



OPBOUWWERK BRUSSEL

94

Jaargang 24

PLANNEN
GENOEG
WIJ WILLEN
WONINGEN



Nieuws uit
Samenlevingsopbouw Brussel

V. U.: Rohnny Buyens, Henegouwenkaai 29, 1080 Molenbeek
Driemaandelijks informatieblad, Nr. 94 - December 2008 - Jaargang 24

Editoriaal

Op 8 april ll., tijdens een studiedag naar aanleiding van de opmaak van het meerjarenplan, hielden we een lezing over de globale economie en haar invloed op stedelijke ontwikkelingen. De tekst is ondertussen gepubliceerd in het juninummer van dit tijdschrift. We wezen toen uitdrukkelijk naar de kredietcrisis en de gevolgen voor de belastingbetaler vanwege financiële joyriders die niet alleen hun eigen biotoop ontwrichtten, maar ook de reële economie dreigden te hypothekeren. Nu de „crisis van de eeuw” pas goed is losgebarsten willen we ons geen profetische gaven toedichten. Het is meer een kwestie van de tekenen des tijds te willen zien. Opmerkelijk hoeveel would-be commentatoren en economen (de Krugmans en De Swertsen van deze wereld daargelaten) op het moment dat de banken kraakten en de nationalisaties zich voltrokken, beweerden dat ze het niet hadden zien aankomen. Als schoolvoorbeeld van de kracht van een hegemoniale ideologie en de collectieve blindheid waartoe ze leidt kan dat tellen. Sinds de val van de Sovjet-Unie leek er absoluut geen alternatief meer te bestaan voor het kapitalisme en heerste het neoliberalisme als *pensée unique*. Als we dan al het einde van een tijdperk beleven, dan zeker het tijdperk waarin het neoliberale gedachtegoed boven elke verdenking werd gesteld.

(Mannelijke?) hebzucht wordt vaak aangehaald om het huidig debacle te verklaren. Dergelijk psychologiseren gaat dan wel voorbij aan het feit dat er een institutioneel kader is waarbinnen die hebzucht alle ruimte krijgt. Er komt nu wellicht wat meer controle, maar ook niet teveel: beurspeculatie blijft het gedrag van staten dicteren en niet omgekeerd. Ook kruipt men hier en daar al terug uit de schuilplaatsen om de gang naar al te grote regulatie af te blokken. Bush junior put uit zijn legendarische historische kennis voor zijn bewering dat de grootste bedreiging voor economische voorspoed niet komt van een gebrek aan overheidsingrijpen, maar van een teveel ervan. Sommige marktfundamentalisten hier te lande, vertolkers van het economisch wereldbeeld en het solidariteitsgevoel van de doorsnee Belgische KMO, gaan nog een stap verder en keren de zaak om: de overheid heeft schuld aan de crisis. Er zijn ook subtielere strategieën. Zoals die van een liberale *éminence grise* die ter verschoning zei dat er nu meer welvaart is dan ten tijde van Marx. Onder verstaan: Marx en niet het wilde kapitalisme is verantwoordelijk voor de ellende in zijn tijd en bovendien is hij een gevaar voor de toekomst.

Hoe dan ook, een analyse die blijkt geeft van enig voorspellend karakter is nog geen vrijgeleide om meewarig te gaan doen. In het licht van de nakende recessie en haar gevolgen kan men zich afvragen wie nu de grootste slachtoffers zijn van de crisis. De rijken? Zij hebben inderdaad heel wat geld verloren. Maar beter dan wie ook weten die dat geld niet gelukkig maakt. Daarom ook investeren ze in vastgoed, kunst, paarden en juwelen. De middenklasse? Daar is veel voor te zeggen. Het appeltje voor de dorst daar bestaat vooral uit spaarcenten. De middenklasse omarmde de nieuwe wereldorde en nam de erbij horende onzekerheid voor lief. Nu ze elke houvast heeft verloren loert ook nog eens de werkloosheid om de hoek. Tenslotte de armen, zij die al zo weinig te verliezen hebben, zijn zij ook slachtoffers van de huidige crisis? Ongetwijfeld. Meer financiële regulering betekent niet noodzakelijk meer financiële herverdeling. Men mag verwachten dat de sociale vangnetten nog meer onder druk komen te staan. OCMW's zullen met minder op meer noden moeten inspelen. De lokale impact van de crisis zal zich namelijk niet alleen laten voelen in meer leegstaande kantoren.

Vragen wij tenslotte aandacht voor nog een slachtoffer van deze moeder aller crisissen: de democratie. De verrechtsing van de samenleving zet zich door. Dat leren de peilingen naar kiesintenties. Dat leren de pogingen om de vakbondsmacht verder in te perken. Zie de voorstellen rond de minimale dienstverlening bij stakingen; zie de rechterlijke dwangbevelen om stakingsacties op te schorten; zie het oorverdovend stilzwijgen rond dit alles. De democratie verdedigen wordt geen onmogelijke, maar ook geen gemakkelijke opgave. De sociaaldemocratie beleeft niet haar beste tijden. Niet omdat ze tientallen jaren door het neo-liberalisme gedomineerd zou zijn geweest, maar omdat ze er al die tijd zoete broodjes mee bakte. (ast)

Solidariteit en energieuw wonen

Het spaar- en aankoopproject in de Finstraat

Begin 2005 startte Buurthuis Bonnevie in Molenbeek een onderzoek naar de mogelijkheid om samen met slecht gehuisveste gezinnen zelf geschikte woningen te creëren. Dit onderzoek mondde uit in een uniek samenwerkingsverband tussen het Buurthuis, het Brussels Woningfonds, de CIRE en een groep van 14 gezinnen, verenigd in de organisatie „l'Espoir”.

