheid in het leven had geroepen (zoals bijvoorbeeld de renovatiepremies) deze eigenaars nauwelijks bereikten. Een specifieke en gespecialiseerde begeleiding was noodzakelijk. In 1998 zijn we kunnen starten met ons renovatiecentrum, waar een kleine ploeg samengesteld uit een architect en een sociaal assistent instaat voor deze begeleiding.

Bescherming van het patrimonium was en is in de werking van dit centrum dus zeker nooit het hoofddoel, noch voor de eigenaars die zich tot ons wendden, noch voor ons. De prioriteiten liggen elders. Hoe kan, met een zeer beperkt budget, een woning zo gezond mogelijk gemaakt worden, dat is meestal de kernvraag.

Niet dat het begrip „erfgoed” niet aanwezig is in onze werking. Eén van de andere doelstellingen van Buurthuis Bonnevie is om te werken aan het imago van de buurt en bewoners, gebruikers en buitenstaanders tonen dat er, naast alle negatieve berichten die de wereld worden ingezonden, ook nog heel wat positiefs te beleven valt.

* Dit artikel (exclusief tijdsband en projectvoorbeeld) zal in het Frans verschijnen in de publicatie *Patrimoine et Vie Collective* (uitgave van Service de l'éducation permanente du Ministère de la Communauté Française)

In dat kader grijpen we vaak terug naar de geschiedenis van de buurt en van haar bewoners, omdat die belangrijk zijn om te begrijpen wat er nu gebeurt. Regelmatig begeleiden we, voor geïnteresseerde groepen, buurtwandelingen met aandacht voor geschiedenis en patrimonium. We organiseerden tentoonstellingen over de geschiedenis van de „Parvis”, een centraal plein in de buurt, over feesten in de buurt en feest in de Marokkaanse cultuur en over honderd jaar architectuur en stedenbouw in Molenbeek. Het buurthuis was in 2002 ook laureaat van de wedstrijd rond actuele volkscultuur van de Koning Boudewijnstichting, met een project waarin getuigenissen van nieuwe en oude buurtbewoners naast mekaar gelegd werden. Deze getuigenissen werden vastgelegd in het boek *Een beeld van een buurt. Molenbeek-Centrum door de ogen van zijn bewoners*.

Dit alles heeft rechtstreeks weinig te maken met het onderwerp dat we hier behandelen. In ons renovatiecentrum zijn normaal sociale en bouwkundige aspecten aan de orde, eerder dan culturele. Toch inspireren deze activiteiten ook duidelijk onze werking met verbouwers. Erfgoed is ook in deze werking een belangrijk thema, al wordt het zelden zo nadrukkelijk benoemd. Huizen zijn, met heel hun geschiedenis en alle transformaties die ze ondergaan hebben, belangrijke stukken patrimonium, al dan niet waardevol, al dan niet opmerkelijk of uitzonderlijk. Wanneer er beslissingen moeten genomen worden met betrekking tot verbouwingen, dan zijn dit dus automatisch beslissingen die een invloed zullen hebben op dit erfgoed. Elke eigenaar, elke architect die verbouwt zou stellingen moeten innemen met betrekking tot dit patrimonium. Wat is de moeite van het behouden of beschermen waard? Hoe het oude (indeling van de ruimte, materialen,...)

gebruiken en aanpassen aan het huidige gebruik? Hoe komen tot vernieuwingen die kwalitatief zijn voor de bewoners, de burens, de buurt? Het is door dat soort vragen te stellen en door verbouwers hierover te helpen nadenken dat in het renovatiecentrum rond erfgoed wordt gewerkt.

De huizen van onze buurt

Op een paar uitzonderingen na (enkele recente sociale huisvestingsprojecten) dateren de meeste woningen in de buurt van rond de vorige eeuwwisseling of uit het interbellum. Het typische huis uit de buurt is een gebouw van ongeveer 5 m breed, gelijkvloers plus 2 of 3 verdiepingen met zolder, kelder en een klein koertje met toilet. Op het gelijkvloers was vaak een handelszaak, café of atelier. Vele van de binnengebieden zijn dan ook quasi volgebouwd met grote of kleine werkhuizen of industriële gebouwen waarvan op de straat nauwelijks iets van te merken valt. Op de verdiepingen van de woonhuizen waren er over het algemeen appartementen. De meeste woningen zijn zeer bescheiden, gevel en interieur zijn nauwelijks gedecoreerd. In enkele straten (zoals de Koorstraat, de Houzeau de Lehayestraat, de Vandermaelenstraat en natuurlijk de centrale LeopoldII-laan) hebben de gebouwen wat meer standing. Waar de meeste andere gevels eenvoudig gepleisterd zijn is hier gebruik gemaakt van een combinatie van sierbaksteen en natuursteen, er worden sierelementen zoals loggia's, balkons, sgrafitti, glasramen en siertegels geïntegreerd in deze gevels, die zijn geïnspireerd door de Art Nouveau of door de neo-stijlen die rond de vorige eeuwwisseling in de mode waren. De interieurs van deze huizen zijn meestal ook rijkelijker, met grote sierschoorstenen, parket, verfijnder binnenschrijnwerk.

Het Project in de Hovenierstraat - Molenbeek

Eén van de steeds terugkomende vaststellingen doorheen onze werking is dat verbouwen, zeker wanneer je het met eigen middelen moet doen, een werk van lange adem is. Dat geldt dus ook voor onze tussenkomst, vooral omdat wij steeds proberen om tot een zo kwalitatief mogelijk resultaat te komen. Dit project is daar ook een voorbeeld van.

November 2002
eigenaar contacteert, nadat de woning jaren is blijven leegstaan, voor het eerst het sociaal verhuurkantoor.



Naast deze rijwoningen zijn er, rond de kerk en in de Schoolstraat, een aantal appartementsgebouwen van recentere datum, gebouwd rond de jaren dertig.

De Molenbeekse eigenaars en hun patrimonium

Het spreekt voor zich dat in een stad waar tot nog niet zo lang geleden prachtige Art-Nouveau-woningen zonder veel ophef werden afgebroken, de aandacht voor het eerder „banale” patrimonium in onze buurt miniem was en is. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de nieuwe eigenaars die zich de afgelopen jaren in deze woningen zijn komen vestigen zich weinig bekommerden om de erfgoedkundige waarde ervan, iets waarin ze waarschijnlijk weinig verschillen van andere eigenaars elders in Brussel.

Toch stuiten we ook op een aantal gewoontes die specifiek zijn voor een buurt als de onze en iets te maken hebben met het profiel van de eigenaars die op ons beroep doen: de grote meerderheid is van niet Belgische origine, de meeste hebben een laag inkomen als ongeschoolde arbeider of leven van een uitkering, de meeste zijn niet of laag geschoold.

Op het gevaar af te veralgemenen sommen we hier enkele van die gewoontes en houdingen op.

- Veel eigenaars hebben weinig inzicht in de ruimtelijke mogelijkheden van het huis. Een beetje karikaturaal gesteld zal wie een badkamer nodig heeft daar maar één mogelijkheid voor zien: ze er achteraan, in de koer, of desnoods op het dak van het reeds bestaande bijgebouwtje bouwen. Ooit vroeg een eigenaar ons zelfs of het mogelijk was om

boven op het platte dak van de buurman een stuk bij te bouwen. Dit is des te opmerkelijker omdat er meestal goede alternatieven zijn en omdat bijbouwen over het algemeen niet de goedkoopste oplossing is, terwijl de kostprijs nochtans een belangrijke bekommernis is voor heel wat van onze cliënten. Deze reflex, samen met het feit dat de gemeente gedurende lange tijd zo goed als niet optrad tegen bouwovertrekkingen, heeft er voor gezorgd dat het (door de vele ateliers en fabriekjes in de binnengebieden toch al erg dense binnengebied) nu zo goed als dichtgebouwd is en dat zowat alle terrassen en achterbalkons zijn overdekt. Weinig eigenaars uit onze buurt schijnen zich te bekommeren om zicht op de tuin of natuurlijke verlichting en verluchting.

- Veel eigenaars zijn niet goed vertrouwd met onze bouwtechnieken. In sommige gevallen vallen zij terug op referenties die misschien in hun thuisland van toepassing waren, maar onaangepast aan de Belgische klimatologische omstandigheden. Een klassiek voorbeeld is dat er woonruimtes worden bijgebouwd met onaangepaste materialen en zonder ze te isoleren. Condensatieproblemen zijn het onvermijdelijke gevolg. Nog een regelmatig voorkomende en gevaarlijke fout: schoorstenen worden afgebroken (om meer ruimte te krijgen en het Marokkaanse salon langs de volledige wand te kunnen zetten) terwijl hij op de bovenste verdiepingen ongestut blijft staan. Veel van deze fouten hebben te maken met het feit dat eigenaars minder toegang hebben tot architecten en geschoolde vakmensen. Er is niet alleen een financiële drempel, veel aannemers schrikken er ook voor terug om in deze slecht gereputeerde buurt te komen werken. Heel veel verbouwingswerken worden uitgevoerd

December 2002

architect renovatiecentrum bezoekt voor het eerst, samen met Iris, het huis. De eigenaar wordt geïnformeerd over de werking van het sociaal verhuurkantoor en over de premies.



Februari 2003

tweede huisbezoek, uitwerken van een voorontwerp voor verbouwing, beschrijving van de werken en schatting van de kostprijs en van de renovatiepremie

door ongeschoolde zwartwerkers die geronseld worden binnen de eigen kennissenkring of aan het Klein Kasteeltje. Het is verbijsterend hoeveel vertrouwen sommige mensen soms stellen in lieden die zich uitgeven voor vakmannen terwijl die maar weinig of geen scholing of ervaring hebben.

- Het idee dat alles wat oud is slecht is leeft bij veel eigenaars. Vooral alles wat van hout is moet het daarbij ontgelden ten nadele van „moderne” materialen zoals beton en PVC. Het is vaak moeilijk om eigenaars er van te overtuigen dat een nieuw plat dak op houten balken soms een betere keuze is dan een betonnen dak, of dat houten ramen niet noodzakelijk moeten vervangen worden door PVC-ramen. Houten vloeren worden, als ze niet kunnen gesloopt worden, bedekt met tegels. Zo beklagde de eigenaar van een mooie herenwoning uit de buurt zich er ooit over hoeveel moeite hij gehad had bij het uitbreken en opstoken van de eiken parketvloer in het salon.
- De manier waarop de meeste Marokkaanse gezinnen wonen verschilt niet zo veel van hoe het doorsnee Belgische gezin woont. Je ziet niet meer zo vaak huizen waar een hele familie (verschillende gezinnen) samenwoont, met de keuken in de kelder, Daarentegen lijkt men voor de decoratie van de woning meer dan vroeger elementen uit het land van oorsprong te gaan gebruiken (waarschijnlijk omdat ze nu algemeen beschikbaar zijn). Importeurs van (Spaanse of Italiaanse) tegels met een Oriëntaals motief doen gouden zaken, de Marokkaanse salons die in de winkels worden aangeboden worden alsmaar chiquer, eigenaars van feestzalen laten vakmensen uit Marokko overkomen om de zalen te decoreren met

typisch stucwerk en houtsnijwerk,

- Tenslotte moeten we dit alles ook nuanceren. De houding die we hierboven beschreven is vooral terug te vinden bij migranten van de eerste generatie. Bij jonge gezinnen is die aandacht voor de waarde van het oude patrimonium er wel. Plankenvloeren, het oorspronkelijke schrijnwerk, oude plafonds, sobere industriële ruimtes: jonge gezinnen die in de buurt iets kopen, van welke origine ze ook zijn, weten dit soort zaken meestal wel te appreciëren en gaan er dan ook respectvol mee om.

Hoe wij in onze werking met erfgoed omgaan

De werking van het renovatiecentrum is in de eerste plaats dienstverlenend. Eigenaars komen naar ons voor advies en wij geven hen dat. De meeste eigenaars die bij ons terechtkomen hebben zeer specifieke vragen. Meestal vragen over renovatiepremies, vragen naar geschikte aannemers, technische vragen. Vaak hebben zij een heel fragmentair beeld over de verbouwingen die ze willen uitvoeren. Ze hebben wel een vaag idee van wat ze zouden willen, maar kunnen het ruimtelijk moeilijk vorm geven.

Het eerste wat we meestal doen is proberen hen een globaler beeld te laten krijgen van wat ze met hun huis willen en welke mogelijkheden het biedt. Zo tonen we dat de op het eerste zicht meest voor de hand liggende oplossing niet altijd de beste is.

Een belangrijk onderdeel daarbij is ook te wijzen op de waarde van het bestaande (zowel esthetisch, historisch als bouwtechnisch). We leggen uit waarom een huis is gebouwd zoals het gebouwd is,

Maart 2003

verschillende huisbezoeken door architect om samen met de eigenaar, in functie van de geschatte kostprijs, de beschikbare middelen en eisen van het sociaal verhuurkantoor, een planning op te stellen en keuzes maken. Welke werken worden door de eigenaar zelf uitgevoerd, voor welke werken wordt beroep gedaan op aannemers.

April 2003

prijsoffertes bij drie verschillende aannemers worden opgevraagd.

September 2003

de contracten met het sociaal verhuurkantoor IRIS worden getekend.

waarom bepaalde materialen zijn gebruikt, bepaalde technieken zijn toegepast. Indien wij van oordeel zijn dat sommige elementen de moeite waard zijn om te behouden, herstellen of restaureren proberen we de eigenaar daar ook van te overtuigen.

Onherstelbare schade voorkomen

Soms zijn de oplossingen die we voorstellen er op gericht om de schade te beperken. Van veel gietijzeren balkons bijvoorbeeld ontbreken stukken. Deze laten restaureren kost veel, te veel voor de meeste van onze cliënten. We zullen hen er proberen van te overtuigen om achter de ontbrekende stukken ter beveiliging goedkope ijzeren roosters aan te brengen en deze te schilderen in de kleur van de rest van het balkon, zodat deze anomalie zo weinig mogelijk opvalt. Als de eigenaars dan later wat meer middelen hebben, of als een meer bemiddeld iemand het ooit koopt, dan is er niets van het bestaande verloren gegaan, en kan het alsnog gerestaureerd worden. Idem voor houten vloeren. Als eigenaars zich niet gelukkig voelen met de houten vloeren in hun woning, proberen we ze – met de juiste technische argumenten – te overhalen om toch geen tegelvloer op de plankenvloer te leggen. Wij stellen bijvoorbeeld balatum voor als alternatief, en raden aan om hem los te leggen, zonder te lijmen, zodat de vloer niet beschadigd wordt.

Een klein voorbeeld uit de praktijk. Een eigenaar komt bij ons om te melden dat haar voordeur kapot is en dat ze die wil vervangen. Ze vraagt of we geen aannemer kennen die dit kan doen. We gaan ter plaatse en zien dat het eigenlijk een venstertje in een oude houten voordeur is dat gebroken is. De deur is nog in perfecte staat maar kan een nieuw laagje verf gebruiken. We leggen

haar uit dat ze gewoon het ruitje kan verangen. Dit is veel goedkoper, en de deur is een waardevol element van haar voorgevel. We tonen enkele andere huizen in de straat, waar de oorspronkelijke deur is vervangen door een onaangepast standaardmodel in PVC. We rekenen haar voor wat het prijsverschil zal zijn. Vervolgens wijst ze ons op een glasraam boven de deur, waar een barst in zit. Deze vrouw heeft een heel krap budget en we weten dat ze, zelfs al zou ze beroep kunnen doen op de Brusselse premie voor „Klein patrimonium” niet zal kunnen investeren in de restauratie van het raam. We tonen haar dat het glasraam er daarom niet noodzakelijk uit moet. Ze kan bijvoorbeeld een nieuw vensterglas voor het glasraam laten plaatsen, zodat het beschermd wordt en zodat tegelijkertijd de tocht wordt buiten gehouden.

Financiële argumenten

Niet altijd werkt deze aanpak. Meestal zijn het financiële argumenten die de eigenaars overtuigen. Waardevolle houten ramen die nog in goede staat zijn hoeven niet altijd vervangen te worden als men dubbel glas wil. In sommige gevallen kan dit in de bestaande ramen worden geplaatst. Met een prijsophaal in de hand is het soms (niet vaak) mogelijk om een eigenaar er van te overtuigen te kiezen voor deze oplossing in plaats van voor nieuwe PVC. Soms moeten we ons met minder tevreden stellen: dat de oorspronkelijke profielen ten minste min of meer worden gerespecteerd bijvoorbeeld. Als de ramen vervangen moeten worden wijzen we op de kwaliteiten van houten ramen. Slechts zelden wordt met dit advies rekening gehouden. We zijn vaak al blij als de verbouwer opteert voor kwalitatieve PVC in plaats van voor tweede-

September 2003
eerste bezoek werfbezoek door de technisch adviseur van de uitleendienst samen met de architecte.