Het project is op vele vlakken innovatief.

- Het gaat om koopwoningen voor gezinnen met een laag inkomen.
- Van bij de start participeren de toekomstige bewoners aan de realisatie van het project.
- De woningen zijn opgetrokken in houtskeletbouw en voldoen aan de standaard van het passiefhuis. De appartementen zullen dus ook vanuit ecologisch oogpunt zeer vooruitstrevend zijn.

Op zoek naar een oplossing voor woonproblemen van grote gezinnen

Sinds een aantal jaren wordt Brussel getroffen door een wooncrisis, gekenmerkt door een enorme stijging van de huur- en verkoopprijzen. Dit zorgde er voor dat het zeer moeilijk werd om het publiek van het Buurthuis nog langer te helpen een degelijke woning te vinden. De situatie is nog erger voor grote gezinnen, omdat er nauwelijks geschikte grote appartementen zijn, noch op de privé-markt, noch in de sociale huisvestingssector. Voor vluchtelingen en migrantengezinnen komt daar nog bij dat zij te maken krijgen met discriminatie op de huisvestingsmarkt, zodat zij eigenlijk alleen dankzij een mirakel nog aan een correcte woning kunnen geraken. Voor dit soort gezinnen was, tot voor een tiental jaar, de aankoop van een woning in goedkopere buurten in een van de oude arbeiderswijken rond het stadscentrum de oplossing. Die huizen zijn nu onbetaalbaar, zelfs voor gezinnen met een redelijk inkomen.

De bouw van sociale koopwoningen als deel van de oplossing voor de wooncrisis

Van daaruit groeide het idee om zelf degelijke en betaalbare woningen te creëren voor grote gezinnen uit de buurt. Het oorspronkelijke plan was om een aantal families samen te brengen om, binnen het kader van een wijkcontract, een terrein of gebouw aan te kopen en daar woningen te realiseren. De voorgaande jaren waren een aantal groepen er in geslaagd om betaalbare woonegelegenheden te creëren door oude industriële gebouwen gezamenlijk aan te kopen en die om te vormen tot woningen. Het ging in dat geval meestal om jonge, hoogopgeleide mensen met een middenklasse achtergrond. We wilden nagaan of iets dergelijks ook mogelijk was met de families die bij ons om hulp kwamen vragen. Van dit eerste plan werd snel afgestapt. Het bleek onverantwoord om gezinnen zonder enige financiële reserve in een dergelijk avontuur te storten. Het Brussels Woningfonds stelde echter voor om zelf de rol van bouwheer op zich nemen. Zij zouden, met andere woorden, het terrein kopen, sociale koopwoningen bouwen en nadien doorverkopen aan de kandidaat-kopers.

Sociale mix?

Het lijkt op het eerste zicht weinig voor de hand liggend om koopwoningen voor te stellen als oplossing voor een publiek met een erg laag inkomen. Toch zijn daar een aantal goede redenen voor. Ten eerste omdat het de droom is van veel van hen om eigenaar te worden. Een eigen huis betekent voor hen, net zoals voor beter begoede families, woonzekerheid en stabiliteit, een kapitaal voor de kinderen, en een vorm van status, een instrument kortom dat van groot belang is voor de emancipatie van het gezin. Ook wordt beweerd dat eigenaars meer betrokken zouden zijn bij de buurt waarin ze wonen, en daardoor een positieve rol spelen in het buurtleven. Het tweede luik van het wijkcontract past in het idee dat het van belang

is om nieuwe, wat rijkere bewoners aan te trekken naar achtergestelde buurten, om die buurten te doen „heropleven”. Ons project gebruikt het tweede luik om het tegenovergestelde te bewijzen: door mensen uit de buurt de kans te geven op een degelijke woning in hun eigen buurt, en een actieve rol te spelen bij de ontwikkeling van de buurt, kan je werken aan een heropleving die ook ten goede komt aan de bewoners.

Het belangrijkste argument was echter het financiële. Voor de bouw van woningen is veel geld nodig. Investeerders stonden niet te springen om geld te stoppen in de bouw van woningen voor ons publiek. Maar de gezinnen zelf konden, dankzij de goedkope hypothecaire leningen van het Woningfonds, een niet onaanzienlijk kapitaal bij mekaar brengen.

Het terrein

Eind 2005 namen we contact op met de gemeente Molenbeek, om na te gaan of er een grond of gebouw beschikbaar was. De gemeente stelde een braakliggend terrein in de Finstraat voor, eigendom van de Logement Molenbeekois. Het was opgenomen in het wijkcontract Fonderie-Pierron. Het terrein was zeer geschikt voor de bouw van een aantal sociale koopwoningen. Het ging om een lelijke stadskanker, in een buurt waar de overgrote meerderheid van de woningen sociale huurwoningen zijn. De gemeente zou via dit project nieuwe eigenaar-bewoners kunnen aantrekken naar deze buurt, om zo tot een evenwichtiger eigendomsverhouding te komen. Met de hulp van de architectuurschool la Cambre onderzochten we het potentieel van dit terrein. In het atelier sociale huisvesting werkten de studenten enkele voorstellen voor de bouw van sociale koopwoningen uit. Deze voorstellen maakten het ons mogelijk om het potentieel van het perceel beter in te schatten en het project verder uit te bouwen.

De wijkcontracten voorzien dat de gronden in luik twee verkocht worden aan de hoogste bidder, aan ten minste een vierde van de geschatte waarde. Het duurde tot januari 2007 – helemaal aan het einde van het wijkcontract – vooraleer het terrein effectief te koop werd aangeboden, en tot dan bleef het dan ook onzeker of het project zou kunnen doorgaan. Er zouden immers nog andere geïnteresseerden kunnen opduiken. Uiteindelijk

bleek het Brussels Woningfonds de enige geïnteresseerde koper, en het terrein kon worden aangekocht voor de minimumprijs van 60.000 euro.

De toekomstige bewoners

Van bij de start was het de bedoeling om het publiek van slecht gehuisveste gezinnen van dichtbij te betrekken bij de realisatie van het project. Eens het project duidelijke vormen begon aan te nemen, en nadat het Woningfonds zich had bereid getoond om er mee in te stappen, werd nagedacht over de manier waarop deze participatie kon georganiseerd worden. Het Buurthuis nam contact op met de CIRE, een organisatie die op dat ogenblik bezig was met de begeleiding van een „solidaire spaargroep” (ook in samenwerking met het Woningfonds). Die spaargroep bestond uit 20 families (een gelijkaardig publiek als dat van het buurthuis) die via maandelijkse betalingen een gemeenschappelijke spaarpot samenstellen, een spaarpot waaruit alle leden kunnen lenen om het voorschot voor de aankoop van een eigen huis te betalen. Tijdens de bijeenkomsten van de groep werden ook vormingsmomenten over de aankoop van een woning ingelast.

De CIRE was bereid om de ervaring die ze hierbij hadden opgedaan in te brengen in het project in de Finstraat. CIRE en buurthuis contacteerden meer dan dertig, voornamelijk Molenbeekse, gezinnen die ze via hun werking hadden leren kennen. Het ging allemaal om families die al een tijd vruchteloos op zoek waren naar een geschikte woning. Ze werden gepeild naar hun interesse en motivatie, en op basis daarvan werd een groep van 14 gezinnen samengesteld.

Zij zouden, wanneer de woningen klaar zouden zijn, deze appartementen kunnen kopen.

De bedoeling was om hen verder zeer nauw bij het project te betrekken. De groep zou dus regelmatig moeten samenkomen. Tijdens die samenkomsten zou het de bedoeling zijn om:

- na te denken over de woning die men wilde;
- mee na te denken over het project in het algemeen, en er mee richting aan te geven;
- een hechte groep samen te stellen, om het samenleven achteraf te vergemakkelijken.

Er werd gekozen om de vorm van de solidaire spaargroep van de CIRE over te nemen: een tweemaandelijks algemene vergadering, waaraan alle leden deelnemen, en een tweemaandelijks

stuurgroep, samengesteld uit vijf vertegenwoordigers van de algemene vergadering.

Participatie

De groep koos voor zichzelf de veelbetekenende naam „l’Espoir”. Ze besloten om een gezamenlijk spaarfonds aan te leggen. Iedereen stort maandelijks 50 euro op de rekening van de vereniging. Dat geld zal kunnen aangesproken worden bij de ingebruikname van de woningen.

De eerste activiteiten waren er op gericht om na te denken over het soort woning dat men wenste. Er werden andere projecten bezocht, en tijdens participatieve ateliers werd iedereen gestimuleerd om zijn mening te geven. De resultaten werden samengevat in een document dat later zou worden opgenomen in het lastenboek voor de openbare aanbesteding. De wensen van de toekomstige eigenaars werden gegroepeerd volgens vijf belangrijke thema’s, die reeds aanduiden waar de

prioriteiten van de gezinnen lagen:

- de organisatie van het „samen wonen”
- de typologie van de woningen
- licht
- private buitenruimte
- kostprijs
- beeld naar de buitenwereld

Daarnaast werd in deze ateliers ook het programma bepaald: aantal appartementen, minimale oppervlakte, maximale kostprijs, enzovoort.

Mee nadenken en mee beslissen

L’Espoir werd bij elke belangrijke beslissing betrokken. Zo werd bijvoorbeeld, op basis van de uitdrukkelijke wens van de gezinnen om aandacht te besteden aan het energieverbruik, onderzocht of het mogelijk zou zijn om passiefhuizen te bouwen. We bezochten samen een passiefhuis en nodigden later een gespecialiseerd architect uit om het concept toe te lichten. De leden



van l’Espoir waren gewonnen voor het idee en werden de hevigste pleitbezorgers ervan bij het Woningfonds. Vertegenwoordigers van de vereniging waren aanwezig bij alle onderhandelingen en belangrijke gesprekken.

Het Woningfonds zou later, bij het opstellen van de lastenboeken, in grote mate rekening houden met alle aanbevelingen van l’ Espoir. Ook bij de keuze van het architectuurproject werden de toekomstige eigenaars zeer nauw betrokken. Het Woningfonds had, als bouwheer, natuurlijk het laatste woord bij de keuze, maar heeft zich steeds ingespannen om mee te gaan met de wensen van de latere bewoners. Deze hebben, van hun kant, ook nooit onrealistische wensen geuit. Hoewel zij niet echt de bouwheer zijn is hun positie toch heel vergelijkbaar. Zij zullen diegenen zijn die in de woningen gaan leven, en zij zullen ook diegenen zijn die alles zullen moeten betalen.

Betaalbare woningen bouwen

Nieuwbouwwoningen zijn duur, en de bouwkosten stijgen jaarlijks, onder andere omdat het materiaal, door de stijgende olieprijs, duurder wordt. De belangrijkste zorg tijdens heel het proces tot nu toe was dus: de woningen toch betaalbaar te houden voor het doelpubliek. Een aantal middelen werden hiervoor gecombineerd.

Premies en subsidies

De rechtstreekse overheidstussenkomst is, in verhouding tot de schaal van het project, beperkt.