Oktober 2003
inrichtingsplan van de zolder wordt opgemaakt door technisch adviseur en architect.

Zes oktober 2003
start van de werf: de technisch adviseur plaatst samen met de eigenaar het eerste dakraam op de zolder.

rangsproducten van kleine fabriekjes uit Turkije bijvoorbeeld, en als hij ze correct laat plaatsen door een goede aannemer. Nog een voorbeeld. De oude dakgoot is vaak één van de weinige decoratieve elementen aan de gevel. Wanneer ze niet onderhouden is geweest biedt ze een troosteloze aanblik, en de normale reflex is om ze te willen vervangen door een nieuw exemplaar in PVC of ze te verbergen achter voorzetpanelen. Ook aannemers zullen zelden voorstellen om een dakgoot af te borstelen en te schilderen, laat staan ze indien nodig te repareren. Als we eigenaars echter kunnen aantonen dat dit goede alternatieven zijn voor wat ze eerst dachten te doen, en bovendien bewijzen dat het goedkoper is, dan zijn sommigen wel geïnteresseerd. Hierbij is het ook van belang om goede contacten te kunnen opbouwen met aannemers.

Een ander argumenten is de kostprijs van de oorspronkelijke elementen. Sommige eigenaars zijn ongevoelig voor erfgoedkundige of esthetische argumenten. Wanneer we die echter vertalen in geld („Als u vandaag een identieke parketvloer zou laten maken door een ambachtsman, dan zou dat gewoon onbetaalbaar zijn.”) raken ze soms geïnteresseerd.

Hetzelfde geldt voor de duurzaamheid. „Die oude deur kan, wanneer ze beschadigd zou worden bij een inbraakpoging, nog makkelijk hersteld worden, terwijl een nieuwe deur in PVC in dat geval volledig moet vervangen worden”. Sommige verbouwers zijn voor dit soort rede wel vatbaar, al moeten we vaak opboksen tegen taaie vooroordelen.

Soms wijzen we eigenaars op de wetgeving, leggen wij hen uit dat voor bepaalde wijzigingen normaal een vergunning wordt aangevraagd, dat

er boetes kunnen opgelegd worden. Ook door informatie te geven over de renovatiepremies (waarvan het reglement onrechtstreeks het behoud en de herstelling van de oorspronkelijke elementen enigszins aanmoedigt) of door de premies „klein patrimonium” kunnen eigenaars soms over de brug worden geholpen.

We hebben het hierboven voornamelijk gehad over het patrimonium in onze individuele werking. Af en toe hebben we ook aandacht voor dit thema in echte vormingsactiviteiten, zei het ook hier meestal zijdelings. Maandelijks organiseren we informatieavonden voor verbouwers. Wanneer er thema's aan bod komen als ramen en buitendeuren, de voorgevel, of vloeren zullen we altijd het behoud en het herstellen van de oorspronkelijke materialen verdedigen en zullen we waar mogelijk hier praktische tips daarover meegeven. Ook in onze tweemaandelijks buurtkrant hebben we hier af en toe aandacht voor. Toch blijven het de individuele contacten die het vruchtbaarst zijn.

Tot besluit staan we nog even stil bij de vraag waarom we al die aandacht besteden aan de bescherming van dat „kleine patrimonium”. Je kan boeken volschrijven over het belang en de waarde van het erfgoed voor de stad, voor de gemeenschap, voor de komende generaties,... Maar onze doorsnee cliënt, heeft die er belang bij? Op enkele eenzame uitzonderingen na komt niemand naar ons met de vraag om advies over de bescherming of restauratie van historisch waardevolle elementen in zijn huis. Waar bemoeien wij ons eigenlijk mee?

Hier geldt eigenlijk hetzelfde als wat we in de inleiding geschreven hebben over onze buurtwerking: dat we, door mensen de geschiedenis van de buurt te leren kennen, hen helpen om die

Eind oktober 2003

Terwijl het tweede dakraam wordt geplaatst wordt ook het praktisch atelier „isoleren van een hellend dak” voorbereid. Het werk wordt zo aangepakt dat de verschillende stadia van deze klus zichtbaar zijn: oorspronkelijk, ongeïsoleerd dak, dak met aangepast schrijnwerk, onderdak,



isolatie, dampscherm, afwerking met gipsplaten. De zolder wordt dus een levensgrote maquette.

Oktober 2003

Informatiesessie „het isoleren van een hellend dak” in de uitleendienst. Een vertegenwoordiger van de firma Rochwool geeft aan 16 geïnteresseerden

buurt beter te begrijpen en te appreciëren. Zo is het ook met bewoners die bepaalde elementen in hun huis, die hen vroeger niet waren opgevallen of misschien zelfs een doorn in het oog waren, leren appreciëren. Ze zullen zich die woning ook veel makkelijker kunnen toe-eigenen, ze zullen meer genieten van hun eigen huis. En dat is voor de

woonkwaliteit bijna even belangrijk als een goede verwarming of comfortabel sanitair.

Geert De Pauw & Lorella Pazienza

(1) Dit boek, in 2000 uitgegeven door Buurthuis Bonnevie, biedt aan de hand van 50 gesprekken met buurtbewoners een levendig beeld van Molenbeek. Het is enkel nog te bestellen bij het Buurthuis.

Het Project in de Hoveniersstraat - Molenbeek

Zeggen dat Brussel een huisvestingscrisis kent is open deuren intrappen. Het project in de Hoveniersstraat wil een kleine bijdrage zijn tot de oplossing van die crisis.

Om een antwoord te bieden op de problemen waar we vandaag voorstaan moeten alle zeilen worden bijgezet. Er moeten grote investeringen komen voor creatie van veel nieuwe sociale woningen of het instellen van een huurtoelage, maar ook kleinere projecten die op lokaal niveau proberen woningen te creëren en leegstand aan te pakken moeten alle kansen krijgen. In de sociale woningbouw tracht men privé-investeerders warm te maken, maar ook kleine „investeerders”, eigenaar-bewoners en kleine verhuurders kunnen een bijdrage leveren tot de creatie van nieuwe, betaalbare woningen.

In dit project in de Hoveniersstraat worden twee instrumenten succesvol gecombineerd. Het beheer door een sociaal verhuurkantoor en de begeleiding van een eigenaar bij zijn verbouwingen. Daardoor zal, met relatief beperkte middelen, een leegstaand, verkrottend gebouw kunnen omgevormd worden tot vijf

comfortabele woningen die aan sociale tarieven verhuurd zullen worden.

De woning

In 1973 kocht de huidige eigenaar het huis. Hij was vooral geïnteresseerd in het achteraan gelegen werkhuis (vroeger de bottelarij van de ernaast gelegen brouwerij), waar hij zijn schrijnwerkersatelier wilde inrichten. De vijf appartementen van het aan de straatkant gelegen woonhuis nam hij er bij.

Sinds 1973 verhuurde hij deze woningen, maar op dit ogenblik staan ze al bijna vijf jaar zo goed als leeg. Na een aantal slechte ervaringen met huurders, en omdat de woningen een grondige renovatie nodig hadden om terug te kunnen verhuurd worden, verkoos de eigenaar ze te laten leegstaan. Er waren twee redenen. Het beheer van de woningen, met alle mogelijke problemen van dien, schrok hem af, en de kostprijs van een grondige renovatie was aanzienlijk hoger dan wat binnen zijn mogelijkheden lag. Hij was reeds zelf begonnen met een aantal werken, maar omwille van enkele technische problemen en de grootte van de werf was alles onafgewerkt gebleven.



een inleiding over het belang van isolatie, de materialen die daarbij gebruikt worden en de manier waarop ze moeten worden toegepast.

Oktober 2003
Praktisch atelier „isoleren van een hellend dak” in de woning in de Hoveniersstraat. 6 geïnteresseerden



In 2001 hoort hij voor het eerst van de mogelijkheid om zijn huis door een sociaal verhuurkantoor te laten beheren. Hij neemt contact op met het SVK IRIS, dat geïnteresseerd is in het beheer, op voorwaarde dat de woningen eerst grondig gerenoveerd worden. Zij verwijzen hem door naar het renovatiecentrum, in de eerste plaats om hem te helpen bij de aanvraag van de renovatiepremies.

Uit de eerste gesprekken blijkt dat de eigenaar heel wat technische know-how heeft en dus een aantal werken, mits een beetje steun, zelf zou kunnen uitvoeren, en dat dit waarschijnlijk een stuk goedkoper zou zijn dan beroep te doen op aannemers om alle werken en premies aan te vragen. Daarom wordt er besloten om het verbouwingsproject vanuit de uitleendienst op te volgen.

Het wordt een zeer intensieve samenwerking, een soort pilootproject voor ons.

Het appartement dat nu is afgewerkt is een duplex. De zolder is, via een nieuwe trap, bij de derde verdieping betrokken. Er zijn dakvensters gestoken, de zolder is geïsoleerd en met gipsplaten afgewerkt, de centrale verwarming is vernieuwd, de houten vloeren zijn hersteld en afgewerkt, de keuken en de badkamer zijn hersteld, alle muren zijn afgewerkt.

Ondanks het feit dat het om relatief kleine werken ging en dat alles gerealiseerd werd door de eigenaar zelf, heeft de operatie toch 5.000 (allemaal besteed bij lokale handelaars) gekost.

Tijdens deze werf hebben we ook een nieuwe formule uitgeprobeerd. De isolatie van de zolder hebben we aangegrepen om er een vormings- en sensibiliseringsactiviteit voor de buurt van

te maken. In het kader van de “Week van de Energie” nodigden we de buurtbewoners uit om op de werf zelf te komen kijken hoe een dak correct geïsoleerd moet worden, en wie wou kon de handen uit de mouwen steken om proefondervindelijk te leren hoe een dergelijke klus aan te pakken.

Ondertussen hebben we deze formule reeds herhaald, op andere werven voor andere technieken.

In totaal heeft de technisch adviseur van de uitleendienst veel meer uren op deze werf doorgebracht dan we gemiddeld aan één dossier kunnen besteden. Het ging dan ook om een grondige verbouwing, maar vooral het feit dat de woning achteraf in beheer zou worden gegeven van een SVK, waardoor de appartementen aan sociale prijzen zullen verhuurd worden, heeft de doorslag gegeven om in dit project extra te investeren. Bovendien doet de eigenaar, van zijn kant, regelmatig vrijwilligerswerk voor de uitleendienst.

Middelen en knelpunten bij dit soort projecten

Voor onze werking doen wij beroep op allerlei, vooral gewestelijke instrumenten. We werken immers bijna uitsluitend met mensen met een eerder laag inkomen. Wanneer sommige huizen in de buurt niet of ontoereikend worden verbouwd, dan heeft dat dus zeker niet alleen te maken met een gebrek aan kennis, maar eerst en vooral met een gebrek aan middelen. Er bestaan een aantal gewestelijke instrumenten die bedoeld zijn om eigenaars te helpen bij hun verbouwingen of om leegstaande of onbewoonbare woningen terug op de markt te brengen. Uit onze dagelijkse praktijk blijkt dat die middelen niet altijd toerijkend zijn.



leren in de praktijk hoe dit werk moet worden uitgevoerd.

December 2003
plaatsing van de gipspanelen.

December 2003
de renovatie (enkel voor de ramen) wordt aangevraagd.



December 2003
We beginnen aan de vloer: trapgat, herstellen plankenvloer, afwerking plankenvloer.

De ervaringen met dit project tonen duidelijk aan wat de mogelijkheden van deze instrumenten zijn, maar ook wat de problemen zijn.

Premies

De renovatiepremies, het instrument waarmee het Brussels Gewest eigenaars wil sitmuleren om hun woning te renoveren, zijn in 2002 herzien. Aangekondigd als dé oplossing voor alle problemen die er voordien met de premies waren, bleek deze hervorming uiteindelijk niet veel meer dan een PR-operatie te zijn.

De administratieve procedures zouden vereenvoudigd worden, het tegendeel is gebeurd. Het voorfinancieringssysteem (een mogelijkheid om een gedeelte van de premies bij aanvang van de werken te krijgen, heel belangrijk voor eigenaars met een laag inkomen en weinig spaargeld) dat in het nieuwe premiestelsel is opgenomen is in de praktijk onwerkbaar. Daarom pleiten wij er voor om ook in Brussel (zoals elders in het land) aan eigenaars, onder bepaalde voorwaarden, sociale verbouwingsleningen aan te bieden.

De bedragen waarop een premie zou worden uitbetaald zouden verhoogd worden. In realiteit zijn deze bedragen niet of nauwelijks verhoogd, waardoor er nog steeds verkeerde verwachtingen geschept worden bij eigenaars die op de premies beroep willen doen.

De enige echte verbetering is volgens ons het feit dat verhuurders enkel premies kunnen krijgen indien ze via een SVK werken. Dit creëert echter ook een probleem voor een specifieke categorie: huizen die gedeeltelijk door de eigenaar bewoond worden en door hem gedeeltelijk verhuurd worden. De meeste SVK's zijn niet geïnteresseerd in het beheer van dit type woningen, waardoor de

eigenaar de facto uitgesloten wordt van de premies. In dit dossier werden uiteindelijk enkel premies aangevraagd voor de ramen.

Wooncode

Dit is een interessant, belangrijk instrument. Eigenaars worden verplicht om hun woningen aan de nieuwe normen te laten voldoen. We gaan hier niet heel de wooncode evalueren, daarvoor is het trouwens nog te vroeg, eerst afwachten wat het in praktijk wordt.

Eén element willen we toch belichten. De invoering van strengere normen is een goede zaak, maar de bedoeling moet natuurlijk zijn dat zoveel mogelijk woningen in orde gebracht worden, zodanig dat ze aan de normen voldoen, en niet dat alle woningen die er niet aan voldoen gesloten worden. In buurten zoals de onze zou dat wel eens een probleem kunnen zijn. Niet alle eigenaars die woningen verhuren die niet aan de normen voldoen zijn gewetensloze huisjesmelkers. Het Gewest zou deze eigenaars, via premies en / of interessante leningen, gekoppeld aan strenge voorwaarden (en controle) met betrekking tot de achteraf gevraagde huurprijzen kunnen helpen om hun woning te conformeren aan de nieuwe normen. Op deze manier zou de invoering van de wooncode meteen ook zorgen voor de creatie van kwaliteitsvolle en betaalbare woningen.

Sociaal Verhuurkantoren

De Sociaal verhuurkantoren vervullen een belangrijke rol in Brussel, ze beheren woningen op een sociale manier. Vanuit het renovatiecentrum doen wij af en toe beroep op SVK's wanneer we te maken hebben met eigenaars die om één of andere reden niet de nodige middelen hebben om hun

Januari 2004

We beginnen met de installatie van de centrale verwarming (nieuwe leidingen, vervanging van enkele radiatoren en plaatsing van nieuwe brander).

Dertien februari 2004

Samen met de klusjesdienst wordt de vloer afgewerkt.

Vijfentwintig februari 2004

De eigenaar maakt de nieuwe trap.



woning te renoveren. We stellen dan voor dat de SVK's investeren in de renovatie (de investering kan dan via de huuropbrengsten worden teruggewonnen). Jammer genoeg kunnen weinig SVK's op deze vraag ingaan. De belangrijkste reden hiervoor is dat zijzelf het moeilijk hebben om dergelijke operaties te financieren. Een gewestelijk fonds dat hiervoor gebruikt zou kunnen worden is dan ook een belangrijke ontbrekende schakel. Daarnaast gaat het in dit soort gevallen vaak om ingewikkelde dossiers, en beschikken niet alle SVK's over de nodige middelen, tijd en know-how om dit tot een goed einde te brengen. Dit is jammer. Vele SVK's vinden immers nog moeilijk nieuwe woningen, en via dit soort operaties zouden ze hun park nog kunnen uitbreiden, en tegelijkertijd bijdragen tot het oplossen van bepaalde stadskankers.

Conclusie

De uitleendienst heeft, hoewel het nog om een relatief jong project gaat, bewezen een belangrijke bijdrage te kunnen leveren tot het stadsvernieuwingproces in deze buurt. Het is een manier om de huidige bewoners te helpen om zelf hun woonomstandigheden te verbeteren. De afgelopen twee jaar hebben we kunnen experimenteren, onze werkwijze ontwikkelen en verfijnen, onze sterke punten en onze beperkingen leren kennen. Door onze werking hebben we ook een beter zicht gekregen op de moeilijkheden waarmee verbouwers te maken krijgen en wat daaraan te doen is.

Het project is gestart als pilootproject, en dus met subsidies voor een beperkte periode. Via het Europese programma „Doelstelling 2” konden we het project lanceren, materiaal aankopen en lokalen inrichten, en binnen het wijkcontract „Bronsgieterij-Pierron” vonden we de middelen om onze technisch adviseur, die deze dienst doet draaien, te betalen. Binnenkort loopt dit wijkcontract af maar we hopen vanaf september met andere middelen de uitleendienst te kunnen verder zetten.

Het project heeft zijn nut bewezen, en is tegelijkertijd ook nog volop in ontwikkeling. We hopen dat wij de kans krijgen om die de komende jaren uit te werken.

(Uit de persmap n.a.v. de Opendeurdag - 7 mei 2004)

Uitleendienst Bonnevie

Is te vinden in de Kolomstraat 54 in Molenbeek. De dienst is open op maandag, woensdag, donderdag en vrijdag van 9 tot 12 uur en op dinsdag van 14 tot 18u. Telefonisch zijn we te bereiken op het nummer 02/410 76 31 of tijdens de openingsuren op 0474/ 74 08 30. De uitleendienst is een initiatief van Buurthuis Bonnevie, Bonneviestraat 40, 1080 Brussel.



Mei 2004

Het eerste appartement is klaar.

Pilootproject thuislozensector krijgt opvolging binnen het opbouwwerk

Dit najaar ging bij RisoBrussel een project in voorbereiding dat wil inspelen op de huisvestingsnood van thuislozen in Brussel. Om verschillende redenen spreken we over een atypisch opbouwwerkproject. In eerste instantie zal er veel aandacht gaan naar de begeleiding van individuele trajecten van thuislozen in hun zoektocht naar een geschikte woning. (Naderhand zal er ook structureel op de moeilijkheden bij het zoeken naar woonst worden ingespeeld). Ook een categoriale werking behoort niet tot de gewoonten van RisoBrussel. En, voor zo ver wij weten, heeft het opbouwwerk nog nooit de thuislozen als specifiek doelpubliek uitgekozen. Hoe is het zover kunnen komen? En hebben ze daar wel goed over nagedacht? In deze bijdrage leest u de kleine ontstaansgeschiedenis van het project *huisvestingsdienst en huurwaarborgfonds voor thuislozen*.

Evaluatie van een pilootproject

Om te begrijpen waarom RisoBrussel de sprong naar dit nieuwe project heeft gewaagd, moeten we een tweetal jaar terug in de tijd. In 2002 lanceerde toenmalig minister van Welzijn, Mieke Vogels, 6 pilootprojecten „uitbreiding begeleid wonen” binnen de thuislozensector. Een van de zes erkende regio's was Brussel. Voor Brussel konden 3 voltijdse begeleiders aangeworven worden om binnen het CAW-Archipel het begeleid wonen uit te breiden. Een van deze drie werd voor maximaal 2 jaar vrijgesteld voor de opvolging van het structurele luik van dit pilootproject.

De bedoelingen van dit structurele luik en bij uitbreiding van het pilootproject zijn in enkele krachtlijnen samen te vatten. De omzendbrief van het kabinet welzijn ging uit van een samenwerkingsmodel op lokaal vlak. Het kabinet vertrok van de premisse dat – om de moeilijkheden binnen de thuislozensector op te vangen – een lokale samenwerking tussen



Foto: Michel Demol

welzijns- en huisvestingsactoren zich opdroeg. Om dit te realiseren werden een aantal grote doelstellingen vooropgesteld. Enkele van deze doelstellingen moesten gerealiseerd worden door het welzijnswerk, andere moesten op de agenda komen van de (lokale) besturen. De grote achterliggende bedoeling was het verbeteren van de doorstroming uit de onthaalhuizen naar het begeleid wonen enerzijds, en naar de huisvestingsmarkt anderzijds. Hiertoe moest

onder andere samenwerking betracht worden met de sociale huisvestingssector. Daarnaast werd ook aandacht gevraagd voor het preventieve. In Brussel werd daarom *een* van de begeleiders ingezet op het voorkomen van thuisloosheid.

In september - oktober 2002 stelde CAW-Archipel, vanuit De Schutting en ondersteund door de werkgroep „uitbreiding begeleid wonen” (*) een beleidsplan op voor het pilootproject verruiming begeleid wonen. Twee jaar later evalueren we de operationele doelstellingen die toen vooropgesteld werden. Hieronder volgt een overzicht.



Foto: Gwendoline Daems

Het verhogen van de coherentie tussen de verschillende beleidsintenties en initiatieven van de VGC, de GGC, de Cocof en de VG op het gebied van thuislozenzorg.

De omzendbrief rond de pilootprojecten *uitbreiding begeleid wonen* ging uit van een samenwerkingsmodel „op lokaal vlak”. Al van in het begin van het pilootproject was duidelijk dat dit in Brussel een ander paar mouwen zou zijn dan in de Vlaamse pilootregio's. Maar ook daar bleek lokale samenwerking niet zo evident. Een van de bedenkingen die hier rond werd geformuleerd, was dat de middelen van het pilootproject eenzijdig aan welzijnsinitiatieven werden toegekend,

(*) De werkgroep „uitbreiding begeleid wonen” bestaat uit alle coördinatoren van CAW Archipel vzw, Hobo, de BrusselseBond voor het recht op wonen en de Sociaal verhuurkantoren Iris en Baïta.

terwijl ook van de huisvestingsactoren heel wat inspanningen gevraagd worden.

Verschillende pogingen vanuit het ministerie van Welzijn (toen nog kabinet Vogels) om de huisvestingspartner voor Brussel (het kabinet Hutchinson) rond de tafel te krijgen, draaiden op niets uit. Nochtans zijn we er nog steeds van overtuigd dat samenwerking de enige weg is om de situatie van thuislozen op de huisvestingsmarkt werkelijk te verbeteren.

Wij hebben er vrij snel voor gekozen om het nut van samenwerking van onderuit te bewijzen. Dit is de lange weg, maar wellicht ook de meest duurzame. Het is dan ook noodzakelijk dat er op dit spoor verder gewerkt wordt en dat de resultaten van het begeleid wonen, zowel rond preventie van uithuiszetting als rond de uitbreiding van het begeleid wonen naar buiten gebracht worden. Gezien de huidige middelen zal dit niet evident zijn. Er kan niemand meer vrijgesteld worden om dit op zich te nemen. Wellicht moet er via andere kanalen verder gezocht worden naar middelen voor een structurele ondersteuning.

Het verhogen van de afstemming tussen sociale verhuurkantoren (SVK's) en thuislozensector

In de loop van het project werden samenwerkingsakkoorden herbevestigd met Baïta en Iris, de twee SVK's die van oudsher in de thuislozensector actief zijn. In feite ging het hier om de formalisering van de bestaande samenwerkingsverbanden. Deze samenwerking is uniek en kent in Vlaanderen zijn gelijke niet. Ook hier is het wellicht interessant om een stand van zaken op te maken en de ervaringen van de twee sociaal verhuurkantoren en van de diensten waarmee ze samenwerken onder de aandacht te brengen.

In het algemeen werd reeds eerder vastgesteld dat de andere SVK's zich niet direct aan de thuislozensector willen binden. Niets belet thuislozen echter om zich in te schrijven op de wachtlijsten van deze SVK's, wat ook regelmatig gebeurt. In de loop van de laatste twee jaar hebben een groot aantal SVK's evenwel hun inschrijvingscriteria verstrakt. Deze wijzigingen werden ook ingegeven door de vaststelling dat de wachtlijsten bij SVK's

groeien en er weinig nieuwe woningen bijkomen. Waar vroeger heel wat SVK's werkten met een inschrijving via een wachtlijst, wordt nu meer en meer samengewerkt met allerlei begeleidingsdiensten en wordt de begeleiding een voorwaarde om zich te kunnen inschrijven.

Het verhogen van het aantal intensieve begeleidingen om thuisloosheid te voorkomen.

Een van de drie uitbreidingsmedewerkers werd volledig ingezet op deze doelstelling. Deze persoon is ingeschakeld in het team van Groot Eiland en doet er de begeleiding van mensen die hun woonst dreigen te verliezen. Er wordt vraaggestuurd gewerkt. Groot Eiland heeft van bij het begin geopteerd om geen onderscheid te maken tussen cliënten die wonen in sociale woningen of op de private huurmarkt. Dit betekent dat zowel sociale huurders als mensen die een woning huren van een privé-eigenaar begeleid worden. Het enige selectie criterium dat Groot Eiland hanteert, is de ernst van de situatie waarin de cliënt zich bevindt en de dreiging van uithuiszetting die hem diens gevolge boven het hoofd hangt. De resultaten van de intensieve werking met deze cliënten mogen er zijn. Voor 14 van de 16 cliënten die in de loop van het jaar 2003 begeleid werden, kon dreigende thuisloosheid voorkomen worden.

Het afsluiten van akkoorden met sociale huisvestingsmaatschappijen voor het reserveren van een aantal woningen voor thuislozen in ruil voor begeleiding.

In de loop van het project werd slechts 1 akkoord afgedongen met een sociale huisvestingsmaatschappij. De redenen die de andere huisvestingsmaatschappijen aanhaalden om geen akkoorden af te sluiten kunnen we hier als volgt samenvatten. Alle huisvestingsmaatschappijen hebben extreem lange wachtlijsten. 80 % van de mensen die op deze wachtlijsten voorkomen bevinden zich evenzeer in een moeilijke situatie op de private huisvestingsmarkt. Ook thuislozen zijn zeker geen uitzondering op de wachtlijsten.

Zolang er geen nieuwe sociale woningen bijkomen, betekent het verlenen van prioriteiten alleen maar een verschuiving van het probleem.

Infrastructuur voor de verruiming van het begeleid wonen.

Voor het verhogen van de infrastructuur van de Sociale Verhuurkantoren gebeurden in de afgelopen twee jaar heel wat inspanningen, maar niet vanuit het pilootproject. De hervorming van de renovatiepremies zorgt ervoor dat niet-inwonende eigenaars enkel nog een beroep kunnen doen op premies indien zij bereid zijn hun woning gedurende minstens 5 jaar via een SVK te verhuren. Daarnaast voerden de SVK's zelf een gezamenlijke promotiecampagne in de media, hiervoor financieel ondersteund door het Brussels Gewest. Ook de actie rond leegstand binnen de BBROW, waaraan het pilootproject meewerkte, heeft eigenaars van leegstaande panden op de hoogte gebracht van het bestaan en de mogelijkheden van de SVK's. Over de effecten van deze inspanningen is nog geen duidelijkheid. Het aantal woningen dat door SVK's beheerd wordt, is wel toegenomen, maar er zijn ook een aantal nieuwe SVK's opgericht, die telkens een aantal nieuwe woningen aanbrengen.

Verhogen van het aantal begeleidingen voor mensen die uit het onthaalhuis komen en die rechtstreeks van de straat komen.

Binnen Puerto werd iemand aangeworven die voor 10 extra begeleidingen zorgt van mensen die uit onthaalhuizen komen of, in sommige gevallen, rechtstreeks van de straat. Ook in De Schutting werd al een begin gemaakt met de begeleidingen in het kader van de uitbreiding. Vanaf september zal het aantal extra begeleidingen er geleidelijk opgetrokken worden tot een 10-tal (tien begeleidingen per voltijdse werkracht wordt zowel binnen Puerto als binnen De Schutting als een maximale werklast beschouwd).

Een belangrijk aandachtspunt binnen deze twee werkingen is de naadloze overgang tussen onthaalhuizen en begeleid wonen. Heel wat inspanningen worden geleverd om de drempel naar het begeleid wonen te verlagen. Dit zorgt voor meer slaagkansen bij het opstarten van nieuwe begeleidingen.

Verhogen van de mogelijkheden om een degelijke en betaalbare woning te vinden.

De doorstroming vanuit de onthaalhuizen naar een degelijke en betaalbare woning blijft een zeer moeilijk punt. De gemiddelde verblijfsduur in de onthaalhuizen wordt steeds langer, ondanks de enorme inspanningen van de bewoners en begeleiders om een woning te vinden.

Vanuit het pilootproject werden enkele instrumenten gemaakt die de zoektocht naar huisvesting moeten vergemakkelijken. Zo werd een samenvatting gemaakt van de redenen waarom mensen prioriteitspunten krijgen voor sociale huisvesting. De onthaalhuizen zelf schreven hun bewoners meer systematisch in op de wachtlijsten voor sociale woningen. Er werd ook een overzicht gemaakt van de SVK's en de manier waarop mensen er zich kunnen inschrijven voor een woning. Een adressenlijst van de gemeentelijke diensten die woningen verhuren, werd verspreid. En er is een handleiding voor het zoeken naar woningen via het Internet. Het „repertorium huisvesting”, een product van de samenwerking tussen Convivence-Samenleven en De Schutting, nadert zijn voltooiing. In dit repertorium wordt een overzicht gegeven van organisaties die mensen op een of andere manier helpen bij het zoeken naar woonst. De bedoeling van dit instrument is duidelijk aan te geven wat deze organisaties precies doen (en wat niet) zodat de doorverwijzing efficiënter zou kunnen verlopen.

Dit alles neemt natuurlijk niet weg dat de zoektocht van thuislozen naar een woning zeer moeizaam verloopt. Uit een rondvraag bij verschillende organisaties werd vastgesteld dat er vooral nood is aan een actieve en intensieve begeleiding voor thuislozen bij het zoeken naar een woning.

Een ander knelpunt bij het vinden van een woning is de samenstelling van de huurwaarborg. Mensen die in een onthaalhuis terechtkomen, hebben meestal geen spaarpotje achter de hand waarmee zij een huurwaarborg kunnen betalen. De dagprijs in onthaalhuizen laat ook niet toe om te sparen gedurende het verblijf. Dit betekent dat – enkele uitzonderingen niet

te na gesproken – thuislozen die vanuit een onthaalhuis moeten vertrekken aangewezen zijn op de renteloze lening van het Woningfonds (Huurwaarborgfonds) of op de OCMW-waarborg. In beide systemen zijn er een heel aantal mensen die uit de boot vallen, waardoor thuislozen vaak langer dan noodzakelijk in het onthaalhuis moeten verblijven. Om hier een mouw aan te passen moet er in de eerste plaats gesleuteld worden aan de bestaande systemen. Het is al een hele vooruitgang dat OCMW-cliënten ook een beroep mogen doen op het Woningfonds, maar zoals we al zeiden, lost dit niet alle problemen op. Ook aan de huurwaarborgen van het OCMW zou een en ander moeten veranderen, willen ze thuislozen effectief helpen om aan een woning te geraken. Om dit alles goed op een rijtje te zetten en te zoeken naar structurele oplossingen die alle thuislozen ten goede kunnen komen, deden we een projectvoorstel aan Welzijnszorg. Het project zal bestaan in de oprichting van een (mini) huurwaarborgfonds voor mensen die overal achter het net vissen. In de mate van het mogelijke zullen we proberen de huurwaarborg te recupereren via het OCMW of Woningfonds, eens de eerste nood gelenigd is. Zo hopen we met het beperkte fonds zoveel mogelijk mensen te kunnen helpen. Door de ervaringen in dit project willen we meer inzicht krijgen in mogelijke oplossingen op structureel vlak.

Evaluatie van het systeem van meervoudige inschrijving en voorkeurrechten vanuit het standpunt van de thuislozen, met het oog op een eventuele aanpassing van het systeem.

In het voorjaar van 2004 vroegen we de gegevens op van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij in verband met de inschrijvingen voor sociale woningen. 24.000 gezinnen stonden toen op de wachtlijst. In 404 dossiers wordt een beroep gedaan op de extra voorkeurrechten (2 punten) die verleend worden aan thuislozen. Deze punten blijven slechts geldig tot 6 maanden na het verlenen van het attest.

Het aantal punten noodzakelijk voor een toewijzing van een woning verschilt van maatschappij tot maatschappij en ook naargelang van het type woning. Bij wijze van voorbeeld:

het gemiddelde voor de toekenning van een tweekamerwoning bedraagt 7 à 9 punten. Het zijn dan ook vooral de anciënniteitspunten die doorwegen (1 punt vanaf het eerste jaar, 2 punten per bijkomend jaar). De twee extra punten voor thuislozen zijn slechts zinvol voor mensen die al eerder waren ingeschreven voor een sociale woning en dus al anciënniteitspunten hebben verzameld, of voor mensen die nog om andere redenen extra punten toebedeeld krijgen (vb. handicap, alleenstaande ouders, 60-plussers...)