- De grond is kunnen aangekocht worden voor een interessante prijs omdat hij gelegen was binnen de zone van het wijkcontract (60.000 euro in plaats van de geschatte waarde, 240.000 euro).
- We werden opgenomen in het „huisvestingsprogramma” van de gemeente Molenbeek, en hebben zo kunnen gebruik maken van een subsidie van 190.000 euro van het federale Grootstedenbeleid.
- Indien de woningen zullen voldoen aan de standaard van passiefhuis zullen we kunnen genieten van een gewestelijke premie van 100 euro per vierkante meter.

Laag energieverbruik

Door woningen te bouwen met laag energie-verbruik wordt de globale woonkost verlaagd.

Sociale leningen

Alle kopers zullen gebruik kunnen maken van sociale leningen van het Woningfonds (interestvoet 2%). Bovendien doet het Fonds in dit project extra inspanningen om, bijvoorbeeld via het verlengen van de terugbetalingstermijn, de operatie voor iedereen haalbaar te maken.

Lage bouwkost

De kostprijs van de woning zelf is natuurlijk van groot belang. Daarom werd hier grote aandacht aan besteed in het lastenboek. In de eerste plaats via de aanbestedingstechniek. Voor het eerst deed het Fonds beroep op een „gecombineerde aanbesteding met onderhandeling”. Dit betekent dat niet, zoals in de klassieke procedure, eerst een architectuurproject wordt gekozen (op basis van een geschatte kostprijs), en daarna via een openbare aanbesteding een aannemer. Heel vaak levert deze procedure onverwachte meerkosten op. In de gecombineerde formule wordt door een architect en een aannemer samen een project ingediend, en de gedetailleerde kostprijs maakt deel uit van het bod. Niet alleen worden zo onaangename verrassingen vermeden. Wanneer aannemer en architect van bij de start samenwerken kunnen zij ook samen op zoek gaan naar economische oplossingen. Deze procedure heeft resultaten opgeleverd. Het project dat uiteindelijk werd verkozen, werd in nauw overleg tussen aannemer en architect ontworpen. Dit leverde een kwalitatief ontwerp voor een zeer concurrentieel prijs op. Ook werd er in het lastenboek grote aandacht besteed aan de kostprijs. Ten eerste werd de maximale kostprijs per bruto bewoonbare vierkante meter vastgelegd op 1200 euro. Daarenboven werd, bij de toewijzingscriteria, aan de kostprijs 40 van de 100 punten toegekend.

Bijkomend geld nodig

Ondanks dit alles blijft het budget tot op vandaag een bron van kopzorgen, en zullen er bijkomende oplossingen nodig zijn om de operatie voor iedereen haalbaar te maken.

Zo is de saneringskost van de grond veel hoger gebleken dan verwacht. Het saneren van het terrein zal aanzienlijk meer kosten dan de aankoop ervan. Een groot probleem blijft het BTW-tarief van 21%. Voor de bouw van sociale koop- en huurwoningen geldt in principe het BTW-tarief van 6%. Hoewel ons project zich richt tot een publiek dat ruim onder de inkomensgrenzen voor sociale woningen zit zal er, wanneer er niets verandert, 21% moeten betaald worden. Het Woningfonds voldoet immers niet aan enkele formele voorwaarden om van dit tarief te genieten. Met een beetje politieke wil zou dit volgens ons echter moeten opgelost kunnen worden.

Duurzame woningen

In het lastenboek werd, vooral op vraag van de toekomstige eigenaars, ook nadruk gelegd op het ecologische aspect. Niet alleen eiste het lastenboek dat de woningen zouden voldoen aan de standaard van een passiefhuis. Ook werden de architecten aangemoedigd om maatregelen voor te stellen die konden leiden tot besparingen van water en elektriciteit, om waar mogelijk te kiezen voor milieuvriendelijke materialen, en zo voort. Het project dat uiteindelijk werd gekozen voldoet in ruime mate aan al deze vereisten. Het gaat om een project van de associatie tussen architect Carnoye en de aannemers Entrebois en Degrave. Zij hebben een jarenlange ervaring met houtskeletbouw en het is dan ook die techniek die zal worden toegepast in de Finstraat. Het wordt waarschijnlijk, voor ons land, het eerste woongebouw van die schaal met een volledig houtskelet. Zij kozen ook voor een zeer compact gebouw. Een aantal andere maatregelen, zoals zonnepanelen en een groendak, vervulden het geheel.

Bouwvergunning

Eind 2007 publiceerde het Woningfonds de projectoproep voor architecten en aannemers. Zeven tijdelijke verenigingen van aannemers en architecten dienden een ontwerp in. Die ontwerpen werden tijdens de laatste maanden van vorig jaar door alle partners uitvoerig bestudeerd. Ondertussen werd met de ontwerpers onderhandeld over ontwerp en prijs. Op 24 januari 2008 koos de raad van beheer van

het Woningfonds uiteindelijk het project van architect Carnoy. Het was het ontwerp dat het best voldeed aan de wensen van de toekomstige eigenaars, zoals beschreven in het lastenboek.

De bouwvergunning werd aangevraagd en op 30 september gaf de overlegcommissie een positief advies. Als alles naar wens verloopt kan begin 2009 met de werken gestart worden. De bewoners zullen ook betrokken worden bij het opvolgen van de werf. Binnen iets meer dan een jaar zouden ze dan in hun nieuwe woning kunnen trekken. Het zou dus al erg fout moeten lopen moesten de appartementen niet gebouwd worden. Toch is het project nog verre van rond. Om de woningen betaalbaar te houden voor de leden van l’Espoir zoeken we verder naar bijkomende financiële middelen.

Een paar voorlopige conclusies

– Een van de belangrijkste conclusies is dat, om een dergelijk project betaalbaar te houden, er door de overheid in geïnvesteerd moet worden. Toen we er in 2005 mee startten toonden onze schattingen aan dat de goedkope gronden uit het wijkcontract, gecombineerd met de sociale leningen van het Woningfonds, voldoende moesten zijn om betaalbare woningen te bouwen, zelfs voor mensen die van een OCMW-uitkering leefden. De stijgende kosten van de grondstoffen maakten dat deze schattingen gauw achterhaald waren. Door verschillende subsidies bij mekaar te sprokkelen zal het ons waarschijnlijk toch nog lukken om de woningen betaalbaar te houden, zeker als we er in slagen om het BTW-tarief van 6% te bekomen. Om dit model op grotere schaal toe te passen is dat echter geen haalbare manier van werken. Naast een eerlijk BTW-tarief is dan ook specifieke overheidssteun noodzakelijk. Die steun zou goed besteed zijn. In vergelijking met andere vormen van sociale huisvesting is 190.000 euro voor 14 grote appartementen immers niet zo veel geld. Men zou kunnen argumenteren dat geld voor eigendomsverwerving weggegooid geld is. Wanneer de eerste eigenaars na twintig jaar hun woning zouden verkopen heeft de overheid er immers geen vat meer op. Er zou moeten worden onderzocht wat het exploiteren van gelijkaardige sociale huurwoningen gedurende twintig jaar kost. Los daarvan lijkt

het ons ook de moeite om op zoek te gaan naar nieuwe formules, die de voordelen van eigendomsverwerving en sociale huurwoningen combineren. Het angelsaksische model van de „community land trust” lijkt heel interessante mogelijkheden te bieden, of misschien kunnen de wooncoöperatieven zoals die tussen de twee wereldoorlogen in ons land het licht zagen eens worden afgestoft. Of misschien kan er een juridisch-technische mouw aan gepast worden, via formules van erfpacht of recht van opstal.

– De participatie van de toekomstige bewoners aan het project is tot nu toe een echte voltreffer gebleken. Zeer vlug hebben de gezinnen van l’Espoir zich het project toegeëigend. Zij zijn een van de drijvende krachten er achter geworden. Het is ook mogelijk gebleken om mensen met een meestal lage scholingsgraad als volwaardige partners in een ingewikkeld project te betrekken. Soms leidde dit tot verrassende keuzes. De uitgesproken keuze voor passiefhuizen bijvoorbeeld, op een moment dat er in heel het Brussels Gewest geen enkele dergelijke woning gebouwd was, is in grote mate gemaakt door l’Espoir.

– Om tot een echte participatie bij het tot stand komen van het project te komen was de verplichte „omweg” van de openbare aanbesteding een moeilijkheid. Het zou nog interessanter kunnen zijn indien de toekomstige bewoners in een vroege fase met de architect in dialoog kunnen gaan.

– De basis van het project was een heel vernieuwende samenwerkingsformule: een publieke partner, twee verenigingen en bewoners besloten samen op zoek te gaan naar een oplossing. Deze ongewone samenwerking heeft ook tot ongewone keuzes geleid, keuzes die in een klassieke setting waarschijnlijk nooit zouden gemaakt zijn. We denken aan de nieuwe aanbestedingsformule en de uitgesproken keuze voor een ecologisch gebouw. Een aantal afspraken om deze samenwerking te regelen zijn vastgelegd in een protocol tussen de verschillende partners. Toch is het vooral te danken aan de grote inzet van alle partners en op basis van een groot wederzijds vertrouwen dat we geraakt zijn waar we nu geraakt zijn.

Om dit project overdraagbaar te maken, moet gezocht worden naar solide formules, die ook werkbaar blijven wanneer het wat minder goed gaat. De rol en de verantwoordelijkheid van de architect, de bouwheer en de aannemer zijn wettelijk duidelijk beschreven, maar de rol van de andere partners was in ons project vooral gebaseerd op de goodwill van het Woningfonds.

– Wij willen het vel van de beer nog niet verkopen voor hij geschoten is. De woningen staan er nog niet, de mensen wonen er nog niet, wij zijn nog altijd bang dat ze voor een aantal gezinnen niet betaalbaar zullen zijn als we het BTW-probleem niet kunnen oplossen. Toch zijn we er nu al van overtuigd dat projecten als het onze een belangrijke bijdrage kunnen leveren tot de oplossing van de wooncrisis in Brussel. Niet alleen zorgen ze voor de creatie van woningen voor een groep die het zeer moeilijk heeft om een degelijke woning te vinden in het Brussels Gewest, de participatie van de bewoners levert een duidelijke meerwaarde op ten opzichte van klassieke sociale huisvestingsprojecten.

Geert De Pauw



Opbouwwerk Brussel

Wijkwandeling met Burgemeester Thielemans

editie 2008

Lokale verbindingen

Het buurtopbouwwerk in de kansarme Anneessenswijk is sinds jaar en dag ingebed in vzw De Buurtwinkel. Dit wijkcentrum is een kleinschalige, toegankelijke infrastructuur met enerzijds een laagdrempelige hulpverlening en anderzijds worden vanuit deze setting activiteiten ontwikkeld met bewoners. Voornamelijk op dit laatste aspect is het opbouwwerk werkzaam. De authentieke verbinding met en bekendheid van vzw De Buurtwinkel in de Anneessenswijk, versoepelt de contactname van het opbouwwerk met de wijkbewoners.

Het algemeen doel van het opbouwwerk ligt in het wegwerken van achterstelling in de buurt en haar bewoners en het bevorderen van het samenleven. Omdat het buurtopbouwwerk zelf geen permanente werking heeft in de buurt, worden er steeds duidelijke keuzes gemaakt op basis van een wijkanalyse. Hierbij zullen de politieke en agogische kernopdrachten steeds gekoppeld worden. In het licht van deze opdrachten, wil het buurtopbouwwerk problemen of obstakels uit de leefomgeving die bewoners uit de Anneessenswijk zelf ervaren aanpakken. Directe participatie van wijkbewoners en hun inzet (al dan niet in een vrijwilligersnetwerk) is hierbij van essentieel belang. Wat hun leefomgeving betreft, zijn bewoners immers de ervaringsdeskundigen.