We stelden dan ook voor om het systeem aan te passen, zodat thuisloosheid zwaarder zou doorwegen voor het toekennen van een sociale woning (meer punten, langere geldigheidsduur van het attest). In de nieuwe criteria voor toekenning van een sociale woning is er wat dit betreft niets veranderd. Er is wel een rubriek toegevoegd die dakloosheid als een van de mogelijkheden vermeldt om een afwijking te vragen van de wachtlijst. Het gaat hier echter *niet* om een recht. De afwijking hangt af van de goedkeuring door de huisvestingsmaatschappij en de sociaal afgevaardigde. Maatschappijen zijn, zoals eerder vermeld, steeds minder geneigd om afwijkingen toe te staan.

Een aantal OCMW's maakt gebruik van de wettelijke mogelijkheid om met sociale huisvestingsmaatschappijen een prioriteitsakkoord te sluiten voor 10 % van hun toewijzingen in de loop van het jaar. Een deel van de aldus bekomen woningen wordt gereserveerd voor thuislozen.

Huurwaarborgen voor OCMW-cliënteel worden bij voorkeur op een geblokkeerde rekening geplaatst.

De omzendbrief voor de pilootprojecten ging er ook vanuit dat de lokale besturen inspanningen zouden leveren om het zoeken naar woonst voor thuislozen te vergemakkelijken. Ook hieraan werden in het beleidsplan enkele doelstellingen gekoppeld.

Deze doelstellingen werden opgenomen in een meer algemeen project rond de OCMW's. De Brusselse OCMW's verschillen zeer sterk zowel qua visie als qua dienstverlening. Mensen die een beroep doen op het OCMW weten dan ook

niet waaraan ze zich mogen verwachten. De wetgeving laat heel veel marge aan de OCMW-besturen om hun dienstverlening in te vullen. Uit een rondvraag bij de deelnemers aan het regio-overleg Thuislozenzorg, bleek dat dit zowel voor- als nadelen heeft. Zij zijn dan ook geen voorstander van het gelijkschakelen van de dienstverlening bij alle OCMW's, omdat ze vrezen voor een nivellering naar beneden toe. Het grote pluspunt dat zij zien in een gedifferentieerd systeem is dat sommige OCMW's heel ver kunnen gaan in hun dienstverlening en dat de vrijheid van OCMW's om hun diensten te bepalen, de creativiteit aanwakkert.



Foto: Gwendoline Daems

Anderzijds wordt het daardoor minder duidelijk op welke basisdienstverlening een cliënt in ieder geval recht heeft, bij welk OCMW hij ook terecht komt. Daarom stelden we een vragenlijst op, gebaseerd op de ervaringen van verschillende thuislozenwerkingen, waarmee we de basisdienstverlening kunnen bevragen. Deze vragenlijst werd gebruikt ter voorbereiding van de actie Bidonville Mobile op 17 oktober 2004. Gedurende de twee weken die aan de actie voorafgingen, stapten verschillende organisaties met deze vragenlijst naar de OCMW's om een antwoord te krijgen op alle gestelde vragen. De doelstellingen van het beleidsplan kwamen natuurlijk ook aan bod in deze vragenlijst. De resultaten van de bevraging moeten nog verwerkt worden.

Afschaffen van de gemeentelijke opcentiemen op de onroerende voorheffing voor eigenaars die hun woning ter beschikking stellen van SvK's.

Er zijn slechts 2 gemeentes die de gemeentelijke opcentiemen op de onroerende voorheffing terugbetalen aan eigenaars die via een SvK verhuren. In Anderlecht werd dit systeem onmiddellijk toegepast voor alle SvK's, in Jette geldt het alleen voor woningen die verhuurd worden via het gemeentelijke SvK. Positieve ervaringen van deze twee gemeentes met het systeem, zouden naar buiten gebracht moeten worden, zodat ook andere gemeentes dit voordeel zouden willen toekennen.

Gebruik van de juridische instrumenten om de leegstand in Brussel te verminderen en dus het aantal bewoonbare woningen te vermeerderen.

De wooncode, die in werking is sinds begin juli 2004 heeft een aantal nieuwe mogelijkheden geschapen om op te treden tegen eigenaars van leegstaande woningen (zie kader)

Blijven actie voeren voor het recht op huisvesting.

De crisis op de huisvestingsmarkt heeft heel wat organisaties bijeengebracht in de strijd voor het recht op wonen. De Brusselse Bond voor

het Recht op Wonen heeft haar ledenaantal zien toenemen, ook met heel wat organisaties uit de thuislozensector. De actie Bidonville die vorig jaar georganiseerd werd om de uitzichtloze situatie in de verf te zetten, zit daar zeker voor iets tussen. Feit is dat de kreet voor recht op menswaardig wonen steeds luider klinkt en ook stilaan vertaling vindt in een aantal initiatieven op beleidsvlak. De BBROW en zijn ledenorganisaties houden via voortdurende acties en interventies de druk op de ketel.

En wat nu?

De verdienste van dit pilootproject is vooral dat er een aantal aanzetten werden gegeven tot meer samenwerking binnen de thuislozensector, met de huisvestingsorganisaties, met de huisvestingsactoren en met de OCMW's. Dit neemt niet weg dat heel wat doelstellingen nog maar in een beginfase van realisatie zitten.

Een aantal pistes zijn zeker de moeite waard om verder verkend te worden. Zij vallen eerder onder het werkgebied van de thuislozensector zelf of van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen. In de eerste categorie onderscheiden we het promoten van het begeleid wonen en van de unieke samenwerking met de SvK's Baïta en Iris. Het belang van uitbreiding van het begeleid wonen als werkform kan niet voldoende onderstreept worden. Zowel het preventieve werk als het begeleid wonen zelf hebben al jaren hun nut bewezen, maar komen middelen te kort om te kunnen ingaan op de grote vraag naar begeleiding.

Daarnaast zijn er ook een aantal taken weggelegd voor een organisatie als de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, die een unieke sleutelpositie bekleedt dankzij de diversiteit van haar ledenorganisaties. De BBROW kan ervoor instaan dat de instrumenten voor het zoeken naar een woning regelmatig geactualiseerd worden, zorgt al voor een opvolging van de actualiteit met betrekking tot wonen en zal in de komende jaren ook op de steun van RisoBrussel en van de thuislozenorganisaties kunnen blijven rekenen om actie te voeren voor het recht op wonen.



Foto: Gwendoline Daems

Het project heeft ook een aantal zeer concrete noden (opnieuw) onder de aandacht gebracht. Op twee van deze concrete noden zal het nieuwe project binnen RisoBrussel zich enten.

Enerzijds is er de vaststelling dat thuislozen moeilijk een woning vinden, wat wordt vertaald in de oprichting van een – te verzelfstandigen – huisvestingsdienst voor thuislozen. Anderzijds zijn er de problemen met het samenstellen van de huurwaarborg, waarvoor – met de steun van Welzijnzorg – een (mini)huurwaarborgfonds enig soulaas kan bieden, maar waarmee tevens aanzetten voor structurele veranderingen worden beoogd.

In beide gevallen willen we zicht krijgen op de mechanismen die thuislozen uitsluiten uit het normale circuit voor het vinden van een woning. En natuurlijk moeten we zoeken naar manieren om deze mechanismen te neutraliseren.

In de praktijk zal het project dus categoriaal geënt worden op de thuislozen en niet op een bepaalde wijk. Omdat de meeste onthaalhuizen zich in het centrum van Brussel bevinden, zal er wel gewerkt worden vanuit de Chicagowijk, maar voor het zoeken naar woonst zullen we de grenzen van deze wijk zeker moeten verlaten. Netwerken met organisaties in andere wijken worden dan ook cruciaal.

Tineke Van Heesvelde

Huisvestingscrisis

Twee jaar geleden werd het achste armoederapport volledig gewijd aan de huisvestingsproblemen voor mensen met een beperkt inkomen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze keuze werd gemaakt vanuit de vaststelling dat deze problemen op enkele jaren tijd enorme proporties begonnen aan te nemen. Ook de verschillende overheden in Brussel waren zich toen al bewust van de huisvestingscrisis, die meer en meer gevolgen begon te hebben ook voor de groep met middeninkomens.

De gemiddelde huurprijzen (*), zelfs in de goedkopere gemeentes van het Brussels Hoofdstedelijk

gewest, zijn onbetaalbaar geworden voor een groeiende groep huurders. Zet de huurprijzen naast de bedragen van de bestaansminima en je ziet dat er een ernstig probleem is. In een dergelijke context is het gebrek aan sociale woningen, voor een grootstad als Brussel, desastreus. Zonder te veel in details te gaan, hier toch een voorbeeldje ter illustratie van de ernst van de situatie. Er zijn in Brussel ongeveer 38.000 sociale woningen. Er staan 24.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning. De door de vorige staatssecretaris voor huisvesting beloofde 5000 bijkomende sociale woningen zullen dus het probleem van de wachtlijsten niet oplossen. Ondertussen werd het aantal te realiseren sociale woningen door de nieuwe staatssecretaris al afgezwakt tot 3700... Dit alles verbergt de schrijnende realiteit dat ongeveer de helft van de Brusselse huishoudens, wat inkomen betreft, beantwoordt aan de voorwaarden die gesteld worden voor het huren van een sociale woning. De echte problemen zitten dan ook veel dieper, en kunnen niet opgelost geraken tenzij er fundamentele wijzigingen worden doorgevoerd, die ook een reglementering inhouden van de private huurmarkt. We denken hierbij aan een controle van de huurprijzen (prijskwaliteit) enerzijds, en de invoering van een algemene huurtoelage voor huishoudens met een beperkt inkomen anderzijds. Samen met deze maatregelen blijft een drastische verhoging van het aantal sociale woningen een absolute noodzaak. Het aandeel sociale woningen is binnen de totale huisvestingsmarkt zo klein (8%), dat ook de invloed op de huurprijzen in de private verhuursector zeer miniem is. In de context van de huisvestingscrisis werden de laatste jaren wel enkele maatregelen genomen, maar die zijn te fragmentair en te weinig fundamenteel om de impasse te doorbreken. Hopelijk zijn het wel stappen in de goede richting.

(*) Vandemeulebroucke P. (2000) *Typologie du marché locatif privé & étude des loyers – 1999*, Observatoire des loyers en région de Bruxelles Capitale, AATL.

Huisvestingscode

Zo is, sinds 1 juli 2004, in Brussel een huisvestingscode ingevoerd. Deze huisvestingscode zou het mogelijk moeten maken om efficiënter op te treden tegen eigenaars die woningen verhuren van

slechte kwaliteit. De code stelt een aantal minimale kwaliteits- en veiligheidsnormen voorop, waaraan elke woning moet beantwoorden. Ze voorziet ook in sancties voor eigenaars die volharden in de boosheid. Een van de mogelijkheden die door de code werd gecreëerd is het recht op openbaar beheer. Door dit recht kunnen woningen die niet aan de normen beantwoorden of die leegstaan (*) in beheer worden genomen, gerenoveerd en doorverhuurd.

Het is nog te vroeg om de mogelijke effecten van deze nieuwe wetgeving op de huisvestingssituatie in Brussel in te schatten. Volgens de analyse van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen zitten er nog heel wat valkuilen in de nieuwe code. In de eerste plaats lost ze het gebrek aan woningen niet op. Integendeel: als er beslist wordt om bepaalde woningen onbewoonbaar te verklaren, waar moeten de bewoners dan gehuisvest worden? Zal de onmogelijkheid om mensen op korte termijn te herhuisvesten er niet toe leiden dat er slechts in zeer extreme gevallen zal overgegaan worden tot sluiting van een woning?

Ook bij het openbare beheersrecht blijven er nog heel wat vragen. Zo twijfelt de BBROW aan de financiële haalbaarheid: zal de openbare vastgoedbeheerder erin slagen om op 9 jaar (maximumtermijn die vastgelegd werd in de wooncode) de gemaakte renovatiekosten te recupereren via de huurprijs, die ook begrensd werd? Welke openbare vastgoedbeheerder zal hierin risico's durven nemen? Zullen gehaaide eigenaars geen ontsnappingsmogelijkheden vinden in de nieuwe code?

(*) Over de leegstand in Brussel bestaan geen exacte cijfers. Volgens een studie van Ampe, Ooms en Verbakel (2002) zouden er in het gewest ongeveer 30.000 woningen leegstaan. Het gewest houdt het op 5400 leegstaande gebouwen of delen van gebouwen, wat nog niets zegt over het aantal woningen in deze gebouwen.

Huurwaarborgen

Ook wat betreft de huurwaarborgen voor OCMW-cliënten is er sinds twee jaar geleden een en ander veranderd. De renteloze lening voor de huurwaarborg bij het Brussels Woningfonds, is nu ook voor hen toegankelijk. In de praktijk blijkt echter dat „toegankelijk” een groot woord is. Om als OCMW-cliënt een beroep te kunnen doen op

de lening van het Woningfonds, moet je eerst de toestemming krijgen van het OCMW. Daarna wordt het dossier nog onderzocht door het Woningfonds en pas dan kan er een waarborg vrijgemaakt worden. De tijd die deze administratieve rompslomp in beslag neemt, zorgt ervoor dat mensen vaak een woning aan hun neus voorbij zien gaan. Bovendien hanteert het Woningfonds criteria die – hoewel ze vrij ruim zijn – voor de meeste thuislozen niet haalbaar blijken.

Huursubsidie?

Het systeem van huursubsidie dat in het Brussels gewest gehanteerd wordt (de zogenaamde “ADIL”, Verhuis, installatie en huurtoelage of VIHT) was ook dringend aan herziening toe. Deze toelage wil mensen die in een ongezonde woning leven, helpen om te verhuizen naar een gezonde woning. Er wordt voorzien in een tussenkomst in verhuis en installatie en in de hogere huurprijs van de gezonde woning. De criteria voor een gezonde woning zijn zeer streng, zodat deze toelage niet zo vaak kan toegekend worden.

Na een evaluatieperiode, werden nu wijzigingen gepland, die vanaf januari 2005 zullen toegepast worden. De vragen van de verenigingen waren concreet en de verwachtingen hooggespannen, maar de geplande aanpassingen aan de reglementering zijn minimaal. Thuislozen kunnen nog steeds geen gebruik maken van de VIHT. Alle hoop van de verenigingen die samenkomen in het kader van de BBROW is nu gevestigd op een snelle invoering van de huurtoelage, die het systeem van de VIHT op termijn wellicht overbodig zal maken. Het laatste jaar duiken regelmatig voorstellen op om een huurtoelage mogelijk te maken, maar voorlopig komt er weinig schot in de zaak.

Tineke Van Heesvelde

Wijkcontract Noord gewogen en iets te licht bevonden.

Van 1999 tot 2003 liep in de Brusselse Noordwijk het wijkcontract Noord. Eind mei 2005 moeten alle bouwwerken afgerond zijn. Hoog tijd voor een korte evaluatie. In dit artikel gaan we na of en in hoeverre de verschillende projecten uit het basisprogramma van 1999 werden gerealiseerd. We focussen hierbij vooral op de „stenen” luiken van het wijkcontract: de renovatie of creatie van woningen en wijkinfrastructuur en de herinrichting van de openbare ruimten. Ook gaan we na hoe de buurtbewoners betrokken werden bij de voorbereiding en de uitvoering van het wijkcontract.

Wat is een wijkcontract?

Een wijkcontract is een herwaarderingsprogramma op initiatief van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In verschillende achtergestelde buurten werken plaatselijke verenigingen, de gemeente en het Gewest een programma uit dat de verloederende van de wijk wil aanpakken. Er is aandacht voor de creatie of renovatie van woningen, de herinrichting van de openbare ruimten, de uitbouw van wijkinfrastructuur en de organisatie van sociale en participatieve activiteiten tijdens de duur van het wijkcontract.

Woningen bouwen en verbouwen

In Brussel heerst een ernstige huisvestingscrisis. Kwaliteitsvolle private huurwoningen zijn onbetaalbaar voor gezinnen met een beperkt inkomen en de laatste tijd zelfs voor een deel van de middeninkomens. Daarom wordt in de meeste wijkcontracten veel aandacht besteed aan de bouw of renovatie van met sociale woningen gelijkgestelde woningen en middenklassenwoningen. Men onderscheidt drie „huisvestingsluiken”.