Het agogisch partnerschap tussen bewoners en het buurtopbouwwerk betreft het opvangen van hun signalen én hen ondersteunen alsook begeleiden in het groeiproces om vanuit collectieve standpunten structurele oplossingen m.b.t. lokale samenlevingsproblemen te formuleren of acties te ontwikkelen die een positieve bijdragen leveren.

Waar er geen structurele oplossingen voorhanden zijn, worden via bewonersnetwerken belangrijke impulsen gegeven. Het Bewonerscomité (actief sinds 1997) binnen vzw De Buurtwinkel is een platform waar bewoners maandelijks samenkomen en collectieve standpunten voorleggen. In



de Anneessenswijk zijn er nog gelijkaardige (losse en georganiseerde) groeperingen actief zoals: het „Collectif d' Anneessens”, het „Comité Bloemenhof”, de jongerengroep „Collectif 25, het „Réseau des sans papiers”, de startende „Bewonersgroep site des Potiers”. Op occasionele basis wordt door het opbouwwerk bruggen gelegd tussen deze groeperingen met als doel het lokaal beleid te interpellieren op lokale realiteiten die structurele, beleidsmatige oplossingen vereisen. Kortgeleden gebeurde dit

Opbouwwerk Brussel

ter voorbereiding van de wijkwandeling met burgemeester Thielemans op 24/10/2008. In dit proces, treedt het opbouwwerk op als begeleider en katalysator. Op wijkoverschrijdend niveau wordt deze rol opgenomen door de stadsdienst „Het Huis van de Participatie” door het samenbrengen van beleidsactoren en bewonersgroeperingen uit de Vijfhoek (Réunions du Pentagone”).

Aangezien het opbouwwerk in zijn politieke opdracht ervoor kiest de belangen te behartigen van deze (veelal kwetsbare) bewoners, neemt deze een kritische houding aan ten opzichte van het beleid en de daaraan gelieerde dienstverleningen. In de overtuiging



dat dit corrigerend optreden het effect van beleidsvoering verbetert, wordt een „win-win” situatie beoogd voor alle partijen. Ook hier weer ondersteunt het buurtopbouwwerk bewoners in hun uitwisselingsrelatie met de lokale overheid. In de setting van vzw De Buurtwinkel wordt deze signaalfunctie waargenomen door de afvaardiging „Anneessens Bouge” (actief sinds 2002) tijdens zijn maandelijkse dialoog met het kabinet van burgemeester Thielemans.

Wanneer de kloof tussen (lokale) beleidsactoren en bewoners/ bewonersgroepen onderling (te) groot is, zal het opbouwwerk bruggen slaan en de dialoog trachten te herstellen. Hier werkt het opbouwwerk aan verbindend sociaal kapitaal. De te overbruggen kloof houdt verband met actoren die een verschillende achtergrond hebben en ongelijke machtsposities bekleden. Het gemeenschappelijk belang voor al deze actoren echter betreft de wijk en de diverse knelpunten waarmee de wijk geconfronteerd wordt. Om al deze actoren te verenigen in een dialoog waarbij ieder op zijn niveau kan getuigen over de lokale knelpunten alsook uitleg geven of voorstellen doen m.b.t. structurele oplossingen, werd met verschillende belanghebbenden gekozen om dit te kaderen in een wijkwandeling. De eerste wijkwandeling in 2002 heeft trouwens de geboorte ingeleid van de afvaardiging „Anneessens Bouge”. In de periode van het wijkcontract (2004) werd andermaal een wijkwandeling georganiseerd waarbij de klemtoon werd gelegd op de uitvoering van enkele projecten (rond huisvesting) en het belang werd onderstreept om de maandelijkse contacten met het kabinet te behouden voor het aankaarten van leefbaarheidsproblemen niet opgenomen in projecten van het wijkcontract. Met het afrondingsjaar van het wijkcontract (2008) in het vooruitzicht werd de tijd rijp geacht voor een nieuwe wijkwandeling.

De wijkwandeling

De wijkwandeling vond plaats op vrijdag 24 oktober 2008 in aanwezigheid van burgemeester Thielemans, het schepencollege en de cel van het wijkcontract. Het idee voor dit initiatief is ontstaan tijdens het laatste contact tussen de afvaardiging „Anneessens Bouge” en het kabinet van de Burgemeester tijdens

de maand augustus 2008. Het accent werd gelegd op het einde van het wijkcontract Onze Lieve Vrouwe ten Rode - Artevelde (2003 – 2007), dat een belangrijk investeringsbron betekende voor de wijk. De effecten van dit contract zijn meer-voudig en verdienen volgens de verschillende aanwezige partijen om op terrein gevisualiseerd te worden.

Voor de „Cel van het Wijkcontract” werd deze wijkwandeling opgevat als een laatste Algemene Vergadering van het wijkcontract. Voor de lokale bewonersnetwerken was dit initiatief een uitgelezen kans om een nieuwe boodschap over te brengen aan hun Burgemeester: de wijk heeft nog nood aan ondersteuning. Om dit duidelijk te maken wordt de wandeling gestaafd door getuigenissen van bewoners gestructureerd rond 5 thema's: huisvesting, tewerkstelling, het Fontainspark, de veiligheid en de sociale woonblok in de Pottenbakkersite. De burgemeester en zijn gevolg werden door een 70tal bewoners en leden van de pers ontvangen in vzw De Buurtwinkel. Na een verwelkomingspeech van de Burgemeester en twee wijkbewoners werd van start gegaan met een 3,5 uur durende tour doorheen de wijk (15u-19u). De voorziene haltes betroffen het Anneessensplein 3-5 (constructies woningen van het sociale type door de Régie Foncière); de Kazernestraat 60 (de inhoudelijke voorstelling van de installatie van de veiligheids- en preventiedienst vzw BRAVVO); planten van een ceder in rue t' Kindt; Anderlechtsestraat 137-141 (constructie woningen van het soiale type door het OCMW); het Fontainspark (lokale voorstellen voor beheersprojecten sociale en fysieke leefbaarheid en het thema regularisatie); het sociaal huisvestingsblok Pottenbakkersite (signalisatie van onderhouds-, beheers- en veiligheidsproblemen); Rapenstraat (constructie woningen van het sociale type door de stad Brussel) de Maagdenstraat (einde van de stadskanker d.m.v. constructie van private woningen); het toekomstig Gemeenschapshuis (lokale voorstellen voor de creatie van een lokaal infopunt rond tewerkstelling). Het geheel werd afgesloten met een drink in het Gemeenschapshuis. Naar goede gewoonte werd hier een geschenk overhandigd alsook een petitie.

Op weg naar een volgend wijkcontract ?

Dit wijkcontract is niet van de minste geweest. Het omvat immers de constructie van 63 woningen van het sociale type. Bij de voorstelling van deze constructies werd de gelegenheid gegeven aan de betrokken schepen (Ouriaagli) en de burgemeester om vragen te beantwoorden en uitleg te geven over af te ronden constructies en de inschrijvingstermijnen. Hier werd duidelijk gemaakt dat de stad een sociale mix nastreeft in de wijk en bijgevolg niet alle woningen van het sociaal type zullen zijn maar dat bij de inschrijving prioriteit wordt verleend aan wijkbewoners.





Wat de sociale mix betreft, is niemand tegen een sociale mix. Maar ... de kloof tussen de nood en het aanbod van de wijkcontract is wel héél groot. Ter illustratie: „Het aantal sociale woningen in de zones Anneessens en Zenne bedragen geen 6%. In het algemeen neemt men aan dat een grootstad, die veel armoede aantrekt, nood heeft aan 20% sociale woningen op het totale woningpark. Bij gevolg ontbreken er in deze zones 750 sociale woningen” ⁽¹⁾. Dit alles laat vermoeden dat 63 sociale woningen niet zullen beantwoorden aan de schrijnende

vraag... Zeker niet als de vraagzijde veel kroostrijke gezinnen telt. Om de scherpte van de vraagzijde nog eens te onderstrepen kunnen we stellen dat rijkdom niet moet gezocht worden in deze wijk aangezien 80% van de bewoners huurders zijn en de gemiddelde inkomens er laag liggen (13.588 euro/jaar) ⁽²⁾. Daartegenover staat dat de wijk een groot aantal kroostrijke gezinnen telt (48,8% van de gezinnen hebben 4 of meer kinderen). Misschien heeft de wijk eerder nood aan een tweede wijkcontract voor er kan gesproken worden over een sociale mix .

Het bestaand sociaal huisvestingscomplex „Pottenbakkersite” telt 215 ingevulde sociale wooneenheden maar kampt net zoals vele woningen in de wijk met onderhoudsproblemen wegens de ouderdom van de constructies. Het voorstel van de burgemeester voor de private markt is de oprichting van een „klusjes-en uitleendienst bis” via een systeem van dienstencheques. De Pottenbakkersite valt onder verantwoordelijkheid van de Brusselse Haard maar de stad belooft contacten aan te knopen om hen te wijzen op hun verantwoordelijkheden.

Het tweede gewicht dat op de schouders van de wijk drukt is het aantal werklozen (30,9% op een totaal van een actieve beroepsbevolking van 3855 personen). Het meest beangstigende is dat 21% van deze werklozen niet eens 25 jaar zijn! ⁽³⁾ Ondanks het bestaan van diverse diensten voor arbeidstraject begeleiding (Actiris, Tracé, Vokans...), constateren we dat deze geen aansluiting vinden bij de lokale jongvolwassenen. In het gemeenschapshuis werd gepleit voor de installatie van een „lokaal infopunt rond tewerkstelling” als brug tussen vraag en aanbod. De burgemeester zag wel graten in dit voorstel temeer dit thema niet echt een plaats

1 Het cijfer (48,8% van de families heeft 4 of meer kinderen) en de quote komen uit: *Studiebureau Arsís, Rapport Contrat wijkcontract Onze Lieve Vrouwe ten Rode Van Artevelde*, Brussel 12/08/2003, p 45 et p.19-28,

2 *Atlas van het Brussels Observatorium voor Welzijn en Gezondheid*, 2006, kaart 5-03 inkomstbronnen: type 2,p.79

3 De cijfers (30,9% werklozen) waarvan (21% < 25 ans) komen uit: *Wijkfiche 13* van Cosmopolis van het geografisch instituut aan de VUB, 2002, tabellen Anneessens, tabel 6: sociaal-economische kenmerken en scholing in 1991.

had gekregen in het voorbije wijkcontract *en* dit lokaal de identificatie met de bestaande tewerkstellingsinitiatieven kan verhogen. Wel dient dit infopunt in de eerste plaats opgevat te worden als een doorverwijzingsmogelijkheid naar bestaande diensten. Anderzijds kan het gemeenschapshuis een uitvalsbasis zijn voor bestaande diensten om permanenties te organiseren (kenbaar maken van het aanbod, organisatie van ateliers, ...). Dit projectvoorstel zal in het beheerscomité van het gemeenschapshuis verder vorm moeten krijgen.