- Luik 1: met sociale woningen gelijkgestelde woningen gerealiseerd door de overheid: de gemeente of het OCMW bouwt of renoveert woningen waarvan ze eigenaar is of wordt.

- Luik 2: middenklassenwoningen gerealiseerd in samenwerking met de privé: de gemeente verworft terreinen of gebouwen en stelt ze nadien ter beschikking van overheids- of privé-investeerders tegen een prijs die lager is dan hun reële waarde.
- Luik 3: met sociale woningen gelijkgestelde woningen gerealiseerd in samenwerking met de privé: de gemeente of het OCMW neemt een deel (maximum 75%) van de woningen die gerealiseerd werden door een privé-ondernemer in erfpacht en verhuurt deze als sociale woning. De overige woningen blijven eigendom van de investeerder en zijn aan geen enkele beperking onderworpen.

In het basisprogramma van het wijkcontract Noord uit 1999 werden vijf huisvestingsprojecten opgenomen, samen goed voor 122 woningen waarvan 53 in luik 1, 50 in luik 2 en 19 in luik 3. In de loop der jaren werd dit programma danig aangepast. Resultaat is dat uiteindelijk 50 woningen zullen worden gebouwd waarvan 35 in luik 1, 15 in luik 2 en geen enkele in luik 3. Alles samen dus 72 woningen minder dan oorspronkelijk werd voorzien (tabel 1).



Overleg tussen de stadsarchitect en het bewonerscomité.

Foto: Tineke Van Heesvelde

Tabel 1: woningproductie in Wijkcontract Noord

Aantal woningen	Luik 1 (sociaal – overheid)	Luik 2 (middenklasse – Pps)	Luik 3 (sociaal – Pps)	Totaal
Basisdossier 1999	53	50	19	122
Realisatie 1999-2005	35	15	0	50
Vershil	-18	-35	-19	-72

Een deel van dit verlies is toe te schrijven aan de bouw van grotere woningen. Zo werden in *luik 1* oorspronkelijk 53 appartementen gepland waarvan 11 met 1 kamer, 11 met 2 kamers en 25 met 3 kamers. Onder impuls van de Huurdersunie

Noordwijk – die vooral grotere migrantengezinnen vertegenwoordigt – werd het aantal woningen met meerdere slaapkamers vermeerderd. Momenteel zijn er 4 appartementen met 1 slaapkamer, 6 met 2 kamers, 12 met 3 kamers en 4 met 4 slaapkamers in opbouw in de Voorstadsstraat en in de Masui-straat. Het verlies van 18 woningen in luik 1 valt dus volledig toe te schrijven aan de stijging van het aantal grote appartementen. Gezien het tekort aan sociale woningen voor grote gezinnen

is dit een goede zaak. Wel is het op dit ogenblik nog steeds niet duidelijk welke de huurprijzen zal zijn van deze appartementen. Bewoners en verenigingen – die vrezen dat de huurprijzen te hoog zullen uitvallen – vragen al jaren tevergeefs om duidelijke prijsafspraken.

Ook in de luiken 2 en 3 rezen er problemen: Een project voor de bouw van 50 middenklassenwoningen (luik 2) op de Groendreef werd om praktische en financiële redenen afgevoerd. Het werd vervangen door de bouw van 15 woningen in de Frontispiesstraat – een project dat oorspronkelijk voorzien was binnen het „sociale” luik 3. Binnen luik 2 zullen dus 35 woningen minder dan oorspronkelijk voorzien worden gebouwd. Over *luik 3* kunnen we kort zijn: het plan om 19 sociale woningen mee door de privé-sector te laten financieren is op een sissert uitgelopen. Geen enkele private investeerder werd hiertoe bereid gevonden. De door velen bejubelde „publiek private samenwerking” (PPS) in de sociale huisvestingssector blijkt – althans in de Noordwijk – niet te werken. Ook uit andere wijken vangen we gelijkaardige signalen op.

Het lijkt ons dan ook aangewezen om in toekomstige wijkcontracten meer woningen te voorzien binnen luik 1 (sociale woningen gerealiseerd door overheid) ten koste van luik 3. Alle mooie praatjes over „publiek private samenwerking” ten spijt streven private investeerders nu eenmaal een zo groot mogelijk geldgewin na en dat valt – gelukkig maar – moeilijk te realiseren in de sociale huisvestingssector.

De beperkte inbreng van de private sector komt ook tot uiting in de cijfers: met het Wijkcontract Noord ging een investering van 22 miljoen euro



Wegenwerken in de Frontispiesstraat Foto: Caroline Van Malderen

gepaard. De Stad Brussel nam hiervan 14,5 miljoen euro voor haar rekening, het gewest 6 miljoen euro en privé-investeerdere 1,5 miljoen euro. Daartegenover staat dat private investeerders, los van het wijkcontract, de laatste jaren opnieuw de weg naar de Noordwijk hebben gevonden: panden in de Frontispiesstraat en op de Helihavenlaan (beiden binnen de perimeter van het wijkcontract) worden na jaren van leegstand en verwaarlozing omgevormd tot kantoren en appartementen. Het spreekt voor zich dat de overheid geen enkele controle heeft op de prijzen van deze woningen...

Van tramstelplaats tot polyvalente zaal

Het paradepaardje van het Wijkcontract Noord is de bouw van een polyvalente zaal langs de Antwerpsesteenweg. De voormalige tramstelplaats van de MIVB wordt omgevormd tot een zaal waar de buurtbewoners terecht zullen kunnen voor allerlei sport- en socio-culturele activiteiten. Begin 2001 organiseerden verschillende wijkorganisaties een grootschalige enquête (meer dan duizend deelnemers) om na te gaan welke activiteiten de buurtbewoners er graag zouden beoefenen. Qua sport scoorden basketbal en zaalvoetbal het best. Ook was er veel vraag naar naschoolse opvang en huistaakbegeleiding voor kinderen en een computerlokaal. Met deze resultaten werd behoorlijk rekening gehouden: naast een sportzaal komen er lokalen voor de jeugdhuisen en een zaal die kan dienen voor film- en theatervoorstellingen.

Een ander voorstel van de wijkorganisaties – hierin ondersteund door het Brussels Gewest – is om een „stuurgroep” samen te stellen bestaande uit bewoners, plaatselijke verenigingen en de stadsdiensten. Deze stuurgroep zou dan moeten instaan voor de programmering van de activiteiten en er bvb. over waken dat buurtbewoners en lokale organisaties de zaal tegen een gunstig tarief kunnen gebruiken, dat er een aanbod komt voor niet-georganiseerde jongeren, enz. Inmiddels besliste het Brusselse schepencollege dat „Jeugd in Brussel”, een parageementelijke vzw, het beheer van de zaal zal waarnemen. Of buurtbewoners en plaatselijke verenigingen inspraak zullen krijgen bij de programmering is vooralsnog onduidelijk.

Benieuwd of hier tegen mei 2005, datum van de vermoedelijke ingebruikname van de zaal, overeenstemming zal over zijn...

De straten in 't nieuw

Naast de bouw van woningen en een polyvalente zaal voorzag het wijkcontract eveneens in de heraanleg van quasi alle straten van de Noordwijk. Na verschillende acties van de bewonerscomités (o.a. verkeersactie met scholen en enquête i.v.m. de heraanleg van de Harmoniebuurt) stemde het stadsbestuur er in juni 2000 mee in dat alle plannen voor de heraanleg van de straten en pleinen nog vóór het openbaar onderzoek zouden worden besproken met de bewonerscomités.



Toekomstige polyvalente zaal op de Antwerpsesteenweg
Foto: Caroline Van Malderen

Deze overeenkomst werd vastgelegd in een heuse „participatieconvenant”. De daaropvolgende maanden waren er regelmatige bijeenkomsten tussen de architecten en de bewonerscomités waar de plannen werden besproken en indien nodig bijgesteld. Dit alles verliep in een open en constructieve sfeer. Met de meeste opmerkingen van de bewoners werd rekening gehouden. Wel slaagde het opbouwwerk er jammer genoeg niet in om de plannen in alle straten voor te stellen.

Ook ontstond er achteraf nogal wat wrevel over het lang uitblijven van de voorziene werken:

volgens de eerste beloften zouden de straten al vanaf september 2001 worden heraangelegd. De werken startten uiteindelijk pas in maart 2003. De buurtbewoners zijn uiteindelijk erg tevreden over het resultaat, maar een betere communicatie door het stadsbestuur (waarom lopen de werken vertraging op? welke zijn de voorziene start- en einddata van de werken? ...) had heel wat ongenoegen en scepticisme kunnen wegnemen. Sommige mensen die bij de start van het wijkcontract hadden meegedacht over de heraanleg van de openbare ruimte haakten tijdens de loop van de rit immers af wegens het uitblijven van concrete resultaten en de sceptici zagen hun vooroordelen over het stadsbestuur dat geen oog heeft voor de Noordwijk weer voor een tijdje bevestigd. Enfin, eind goed al goed...



Toekomstige sociale woningen in de Masuistraat
Foto: Caroline Van Malderen

Inspraak van de buurtbewoners De formele voorschriften

Het Wijkcontract Noord is een wijkcontract van de zogeheten „derde generatie” (1999-2004). Hierop is de Ordonnantie over de wijkcontracten van 1993 van toepassing. Naast het „klassiek” openbaar onderzoek inzake stedenbouw voorzag dit reglement in de oprichting van een „Plaatselijke Commissie voor Geïntegreerde Ontwikkeling” (PCGO) waar de buurtbewoners hun mening kunnen geven over de opstelling en de uitvoering van het actieprogramma. De PCGO moet ervoor zorgen dat de inwoners, de vertegenwoordigers van het verenigingsleven en de politieke overheid kunnen samenkomen zodat de herwaardering van de wijk het resultaat is van een uitwisseling tussen de verschillende betrokken partijen. In 2001 werden de formele vereisten inzake bewonersparticipatie beter omschreven en uitgebreid: in een besluit van de regering werd de minimale samenstelling van de PCGO bepaald (o.a. acht buurtbewoners en twee afgevaardigden van plaatselijke verenigingen) en werd ook de notie van een Algemene Wijkvergadering (minstens twee maal per jaar) ingevoerd.

Het verhaal van de Noordwijk

In een wijkcontract is de mate van bewonersparticipatie in de voorbereidende fase van de opmaak van het basisdossier beslissend voor de participatie in de verdere fasen. Van zodra duidelijk werd dat in de Noordwijk een wijkcontract van start zou gaan probeerden de bewonerscomités (hierin ondersteund door RisoBrussel) via het studiebureau Iris Consulting hun ideeën in het basisdossier te doen binnenglijpen. Binnen het sociaal luik van het wijkcontract diende Opbouwwerk Noordwijk een participatieproject in dat eruit bestond de dialoog tussen bewoners, verenigingen, ambtenaren en politici op gang te brengen en de bewoners in dit proces te ondersteunen. Aangezien een dergelijke opdracht tot de kerntaken van het opbouwwerk behoort werd hier enkel een principieel akkoord voor aangevraagd – en verkregen. Om volledig onafhankelijk te kunnen opereren werden hiervoor geen subsidies aangevraagd.

Daarnaast werd alert gereageerd op het openbaar onderzoek omtrent het basisdossier. Daardoor werden in de PCGO een aantal bakens verzet. Onder druk van de bewoners zouden er niet minder dan twaalf afgevaardigden (zes effectieven en zes plaatsvervangend) een plaats krijgen, heel wat meer dan wettelijk voorzien was. De twee bewonerscomités hebben vervolgens een stevige inbreng gehad in de ontwikkeling en uitvoering van projecten. Illustratief zijn de heraanleg van het centrale gedeelte van de Harmoniebuurt en de Simonsstraat. In het eerste geval konden bewoners via een ruim verspreide enquête hun wensen doorspelen naar de stadsarchitect. De Simonsstraat gaf de leerlingen van twee buurtscholen de kans om hun visie over de heraanleg van de schoolomgeving te verbeelden en om door middel van een ludieke actie de verkeersonveiligheid aan te kaarten: leerlingen slingerden, geflankeerd door heuse agenten, foutparkeerders en andere overtredders op de bon. Dit proces van bewonersdynamiek rond een wijkcontract kreeg in juni 2000 ook een primeur: in een „participatieconvenant” engageerde het toenmalige College van Burgemeester en Schepenen zich ertoe de uitgewerkte projecten van het wijkcontract aan de bewonerscomités voor te leggen, alvorens ze in de gemeenteraad worden goedgekeurd.

Na deze beloftevolle start van de bewoners-inspraak bij het wijkcontract kwam al gauw de ontuchtering. De vergaderingen van de PCGO bleken bijzonder technisch en waren moeilijk om volgen voor een groot deel van de afgevaardigde buurtbewoners. Het oorspronkelijke plan om de PCGO vooraf voor te bereiden met bewoners en verenigingen werd al na enkele maanden afgeblazen: deels uit gebrek aan interesse maar ook omdat de agenda en bijhorende documenten vaak laattijdig werden bezorgd. Een aantal buurtbewoners werd ook als individu verkozen en voelde zich dus niet geroepen om hun standpunt te bepalen in overleg met de andere vertegenwoordigers van de buurt. Ook het feit dat de PCGO vergaderingen meestal 's ochtends op een weekday plaatsvonden in het Administratief Centrum van de Stad Brussel maakte de zaak er voor vele bewoners niet makkelijker op. Grootste struikelblok was echter het uitblijven van zicht-

bare resultaten waardoor het engagement van een aantal bewoners snel bleek te slinken. Op het voorstel van de bewonerscomités om in de buurt duidelijk te communiceren welke werken wanneer zouden aanvangen werd niet ingegaan. Een aantal „volhouders” bleven de PCGO vergaderingen getrouw bijwonen, maar vaak hadden zij de indruk dat zij niet ernstig werden genomen – niet zozeer door de ambtenaren maar vooral door politici of hun vertegenwoordigers. Een andere illustratie van de geringe bereidheid van het Brusselse stadsbestuur om de dialoog aan te gaan met buurt is de organisatie van de Algemene Wijkvergaderingen: in 2001 besliste de Brusselse Regering dat er per jaar minstens twee Algemene Wijkvergaderingen moesten plaatsvinden. In de Noordwijk vonden op vier jaar tijd welgeteld twee dergelijke vergaderingen plaats – vergaderingen die er bovendien pas kwamen na lang aandringen van bewoners en verenigingen.



Schoolkinderen stellen hun plannen voor aan buurtbewoners en politici.

Foto: Johan De Clus

Besluit

Het Wijkcontract Noord heeft op sommige vlakken ontegensprekelijk een gunstige invloed gehad op de Noordwijk: de heraanleg van de openbare ruimte, de bouw van een polyvalente zaal en de bouw en renovatie van woningen zijn hier de beste voorbeelden van.

Toch zijn er ook verschillende minpunten: inzake huisvesting werden er flink wat minder woningen gerealiseerd dan oorspronkelijk was voorzien en het is vooralsnog onduidelijk of de toekomstige sociale woningen betaalbaar zullen zijn voor de laagste inkomensgroepen. Inzake het beheer van de polyvalente zaal is het ook nog onzeker of buurtbewoners en plaatselijke verenigingen hierbij betrokken zullen worden. Qua bewonersinspraak startte het wijkcontract hoopvol maar wegens het (te) lang uitblijven van concrete realisaties nam het engagement van verschillende buurtbewoners fel af. Ook waren er tijdens de loop van het wijkcontract verschillende wrijvingen tussen bewoners en politici en hadden verschillende bewoners en verenigingen de indruk dat zij niet steeds ernstig werden genomen – onze eigen ervaringen zijn niet van die aard om dit tegen te spreken. We moeten ook in eigen boezem durven kijken: ondanks het feit dat we over een ondertekende „participatieconvenant” beschikten hebben we onvoldoende op tafel geklopt om deze maximaal te doen respecteren. Zo werden de plannen voor de heraanleg van de openbare ruimte niet in alle straten besproken en het voorstel om bij de heraanleg van de Simonsstraat te overleggen met de buurtscholen werd niet in de praktijk omgezet. Een meer assertieve houding t.o.v. het stadsbestuur was wellicht wenselijker geweest.

Welke lessen trekken we hieruit? Enkele aanbevelingen:

- Inzake huisvesting dienen in toekomstige wijkcontracten voldoende woningen te worden voorzien binnen luik 1 (sociale woningen gerealiseerd door de overheid) ten koste van luik 3 (sociale woningen gerealiseerd in samenwerking met de privé). De ervaring van de Noordwijk leert ons immers dat privé-investeers nauwelijks geïnteresseerd zijn in de mede-realisatie van sociale woningen.
- Er dient zo snel mogelijk duidelijkheid te worden verschaft over de huurprijzen van de in het wijkcontract gerealiseerde woningen. In de Noordwijk zijn sinds begin 2003 tientallen gezinnen ingeschreven op een wachtlijst voor een sociale woning (luik 1) maar tot op vandaag weten zij nog steeds niet welke prijs zij hiervoor zullen moeten betalen.
- Het beheer van wijkinfrastructuur dient te worden waargenomen door de overheid, verenigingsleven, bewoners en gebruikers.
- Rond een wijkcontract worden grote verwachtingen gecreëerd naar de bevolking („alles zal veranderen”). Ondoorzichtige en tijdrovende procedures stellen het geduld echter op de proef en leiden vaak tot ontmoediging. De uitvoering van het wijkcontract moet aan realistische tijdsintervallen gekoppeld worden en aan de bevolking moet veel meer en beter uitgelegd worden van welke wetmatigheden de voortgang van een wijkcontract afhankelijk is. Dit veronderstelt een aangepast informatie- en communicatiebeleid van de stad. Indien een stad of gemeente hiervoor niet over voldoende expertise beschikt zou deze opdracht kunnen worden uitbesteed aan een externe organisatie.
- Er dient meer aandacht te worden besteed aan de vorming van de vertegenwoordigers van de bewoners in de PCGO. Dit is een belangrijke opdracht voor het opbouwwerk.
- PCGO 's moeten bijeengeroepen worden op plaatsen en momenten die voor vrijwilligers een actieve deelname mogelijk maken. Ook dient iedereen tijdig over de nodige documenten te beschikken zodat de vergaderingen goed kunnen worden voorbereid.
- De PCGO is een plek waar bewoners, het verenigingsleven en de politieke overheid met mekaar van gedachten kunnen wisselen inzake het wijkcontract. Deze partijen houden er niet steeds dezelfde mening op na. Het is dan ook onvermijdelijk dat een schepen, verantwoordelijk voor de uitvoering van het wijkcontract, de PCGO voorziet die geacht wordt hem of haar adviezen te verstrekken. Een meer neutrale voorzitter lijkt ons aangewezen. Mogelijk is dit een taak voor het Gewestelijk Secretariaat voor Stedelijke Ontwikkeling.

David Van Vooren

Kopij afgesloten op 19 november 2004.

Project rationeel energiegebruik.

Een tussentijds verslag.

RisoBrussel is sedert 1987 actief in de Brusselse Begijnhof-Chicagowijk. Vanaf 1991 werd er onder de noemer sociale begeleiding, aanvankelijk in samenwerking met de huisvestingsmaatschappij Brusselse Haard en daarna in een veel lossere verhouding, gewerkt met huurders van de blokken Houthulstbos en Timmerwerfkaai. Dat de focus vooral gericht was op het complex Houthulstbos had te maken met de renovatie- en herhuisvestingsoperatie midden de jaren negentig. Dat bracht bij huurders veel onzekerheid teweeg. Eens deze perikelen achter de rug spitste het opbouwwerk zich vanaf 2001 toe op de zeer hoge huurlasten waarmee huurders geconfronteerd werden. In samenwerking met de sociaal afgevaardigde van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) kwamen huurders op voor een transparante en correcte afrekening van die huurlasten. Het ging om algemene huurlasten (onderhoud liften, conciërge, herstellingen, ...) en niet zozeer om de onkosten inzake verwarming en waterverbruik. In dit opzicht was echter reeds vastgesteld dat deze onkosten vaak niet alleen aan de hoge kant waren, maar ook soms sterk konden verschillen van huurder tot huurder. Bij nazicht van de gedetailleerde facturen van de firma ISTA en doorheen discussies met de huurders, konden we vaststellen dat zij zich niet altijd bewust waren van de manier van besparen. Deze vaststelling en de afwezigheid van kennis of motivatie van de betrokkenen om hier iets aan te doen sluit aan bij een probleemformulering die aan het vertrekpunt ligt voor vormingsprogramma's inzake rationeel energiegebruik (REG) ⁽¹⁾. Het merendeel van de huurders in het Houthulstboscomplex is van allochtone origine en weinig bemiddeld. De vaststelling is dat deze groepen over het algemeen moeilijk toegang vinden tot informatie en advies inzake inzichten, technieken en

toepassingsmogelijkheden van REG en dit in tegenstelling tot de meer modale burger. Nochtans zou kennis en toepassing van REG onmiddellijk budgettair effect ressorteren. Duidelijke en eenvoudige informatie, sensibiliseringsacties, persoonlijke begeleiding en financiële stimuli zijn, zoals ervaringen in Nederland leren (Global Action Plan) de instrumenten om op dat vlak resultaten te behalen.

De probleemstelling mag voor het opbouwwerk dan al duidelijk zijn, even klaar is dat het niet over alle expertise beschikt om zelf tot gedragen oplossingen te komen. Hiervoor ligt samenwerking meer voor de hand. De projectoproep „Rationeel Energiegebruik voor gezinnen” van het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM) bood hier een kans om in een ruimer samenwerkingsverband de eigen bijdrage van ondersteuning en sensibilisering

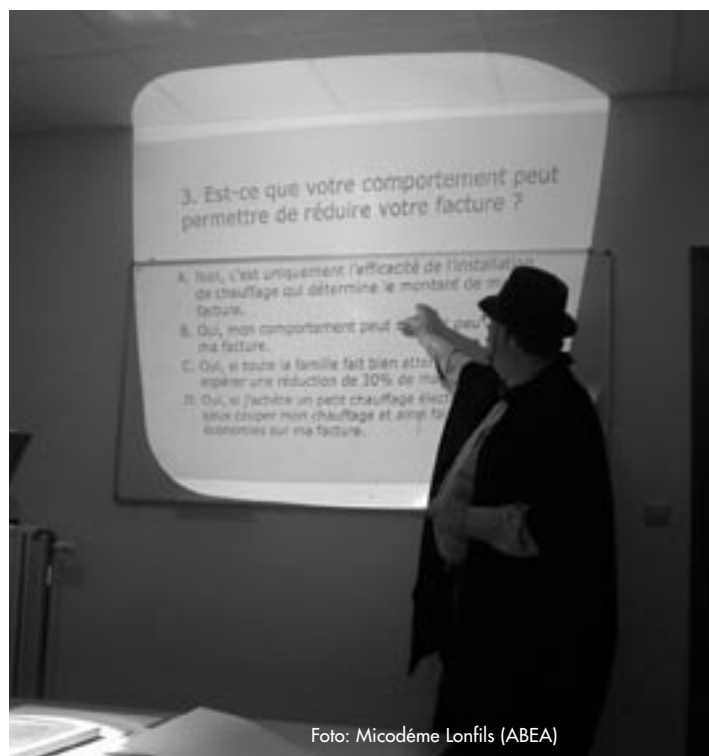


Foto: Micoédème Lonfils (ABEA)

(1) Cfr. S. Vromman, *Eco Team programma voor Allochtonen en/of kansarmen gezinnen in Brussel*, 2003, 3 pp. (werknota)

van huurders te honoreren in functie van een rationeler energieverbruik. De projectaanvraag onder de vorm van een offerte werd door een jury weerhouden. Een tussentijds verslag.

De projectoproep

Luidens het kyoto-akkoord moet België de CO₂ uitstoot tegen 2012 met 7,5% verminderen in vergelijking met het referentiejaar 1990. Cijfers uit 2000 tonen aan dat de huisvestingssector goed is voor bijna 41% van het totale energiegebruik en dat bijna 4/5 daarvan aangewend wordt voor verwarming van woningen.

Het Luchtplan 2002-2012 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) stelt maatregelen in het verschiet om onder andere de CO₂ uitstoot te beperken, o.a. via maatregelen naar de burgers toe. In dit algemene kader besloot het B1M in 2003 onder het motto „-1°C / één graad minder” haar acties te richten op het thema verwarming en dat was ook het centraal thema van de week van de energie van 10 tot 17 oktober 2003. Er werd tevens een oproep gelanceerd voor het indienen van projecten die bij gezinnen „veranderingen in gewoontes en gedrag nastreven met als gevolg een verlaagd energieverbruik”.

Het diende tevens te gaan om lokale acties met onmiddellijk contact met de lokale bevolking. In de projectenpot zat 70.000 euro en een project kon maximaal 20.000 euro uit deze pot betrekken.

Projectdoelstellingen en -structuur.

Op 22 september 2003 diende RisoBrussel een projectvoorstel in getiteld: „Rationeel energiegebruik voor de huurders van de sociale woonblok Houthulstbos van de sociale bouwmaatschappij Brusselse Haard en voor de huurders van de sociale woonblok Papenvast van de sociale bouwmaatschappij Brussels Thuis”.

De algemene doelstelling van het project luidde: het energieverbruik voor verwarming en dus de onkosten voor verwarming vermindert voor de sociale huurders van de woonblokken Houthulstbos en Papenvest. Voor het vaststellen van de mate waarin dit doel wordt bereikt werden

verder een aantal indicatoren en targets (scores op indicatoren) opgesteld en wel t.a.v. de doelgroep (huurders van de blokken) resp. de problematiek (hoge energiekosten) en het beleid.

Dit geeft volgende overzicht:

t.a.v. de doelgroep:

- 12 huurders (target) van iedere woonblok nemen aan de vormingssessies m.b.t. rationeel energieverbruik inzake verwarming deel;
- 70 % van de huurders die deelgenomen hebben aan de vormingssessies (target) kunnen minstens één verandering (target) in hun gewoontes m.b.t. het verwarmen van hun appartement beschrijven;

t.a.v. de problematiek:

- de onkosten voor verwarming van het jaar 2004 van de huurders die deelgenomen hebben aan de vormingssessies zijn verminderd in vergelijking met de onkosten van verwarming voor de jaren 2003, 2002 en 2001 (target);
- de beide sociale bouwmaatschappijen hebben in 10% van de appartementen (target) kleine werken uitgevoerd die een vermindering van energiekosten in de hand werken;

t.a.v. het beleid:

geïnteresseerde maatschappijen van het BHG en organisaties die actief zijn binnen de sociale huisvesting ontvangen een evaluatierapport (target) over het project. Projectaanpak en resultaten worden ook ter kennisgeving overgemaakt aan de BGHM en de Brusselse Staatssecretaris voor Huisvesting en Energie. Sleutelementen in de uitwerking van het project waren derhalve:

- huurders informeren over doelstellingen en tot medewerking bewegen;
- het opzetten van vormingsmomenten;
- het doorvoeren van metingen die moeten nagaan of de actie effect resorteert (minder verwarmingskosten)
- het signaleren van resultaten naar het beleid met het oog op een uitbreiding van de actie naar andere settings.

De sociale bouwmaatschappijen Brusselse Haard en Brussels Thuis zijn met het B1M en RisoBrussel initiatiefnemers van het project. Deze maatschappijen zijn twee belangrijke

partners in het samenwerkingsverband. De sociale Huisvestingsmaatschappij Brusselse Haard beheert 3.573 appartementen en is eigenaar van het complex Houthulstbos (bouwjaar 1926 en 1933). Dit wooncomplex telt 126 appartementen en werd na een volledige renovatie opnieuw in gebruik genomen sinds september 1998. 90% van de huurders zijn van Maghrebijnse origine. De meeste zijn laaggeschoold en hebben een vervangingsinkomen (60 %). Opmerkelijk is het aantal grote appartementen dat deze woonblok telt: 39 met 3 slaapkamers of meer. Er is centrale verwarming op gas en de firma ISTA werd aangesteld om jaarlijks het verbruik te controleren aan de hand van calorimeters ⁽²⁾. De huurders ontvangen tijdens de maanden juni/juli de afrekening van de huurlasten betreffende het vorige jaar.

De sociale coöperatieve huisvestingsmaatschappij Brussels Thuis beheert 469 appartementen en is eigenaar van het sociale wooncomplex Papenvest. Dit telt 18 appartementen (met 53 bewoners) en werd in gebruik genomen sinds juni 2003. Er is centrale verwarming op gas en de firma Energy Control werd aangesteld om het verbruik te controleren aan de hand van calorimeters. De huurders hebben hun eerste afrekening van de huurlasten ontvangen tijdens de maand maart 2004. Beide maatschappijen hebben de projectaanvraag als mede-initiatiefnemers bij de BIM schriftelijk ondersteund.

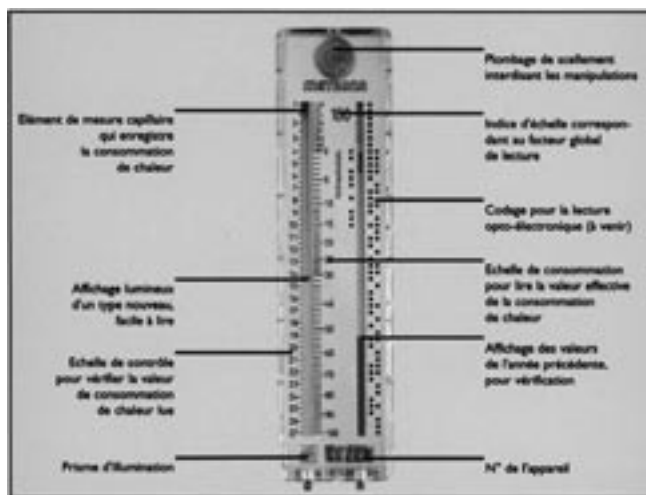
Om dit project een stevig kader te geven werd een begeleidingscomité opgericht (met BIM, RisoBrussel en staatssecretariaat voor Energie) dat naging of het projectverloop bleef beantwoorden aan de resultaten in het lastenboek neergelegd. Daarnaast was er een stuurgroep waarin, naast de zoëven vermelde, ook jongerenwerking Le Toucan (met een project sociale cohesie in de Houthulstbos), de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en het Brussels Energie-agentschap (ABEA, Agence Bruxelloise de l'énergie) zetelden.

(2) Meettoestellen aangebracht op verwarmingsradiatoren. Deze bevatten een koker met vloeistof die verdampt i.f.v. de warmte die de radiator uitstraalt. Daarnaast bevindt zich een schaal waarop kan afgelezen worden hoeveel vloeistof gedurende een bepaalde periode verdampt werd. De meterstanden worden in december opgenomen en het toestel wordt opnieuw ingesteld.

Deze laatste organisatie werd door de initiatiefnemers aangetrokken om de vormingscursussen te ontwerpen en uit te voeren.

Tenslotte waren er nog de firma's ISTA en Energy Control die instonden voor de tussentijdse metingen (respectievelijk in Brusselse Haard en Brussel Thuis). Beide organisaties speelden ook een rol in de vormingssessies in verband met technische informatie over werking van apparaten en berekening van verwarmingskosten. Ook defirma Axima, die door de Brusselse Haard aangeworven werd voor het onderhoud van de verwarmingsinstallatie van het sociale wooncomplex Houthulstbos, vervulde een dergelijke rol.

Iedere partner had een specifieke set aan taken. Voor Ista, Energy Control en Axima is dit reeds duidelijk. De sociale bouwmaatschappij Brusselse Haard nam deel aan de stuurgroep en de vormingssessies, legde contact met ISTA en Axima, bracht affiches aan in de inkomhallen, schreef een sensibiliseringsbrief naar de huurders, en stelde informatie ter beschikking inzake verwarmingskosten van huurders voor de jaren 2002 en 2003. De sociale bouwmaatschappij Brussels Thuis nam deel aan de stuurgroep en de vormingssessies, legde contact met Energy Control, en schreef een sensibiliseringsbrief aan de huurders. Beide maatschappijen zouden luidens de projectoproep ook middelen krijgen om kleine aanpassingswerken te laten uitvoeren, maar dit ging vooralsnog niet door.



ABEA nam deel aan de stuurgroep, stelde het werkplan op voor de vormingssessies, animeerde de vormingssessies en verzorgde de verslaggeving.

Het Brussels Instituut voor Milieubeheer nam deel aan de stuurgroep, coördineerde het begeleidingscomité, analyseerde de gegevens van de tussentijdse metingen en superviseerde de opbouwwerker van RisoBrussel.

De BGHM nam deel aan stuurgroep en vormingssessies en produceerde informatie-affiches voor huurders.

RisoBrussel tenslotte lag aan de basis van de projectaanvraag, coördineerde project en stuurgroep, nam deel aan het begeleidingscomité, mobiliseerde de bewoners van de wooncomplexen voor de eerste informatiesessie en de vormingssessies en schreef het evaluatierapport.

Projectplanning.

Op 25 november 2003 vertrouwde de stuurgroep de opdracht voor de realisatie van de vormingssessies toe aan Abea. Het actieplan voor de vormingssessies werd vervolgens goedgekeurd op 12 december 2003.

Het vormingsplan voorzag in 3 sessies. In een eerste sessie zou geluisterd worden naar de huurders die al hun vragen over verwarming en problemen met hun factuur kwijt konden. In een tweede sessie kregen de huurders uitleg over de werking van de verwarmingsinstallatie en de berekening van hun verwarmingskosten. In de derde sessie kregen de huurders heel wat praktische tips om energiebesparend te verwarmen. Tijdens deze sessies werd ingegaan op het gebruik van thermostatische kranen en thermostaten en het bekomen van een optimaal rendement van de radiatoren (zonder evenwel het confort te verminderen). Deze sessies zouden plaatsvinden in de periode februari maart 2004. Een vierde sessie, gepland voor oktober 2004 zou hoofdzakelijk bedoeld zijn om na te gaan wat er bij de deelnemers van de eerdere vormingssessies aan kennis en attitudes was blijven hangen.

Ondertussen zouden de gespecialiseerde firma's 3 tussentijdse metingen uitvoeren bij de deelnemers aan de vormingssessies, in maart, april en mei voor het Houthulstboscomplex (ISTA), in februari, maart en april voor de Papenest (Energy Control). Gans deze operatie werd in elk complex voorafgegaan door een informatiesessie eind januari, bedoeld om de huurders over het project te informeren en hen tot medewerking te bewegen.

Een tussentijds evaluatierapport voor de periode oktober 2003 - augustus 2004 zou in september 2004 aan het BIM worden overgemaakt.

Evaluatie van het projectverloop. De informatievergaderingen.

Alle huurders van het Houthulstboscomplex kregen van de woningmaatschappij op 12 januari een schriftelijke uitnodiging voor een informatievergadering op 26 januari. Daarnaast had de opbouwwerker van RisoBrussel persoonlijk 24 huurders naar deze sessie uitgenodigd. Deze selectie was gebeurd naargelang het type appartement (1, 2, 3, 4, 5 of 6 slaapkamers) en op grond van het verbruik: huurders met de hoogste energiekosten en huurders die het minst energie hadden gebruikt. Dit was ook de doelgroep voor het recruteren voor de vormingssessies. Uiteindelijk namen slechts 5 huurders aan de informatievergadering deel (waaronder slechts 2 uit de 25 geselecteerden).

In het wooncomplex Papenest overhandigde de opbouwwerker de uitnodiging van de maatschappij persoonlijk aan de 18 huurders. De helft hiervan zou uiteindelijk aan de info-sessie van 20 januari deelnemen.

Een verklaring voor dit verschil in opkomst ligt wellicht, naast de meer afstandelijke werving per brief (in het geval van Houthulstbos met een tijdsinterval van 3 weken) versus de persoonlijke uitnodiging, bij de voorgeschiedenis van de huurders in beide woningcomplexen: nl. huurders met veel niet altijd positieve ervaringen in het ene geval, huurders die nog maar pas hun opwachting gemaakt hebben in de sociale huisvesting in het andere geval. Dit wordt duidelijk bij de evaluatie

van de vormingssessies waar een aantal relevante verschillen konden worden aangetoond.

De vormingssessies.

Zoals gezegd was het de bedoeling in elk complex een twaalfstal huurders te motiveren tot deelname aan de vormingssessies. Deze zouden in de oorspronkelijk planning met een ritme van eens per maand plaatsvinden.

Alle huurders van de Houthulstbos werden voor de vormingssessies uitgenodigd door middel van affiches die waren uitgehangen in de verschillende trappenhallen. Daarnaast werden telkens een 8-tal huurders door de opbouwwerker persoonlijk voor elke vormingssessie uitgenodigd. De sessies vonden plaats om 18 uur in het gemeenschapslokaal. Op de drie sessies waren uiteindelijk resp. 6, 9 en 6 huurders aanwezig. 2 huurders namen deel aan alle sessies, 2 aan 2 en 8 aan 1 vormingssessie.

De opbouwwerker nodigde de 18 huurders van het wooncomplex Papenvest één week voor de vergadering persoonlijk uit. De sessies vonden plaats om 20u in het gemeenschapslokaal. Op de sessies waren achtereenvolgens 8, 8 en 9 huurders aanwezig. 1 huurder nam deel aan alle sessies, 5 volgden 2 vormingssessies en 9 huurders waren eenmalig aanwezig.

In beide gevallen bewijzen deze cijfers dat het een grote inspanning vergt van huurders om op 3 vormingsavonden aanwezig te zijn.

Er werd afgezien van de oorspronkelijke optie om de sessies over 3 maanden te spreiden en alles te concentreren tijdens de maand februari. Dit kwam de organisatoren niet alleen beter uit, ook hoopte men dat de huurders hiermee betrokken en geïnteresseerd zouden blijven. Men kan zich echter de vraag stellen of hiermee de lat niet te hoog werd gelegd, temeer daar ook familiale en andere verplichtingen afwezigheden voor gevolg hadden.

De uiteenlopende manier van mobiliseren van de huurders voor de vormingssessies is uiteindelijk slechts 1 reden waarom het project op de beide locaties anders verliep.

Er was ook een duidelijk verschil inzake betrokkenheid vanwege de 2 sociale huisvestingsmaatschappijen bij het project. Verschillende perso-

neelsleden van Brussels Thuis werkten mee aan de vormingssessies (directeur en verantwoordelijken voor sociale begeleiding en technische dienst). De verantwoordelijke voor de sociale begeleiding was het enige personeelslid van de Brusselse Haard dat zich kon vrijmaken voor de vormingssessies. Betrokkenheid van de „hiërarchie” bij dergelijk project zou wel eens belangrijk kunnen zijn in de perceptie van huurders m.b.t. de belangrijkheid van het project en het zich gesteund weten.

De huurders van de 2 complexen hadden ook verschillende verwachtingen naar de vormingssessies. Huurders van het wooncomplex Papenvest hadden nog geen afrekening van de huurlasten ontvangen op het moment dat zij deelnamen aan de vormingssessies. Bovendien hadden ze nog nooit gewoond in een sociale woning en waren ze niet vertrouwd met het systeem van afrekening van huurlasten eigen aan de sociale huisvestingssector. Zij begonnen dus onbevooroordeeld aan de vormingssessies. Anderzijds waren de huurders van het wooncomplex Houthulstbos sinds 2000 geconfronteerd met hoge onkosten. Zij begonnen bevooroordeeld aan



Foto: Micoédème Lonfils (ABEA)

de bijeenkomsten: het zou toch allemaal niet veel uithalen. (Deze fatalistische houding is wellicht ook een factor geweest in de aanloop naar de initiële info-vergadering met alle gevolgen van dien voor de opkomst.) Zij stonden al dan niet terecht wantrouwig t.a.v. de Brusselse Haard voor wat de berekening van de huurlasten betreft. Tijdens de sessie stelden ze zich veel kritischer op naar de verschillende sprekers en uit hun opmerkingen bleek ervaring met de berekening van huurlasten. Hieruit volgt nog een ander verschil: onderwerpen en gevoeligheden inzake verwarming. Huurders van het Houthulstboscomplex brachten de gesprekken spontaan op onderwerpen als slechte (enkele) beglazing, slechte plaatsing en werking van radiatoren, ... In de Papenest waren geen klachten over de slechte materiële staat van het appartement. De interesse hier ging vooral uit naar de werking van thermostaat, thermostatische kranen en radiatoren.

Projectresultaten.

Tot zover hebben we ons beperkt tot een proces-evaluatie. Heeft dit (vormings-) proces ook bijgedragen tot de realisatie van de hoger vermelde algemene doelstelling, een vermindering van de verwarmingskosten voor de huurders van de beide complexen. Een resultaatgerichte evaluatie moet in deze context zeer genuanceerd worden behandeld.



Foto: Micodème Lonfils (ABEA)

Op de eerste plaats is het project niet afgerond. Zeker naar mogelijke gedragswijzigingen van deelnemers aan de vormingssessies is het nog gissen. Het lag ook in de bedoeling om de vormingssessies, naar aanleiding van de nieuwe facturatie in de lente van 2004 samen met de huurders te evalueren. Deze evaluatie is er niet gekomen, mede door een personeelsswissel die werd doorgevoerd bij RisoBrussel in de maanden april-mei 2004. Uit een aantal losse contacten met enkele huurders blijkt wel dat ze tevreden waren met de vormingssessies. Maar naar concrete resultaten in de zin van een besparing was er alvast één huurder van het Houthulstboscomplex die aangaf dat er niets veranderd was, lees dat hij nu niet minder verwarmingskosten moet betalen.

Tijdens een vierde en laatste (controle) sessie in het najaar werd er nagegaan wat van de vorige vormingssessies bij de deelnemers is blijven hangen en wat er aan gedragsverandering inzake rationeel energiegebruik kan geduurd worden. Opnieuw was het merendeel van de huurders afwezig. In totaal namen 6 huurders deel aan de laatste vormingssessie in het sociaal wooncomplex Houthulstbos (van de Brusselse Haard). Maar enkel 2 huurders van de 8 waarbij tussentijdse metingen plaatsvonden namen deel aan deze vormingssessie, ook na hen persoonlijk te hebben uitgenodigd. Slechts 1 van deze 2 huurders had alle vorige sessies gevolgd. Aan de hand van een quiz werd nagegaan wat de huurders onthouden hadden van vorige sessies of vanuit de brochure opgemaakt door ABEA. Deze 2 huurders waren blijkbaar voordien ook al bewust van hun verbruik, maar hebben bijgeleerd hoe je zelf kan berekenen wat je verbruikt, enz. Een andere vaststelling was dat het wel moeilijk is om de kinderen bewust te maken van hun gebruik. 1 huurder had hier ondertussen eigen oplossingen voor gevonden (zeer aangepast aan de aanwezige installaties in de appartementen) en speelde deze informatie door aan de andere aanwezige huurders. Ook in het sociaal wooncomplex Papenest ging een laatste vormingssessie door (26 oktober 2004) waarbij ook slechts 6 huurders van 6 appartementen aanwezig waren van in het totaal 18 appartementen. Een aantal huurders hadden zich verontschuldigd omwille van ziekte of vermoeidheid. Andere factor was de periode van de Ramadam.

Ook hier bleek een herhaling van de informatie in de brochure *Beter verwarmen, minder verbruiken* noodzakelijk voor een aantal huurders. Over een aantal zaken zoals de werking van de thermostaat, hoe vochtigheid voorkomen, het optimaal aantal graden per kamer enz. waren er nog vragen en misverstanden. Aangezien de appartementen voorzien zijn van moderne verwarmingsinstallaties met thermostatische kranen en een thermostaat waren er geen opmerkingen over de staat van het appartement of de installaties, maar eerder over hoe deze toestellen juist gebruiken.

Een algemene opmerking van alle huurders (meerderheid mannen) was dat het moeilijk was om partner en kinderen aan te zetten tot minder verbruiken en om deze informatie door te spelen. Hierom kregen ze bij afloop van de quiz een farde mee met affiches gemaakt door BGHM omtrent Rationeel Energiegebruik (koken, verluchten, zich verwarmen en zich wassen) en een kleine brochure van BIM met raadgevingen rond beter verwarmen, minder gebruiken en een economische lamp.

Concrete aanwijzingen voor de daling van het energieverbruik zouden bekomen worden via de tussentijdse metingen van ISTA en Energy Control. Deze tussentijdse metingen hebben echter geen bruikbaar resultaat opgeleverd omdat de hoeveelheid vloeistof die gedurende een maand verdampt zo gering is dat het de stand van de schaal nauwelijks beïnvloedt. Een bijkomend probleem was dat huurders niet altijd aanwezig waren op het ogenblik dat de opnemer zich aanbood. Hierom werd er beslist om een berekening te maken over een langere periode, zodat men wel een verschil kan aflezen. Namelijk voor het sociaal wooncomplex Houthulstbos (van de Brusselse Haard) zal er een vergelijking gemaakt worden van de periode januari 2003 tot december 2003 met de periode januari 2004 tot december 2004. En voor het sociaal wooncomplex Papenest (van Brussels Thuis) zal er een vergelijking gemaakt worden van de periode juni 2003 tot december 2003 met de periode van juni 2004 tot december 2004. Hier werd voor een kortere periode gekozen omwille van het feit dat het hier om een nieuwbouw gaat dat pas in juni 2003 in gebruik genomen werd.

Op de tweede plaats is de duur van een project van 1 jaar voor een campagne die sensibilisering tot gedragsverandering beoogt (die bovendien nog eens moet resulteren in besparing op energiekosten) veel te kort. Sensibilisatie van huurders rond rationeel energiegebruik is een werk van middellange termijn, gespreid over min. 2 à 3 jaar. Dit moet toelaten met de afrekening bij de hand over de jaren heen de effecten te evalueren ⁽³⁾. Ondertussen kan het project ook bijgestuurd worden. Er moet dan zeker gezocht worden naar wegen om meer huurders op een constantere manier bij het project te betrekken.

ABEA stelt vast dat er in de toekomst beter met 3 families intensief gewerkt kan worden en dit ter plaatse, dus in hun appartement zelf. En best ook 3 families die in een zelfde appartementsblok wonen en niet verspreid over verschillende appartementsblokken in het sociaal wooncomplex. Voordeel hiervan is dat alle gezinsleden geïnformeerd worden en dat er tips kunnen gegeven worden aangepast aan het appartement zelf, dat ook de facturen kunnen bestudeerd worden, enz.

(3) Waarbij het perfect mogelijk is via formules „storende” factoren als koude en warme winters te neutraliseren.



Micodème Lonfils (ABEA)

Tenslotte en last but not least: tijdens de vormings-sessies met de huurders van het wooncomplex Houthulstbos is ook gebleken dat naast de sensibilisatie van huurders er ook aandacht dient uit te gaan naar de materiële staat van de appartementen (beglazing, plaatsing en werking van radiatoren, de kwaliteit van de verwarmingsinstallatie). Tot nu had deze bijdrage de indruk kunnen wekken dat rationeel energiegebruik in sociale hoogbouwcomplexen alleen zaak is van huurders. Rationeel energiegebruik is een gedeelde verantwoordelijkheid. In de toekomst moet dus voldoende aandacht uitgaan naar de invloed van de materiële staat van appartementen op het energieverbruik van huurders en is minstens ook de sensibilisatie van de beheersinstanties in het geding⁽⁴⁾.



Foto: Micodème Lonfils (ABEA)

Besluit en perspectieven.

Of het project wordt voortgezet hangt af van de resultaten, het verloop van het project en de aanbevelingen naar de toekomst toe neergeschreven in het eindrapport op het einde van het jaar 2004. De goedkeuring van dit eindrapport en van de voortzetting van het project hangt af van de BIM en de nieuwe Gewest-executieve. Maar deze voortzetting is gewenst door de leden van het project daar dit een pilootproject is waaruit men geleerd heeft en waar men nu ruimte voor zou willen krijgen om het anders en beter te doen. Bovendien is het nog wat vroeg om na te gaan welke bijdrage dit project geleverd heeft aan het sociale huisvestingsbeleid inzake rationeel energiegebruik. In ieder geval wordt aan elke sociale bouwmaatschappij van het Brussels Gewest een eindrapport van het project overgemaakt. Eén van de gestelde doelstellingen beschouwen we als geslaagd mochten minstens 2 maatschappijen zich op dit eindrapport laten inspireren om zelf een project rationeel energiegebruik op te zetten. Ondertussen heeft dit project reeds aanzetten gegeven tot projectoverschrijdende initiatieven. Zo wijdde de Brusselse Haard in haar tijdschrift *Notre Foyer – Onze Haard* een dossier van de maand aan het thema Verwarm uw huis beter, verbruik minder. Brussels Thuis wenst alvast dit project in andere woningcomplexen op te starten (Evere)⁽⁵⁾.

Gwendoline Daems
Alain Storme
Bruno Van Loo

(4) Het BIM en de BGHM hebben een proefproject opgestart: drie wooncomplexen (Marbotin, Hunderveld en Square Albert I) worden het voorwerp van een „energetische audit“.

(5) Te vermelden valt een project van de Société Wallonne du logement dat in 2003 gelanceerd werd. Het project *Habitez malin, charges en moins* beoogt op 8 locaties binnen 7 huisvestingsmaatschappijen het rationeel energiegebruik te stimuleren. (bron: Utilisation rationnelle de l'énergie: les locataires des logements sociaux Wallons preneurs. *Alter Echos*, n° 172, pp. 27-28.

Bidonville Mobile

Manifestatie voor het Recht op Wonen

In samenwerking met het Brussels Platform Armoede, tientallen andere organisaties, bewoners, daklozen en vrijwilligers heeft de Brusselse Bond Recht op Wonen in 2002 een grote betoging georganiseerd en in 2003 de driedaagse actie Bidonville opgezet.

De kreet, dat het Brussels Gewest met een huisvestingscrisis worstelt, is overgenomen door andere personen en instellingen. Huisvesting is één van de prioriteiten voor de nieuwe Brusselse regering. Fundamentele veranderingen, die het verschil kunnen maken en die werkelijk getuigen van een trendbreuk in het beleid, zijn op het terrein nog altijd niet te zien. Daarom werd er andermaal gemobiliseerd, ditmaal met de manifestatie „Bidonville mobile”.

En opnieuw werd 17 oktober als symbolische datum gekozen. Immers, op die dag komen de armen en iedereen die armoede en uitsluiting weigeren overal ter wereld bij elkaar om te getuigen van hun solidariteit en engagement.

Het eisenplatform van „Bidonville mobile” bevat volgende dringende, fundamentele voorstellen ter attentie van de Brusselse regering:

1. Het aantal sociale woningen moet op korte termijn met minstens 10.000 toenemen
Enkel een dergelijke verhoging van het aantal sociale woningen is een fundamentele oplossing voor de Brussels huisvestingscrisis. De 3.500 sociale woningen die de Brusselse regering op 5 jaar tijd wil realiseren zijn niet voldoende, gezien de enorme vraag van 25.000 gezinnen voor een sociale woning.
2. De kwaliteit en de huurprijzen van de woningen moet worden gecontroleerd
Er is niet langer een verband tussen de kwaliteit van de woning en de gevraagde huurprijs. Daarom moet er dringend werk gemaakt worden van een controle van de

kwaliteit en van de huurprijzen op de privé-huisvestingsmarkt.

3. Een huurtoelage moet worden ingevoerd
Zelfs met gecontroleerde huurprijzen, zullen heel wat gezinnen een te groot aandeel van hun inkomen aan huisvesting blijven besteden.

Daarom wordt gepleit voor een invoering van een huurtoelage. Prioritair moeten hiermee minstens 7.000 gezinnen met een vervangingsinkomen, die op de privéhuurmarkt huren en al 3 jaar op de wachtlijst staan voor een sociale woning, worden geholpen.

Het budget voor huisvesting moet worden verdubbeld

Samen met de armen zelf en de sociale organisaties wordt ook aangedrongen op tal van concrete oplossingen voor toestanden en administratieve regels die in de praktijk het recht op wonen ondermijnen. Die oplossingen krijgen OCMW's, gemeenten, sociale huisvestingsmaatschappijen, Woningfonds voorgelegd.

Meer informatie: Brusselse Bond Recht op Wonen, Grootsermentstraat 2 bus 1, 1000 Brussel, 02/502.84.63



Foto: Gwendoline Daems

Beweging in de Brabantwijk

en elders in Brussel, ...

Ja er is inderdaad beweging in de Brabantwijk. Buiten zijn er volop werken aan de gang. De stoepen van de Groenstraat worden vernieuwd. De Brabantstraat wordt sinds kort ook aangepakt. En...er is ook nog een andere vorm van beweging te merken

Door de voorbereidingen voor zeventien oktober zijn mensen met andere mensen in contact gekomen. Zo hebben onze bezoekers de bewoners

van Maison Rue Verte leren kennen. Dit is een onthaaltehuis voor moeders met kinderen dat zich in de Groenstraat bevindt op vijf minuten van het Wijkpartenariaat.

Samen hebben ze spandoeken gemaakt en slogans op kartonnen borden geschilderd. We zijn begonnen praten. We hebben over armoede in België en Afrika gesproken. Blijkt dat het helemaal anders bekeken wordt in Afrika dan bij ons.

Door het uitdelen van de flyers in het Noordstation – samen met een bezoekerster aan onze organisatie – hebben we kennis gemaakt met twee daklozen. Na een babbel zijn ze nu vaste bezoekers geworden van het Wijkpartenariaat. Samen hebben we het materiaal na zeventien oktober teruggebracht. Ik was blij dat ze me vergezelden. Die podiumelementen zijn immers behoorlijk zwaar. We waren een ganse dag onderweg om al het materiaal terug te brengen en ondertussen heb ik ook heel wat bijgeleerd van hen.

Zo wist één van hen te vertellen dat de actie wel goed was maar dat het wel „Nu” is dat de mensen in nood zitten. Het is bijna winter en de actie biedt niet meteen een oplossing, hé?

Misschien moeten we via mail, radio, ... een oproep doen om slaapzakken, degelijke schoenen, sjaals, mutsen, handschoenen, ... te krijgen en ze uit te delen aan degenen die buiten de koude moeten trotseren de komende maanden.

De leegstaande gebouwen zijn een grote doorn in het oog van daklozen, van mensen die in krotten moeten wonen, Ze zijn bereid hun krachten samen te spannen met professionele mensen om deze gebouwen te renoveren enz.

Ze begrijpen niet waarom dit niet te realiseren is. Ik probeerde een beetje uitleg te geven maar dat doen wij, professionals, hulpverleners, politiciers ... , al zo lang.



Foto: Michel Demol

Tijdens de manifestatie zondag kon ik heel goed de kwaadheid van de mensen voelen. Langs één kant was ik blij dat ze hun kwaadheid uitten, langs de andere kant was ik bang. Bang omdat ik vrees dat de kwaadheid, de frustratie die de mensen in zich dragen op een bepaald moment gaat exploderen. Exploderen wat dan zeer erge gevolgen kan hebben voor hen die op dat moment door het lint gaan en hier misschien ook anderen in raken. Het gebeurt meer en meer. De „arme” die gaat hulp vragen bij een sociaal assistente en zich al maanden in de kou voelt staan. Hij is gefrustreerd en begrijpt het niet, kan de uitleg niet meer horen van de sociaal assistent. Hij verliest de controle en geeft een paar rake klappen. Het gebeurt meer en meer.

Ik heb zondag met mensen gesproken die ik niet ken of kende, (kans)armen, daklozen, ... collega's . Bijna telkens weer dezelfde woorden, dezelfde kreet maar anders geformuleerd, uitgesproken: Deze actie moet slechts het begin zijn van de druk die we nu beginnen uit te oefenen !

We hebben het Brussels Platform Armoede. We hebben al die organisaties die aan deze manifestatie hebben meegewerkt. We hebben de mensen die in zeer précaire situaties moeten overleven en toch nog de kracht hebben, vinden om samen met ons te roepen dat het moet veranderen, dat de situatie zo niet verder kan, waar wachten we op? Laten we nu verder doen, allen samen de krachten bundelen en de druk opdrijven.

Zeventien oktober is een Internationale dag van verzet tegen extreme armoede. Mijn verzet is een dagelijkse strijd samen met de betrokkenen en hopelijk samen met jullie. Eerst was ik van zin om over de tijd en de inspanning die een voorbereiding van zo'n actie vraagt te schrijven. Maar elke medewerker, ieder van ons die heeft meegewerkt aan de actie of andere actie kan zich dat waarschijnlijk een beetje inbeelden. Ik vond het belangrijker om via deze nieuwsbrief een paar van de indrukken die de actie heeft nagelaten terug te geven.

Het zijn indrukken van zowel mensen in armoede, daklozen, collegae als van mezelf. Voor mij is het duidelijk dat er een vraag is

van meerdere mensen vanuit verschillende leefwerelden om de krachten gebundeld te houden en niet maar één keer samen buiten te komen maar meerdere keren. Met andere woorden de druk moet nu beginnen!

In het parlement rond het Brussels Ronde Tafel gesprek zei een bewoner: „*Genoeg BLABLA het is meer dan tijd voor ACTIE NU!*”

Caro Bridts

Opbouwwerkster-ervaringsdeskundige RisoBrussel



Foto: Michel Demol



Op
9 oktober
2004 werd het
feestprogramma naar
aanleiding van 20 jaar RisoBrussel
afgesloten met een boottocht in de haven
van Brussel.
Deze activiteit richtte zich in hoofdzaak
naar bewoners en stuurgroepleden-
vrijwilligers waarvan er een 75-tal aan
het Vergotedok hun opwachting maakten.
Een sfeerbeeld.



The times they are a'changin

Tussen beide collages zit een tijdsspanne van ongeveer 8 à 9 jaar. Deze periode was in het geval van de dienstencheque blijkbaar nodig om van een in de marge geopperd idee uit te groeien tot een veralgemeende beleidstechniek om tewerkstelling te creëren (of zeggen we beter: om zwart werk tegen te gaan?). Het gebruik van de dienstencheque mag dan nu al wijd verbreid zijn, gecontesteerd wordt het al even zeer. Soit. Bescheiden als we zijn liggen niet wij aan de basis van het idee, maar blijft het een feit dat we er mee voor de dag kwamen op het moment dat de dienstencheques nog niet bestonden. Wij zagen er een mogelijkheid in om ons toenmalige strijkwinkelproject Faut le Fer – een sociaal economie project – van de financiële ondergang te redden en om de concurrentie het hoofd te bieden die uitging van het systeem van PWA-cheques.



Foto: Archief RisoBrussel



Over die PWA-cheques schreven we toen: „het PWA-systeem in het algemeen, de PWA-cheques in het bijzonder zijn een van de tegenstrijdigheden in de federale tewerkstellingspolitiek.

Enerzijds via federale beleidsmaatregelen inschakelingsbedrijven ondersteunen, anderzijds beleidsmaatregelen nemen die deze initiatieven het gras voor de voeten maaien. In plaats van faciliteiten te creëren die kunnen leiden tot de uitbouw van een volwaardig netwerk, waarin zich de uitbesteding van de huishoudelijke activiteiten kunnen situeren, worden meer en meer vanuit de verschillende overheden initiatieven in het leven geroepen die weliswaar ingaan op de vraag van de consument, maar geen volwaardige tewerkstelling creëren”. Onze vraag aan toenmalig minister Smet was dan ook „of de ‘strijkcheque’ eveneens onder dezelfde gunstige voorwaarden als de pwa-cheque door de klant gebruikt kan worden”. De minister was een experiment niet ongenegen, maar zag meer in schilderen en behangen aan huis en bezorgde ons de meegestuurde strijkcheque vriendelijk terug.

Het kan echter verkeren. Terwijl onze strijkwinkel op apegapen lag, verzezen er her en der in Vlaanderen andere initiatieven, gepatroneerd door sociale diensten van steden of OCMW's. En toen de dienstencheque ingeburgerd raakte, kon ook de commercie dit extraatje niet aan zich voorbij laten gaan. De ironie wil dat de textiel- en wasserijsector zich altijd ongemeen vijandig heeft opgesteld tegenover ons strijkwinkelproject en dat van meetaf aan.

Zorgt de dienstencheque voor bijkomende tewerkstelling voor laaggeschoolde werknemers? Allicht. Of deze tewerkstelling daarmee socialer geworden is, is veel minder zeker. Laaggeschoolde werknemers meer bieden dan tewerkstelling alleen: precies dat was een belangrijke doelstelling van ons strijkwinkelproject ... en tevens zijn achilleshiel. Dergelijke doelstelling was geen partij voor de economische logica en kon, als het er echt op aan kwam, bij de overheid al evenmin op begrip rekenen. (ast.)



Foto: Ivan Put

Van horen zeggen ...

Toespraak van Min. Pascal Smet bij de voorstelling van het boek „*De grote en kleine geschiedenis van de Kassei*” in het Dienstencentrum Harmonie op zaterdag 16 oktober 2004

De Nederlandse titel van het boek dat vandaag voorgesteld wordt, kan wíeleríefhebbers op een verkeerd spoor zetten. Het boek gaat niet over *Flandriens*. Wel over *Harmoniëns*, en andere Noordwíjkbewoners. Verhalen over de identiteit van een buurt, van mensen in een buurt, over afbraak van die buurt, en van de identiteit ervan. Opbouwwerk over afbraak. En heropbouw.

We hebben als Vlaamse Gemeenschapscommissie niet zoveel bevoegdheid op het vlak van erfgoed. Erfgoed is het bewaren en doorgeven van wat waardevol is. De bouwstenen van dit mondelinge erfgoed zijn verhalen, die slechts bewaard worden in de mate dat ze doorverteld worden. Omdat met de mensen vaak ook hun herinneringen verdwijnen, kan alleen het geschreven woord de verhalen van mensen definitief bewaren.

Het paradoxale van erfgoed is dat wat we bewaren aan waarde wínt naarmate het er niet meer is. Elke foto die we van een kind maken is een poging om het kind vast te houden, en met elke foto schuift het kind wat verder af van het kind dat het op de foto daarvoor was. Wie naar het album van zijn jeugd teruggrijpt, doet dat met een gevoel van herbeleving en een gevoel van afstand tegelijk. Je ziet niet alleen wat is, maar ook wat er achter ligt.

Toon Toelen, die het boek samenstelde, deed dat met een mix van historische documenten en belevingen van mensen zelf. Erfgoed gaat immers niet alleen om waarheid, maar vooral om waarachtigheid. De beleving achter de beschrijving, de pijn onder het asfalt, ...

Geen stad in dit land verandert sneller dan Brussel. Wie vijftien jaar in dezelfde straat blijft wonen, woont meteen in een andere straat, en

moet die delen met mensen die het verhaal van de straat niet kennen, mensen met andere verhalen, niet alleen individueel maar ook collectief. Het bewaren van verhalen geeft niet alleen een gevoel van geborgenheid, maar ook van vervreemding.

Behalve als je je eigen verhaal kunt vertellen, en je je in het verhaal van die andere een stuk kunt herkennen. Misschien is dat de ware roeping voor het opbouwwerk: niet dat men het verhaal van een buurt kan schrijven, maar dat men het kan *beschrijven*, en het kan doorvertellen aan andere mensen in de buurt, mensen met een ander verhaal, over dezelfde buurt, die toch een andere buurt is ...

Het lijkt me interessant op deze weg verder te gaan met ons erfgoedbeleid: het zoeken van betekenis in het immateriële erfgoed doorheen verhalen van mensen. We kunnen er uit leren voor de manier waarop we ook vandaag moeten omgaan met het materiële erfgoed van morgen. Met inspraak van mensen, namelijk ...

Pascal Smet

De Grote en Kleine Geschiedenis van de Kassei, 199pp. en rijk geïllustreerd, is verkrijgbaar bij het AMVB per telefoon: (02) 512 42 81 of per e-mail: info@amvb.be en kost 15 Euro.





hoog tijd

voor een beter

woonbeleid

armoede uitsluiten

Welzijnszorg
ARMOEDE
UITSLUITEN

000-0000003-03








Copyright 2004 - alle rechten voorbehouden. Het gebruik van deze afbeelding is toegestaan. Het gebruik van deze afbeelding is toegestaan. Het gebruik van deze afbeelding is toegestaan.

Inhoud & Colofon

Editoriaal	p. 3
Begeleiding van verbouwers in Molenbeek. Sensibilisering voor erfgoed	p. 5
Pilootproject thuislozensector krijgt opvolging binnen het opbouwwerk	p.15
Wijkcontract Noord gewogen en iets te licht bevonden.	p.23
Project rationeel energiegebruik, een tussentijds verslag.	p.29
Bidonville Mobile manifestatie voor het Recht op Wonen	p.37
Beweging in de Brabantwijk en elders in Brussel, ...	p.38
Beeldverslag Boottocht	p.40
The times they are a'changin	p.42
Van Horen Zeggen ...	p.44

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
E-mail: risobrusssel@skynet.be, Website: www.risobrusssel.be

© ® 2004 RISOBRUSSEL - Nr 82 Jaargang 20

Artikels:
Gwendoline Daems
Bruno Van Loo
Pascal Smet
Alain Storme
Caro Bridts
Tineke Van Heesvelde
Geert De Pauw
Lorella Paziienza
David Van Vooren

Foto kافت: Michel Demol

Foto's en montage
pagina 's 40-41:
Michel Demol

Tekstverwerking:
Kristel Van der Borcht

Eindredactie:
Alain Storme

Vormgeving & lay-out:
Michel Demol

Drukkerij: ACCO



met de steun van het
Brussels Hoofdstedelijk Gewest