De mate waarin de stad resultaten kan boeken op de pijnpunten huisvesting en tewerkstelling zal een weerslag hebben op de lokale levenskwaliteit. Hoe hoger die tevredenheid hoe lager de veiligheidsproblemen en hoe minder interventies nodig zijn vanwege vzw BRAVVO of de lokale politiediensten. Zeker als ook het beheer van de minimale openbare ontmoetingsruimte (lees park Fontainas) aanzienlijk verbeterd. Dit werd wat beterft het fysiek beheer bekrachtigd met de optie om een aangepast parkreglement te installeren én

openbare toiletten. Voor het sociaal beheer heeft de stad geen middelen om personeel aan te werven maar voorstellen van het sociaal weefsel kunnen door het grootstedenbeleid ondersteund worden ... indien de toegekende budgetten gekend zijn.

Willen we een antwoord krijgen (voor de regionale verkiezingen!) of de wijk een volgend wijkcontract mag verwelkomen zal afhangen van een goede opvolging van deze wijkwandeling. Niet enkel via de afvaardiging „Anneessens Bouge” maar ook de diverse bewonersnetwerken, het beheerscomité van het toekomstig Gemeenschapshuis en de vergaderingen van de Vijfhoek (Huis van de Participatie). Dat laatste was trouwens ook aanwezig én heeft reeds een verslag klaarliggen voor de maand februari. Om het overzicht op het wijkniveau niet te verliezen, werd het gebeuren gefilmd door TV Brussel én voorziet het opbouwwerk (op basis van het presentatiemateriaal) een brochure met alle gestelde vragen en antwoorden als werkdocument voor de volgende contacten met het stadsbestuur.

Lisa De Clerck



Huurwaarborg: nieuwe wet werkt niet naar behoren

Het nieuwe systeem van huurwaarborg

Vorig jaar, op 25 april 2007 ⁽¹⁾ heeft de federale regering de geldende regeling voor het samenstellen van de huurwaarborg grondig veranderd. Sindsdien hebben huurders de keuze tussen drie verschillende manieren om aan hun waarborgverplichting te voldoen:

- De huurder stort de waarborg op een geblokkeerde rekening. Dit impliceert dat hij zelf over voldoende middelen beschikt. In dit geval bedraagt de waarborg maximaal twee maanden huur.
- De huurder vraagt aan zijn bank om de waarborg voor te schieten, mits maandelijks terugbetaling. In dit geval wordt het bedrag van de waarborg op maximum 3 maand vastgelegd. De bank kan deze „renteloze lening” niet weigeren als de betrokken huurder zijn inkomen (uit arbeid of vervangingsinkomen) laat uitbetalen bij deze bank.
- De huurder gaat langs bij het OCMW. Het OCMW kan een akkoord sluiten met een bank, waardoor het de bank is die de waarborg toestaat ten gunste van de verhuurder. Het OCMW staat garant voor de terugbetaling door de huurder.

Om zeker te zijn dat de verhuurder de kandidaat-huurder niet kan uitsluiten omdat de waarborg via het OCMW tot stand kwam, voorziet de wetgever ook in een neutraal formulier. Dit vermeldt enkel dat er aan de waarborgverplichting is voldaan, ongeacht de manier waarop dit is gebeurd.

De nieuwe wet wil de toegang tot de huurmarkt makkelijker maken, vooral voor personen met een beperkt inkomen. In het vroegere systeem moesten huurders soms over een bedrag van 7 maanden huur tegelijk beschikken: drie maand garantie die nog vaststaat voor de

vorige woning, drie maand voor de nieuwe en de eerste maand huur. Voor personen met een laag inkomen is dit uiteraard een probleem.

Een tweede bedoeling van de wet was uitsluiting op basis van de herkomst van de waarborg tegen te gaan door het neutrale formulier. Op dit formulier kan je immers niet zien of de waarborg werd voorgeschoten en of dit gebeurde met tussenkomst van het OCMW.

Enquête

Een evaluatie op het terrein

De initiatiefnemers van deze enquête wilden onderzoeken of deze wet zijn ambities waarmaakt. De wet zelf voorziet in een evaluatie na één jaar werking. De enquête - bij vooral minder draagkrachtige huishoudens - kan beschouwd worden als een evaluatie op het terrein.

De enquête moest een antwoord geven op drie belangrijke vragen:

- In welke mate kan dit nieuwe systeem uitsluiting verhinderen?
- Is er een afdwingbaar keuzerecht tussen de 3 wettelijke waarborgformules?
- Welke vorm van huurwaarborg wordt het meest gebruikt?

De enquête werd gevoerd in de drie gewesten aan de hand van een vragenlijst die sociale diensten, huurdersbonden, ... via het internet rechtstreeks konden invullen.

Toolbox, een organisatie die vrijwilligers uit de privésector in contact brengt met sociale organisaties voor ondersteuning bij de realisatie van een concreet project, zette mee zijn schouders onder de technische opvolging.

Het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (dat deel uitmaakt van het Centrum voor gelijkheid

van kansen en voor racismebestrijding) heeft de enquête steeds van nabij gevolgd en ondersteund. In dit kader heeft het Steunpunt toegezegd om een persconferentie te organiseren waarbij we de resultaten van de enquête aan u kunnen voorstellen.

Beperkingen van de enquête

De enquête werd uitgevoerd bij personen die op een of andere manier de hulp van sociale diensten en huurdersbonden hebben ingeroepen. Dit is geen doorsnee van de bevolking. Het profiel van deze groep is eerder economisch zwak. Om twee redenen is dit op zich geen probleem:

- de wet heeft als ambitie de toegang tot de huurwaarborgen voor iedereen te vereenvoudigen, en meer in het bijzonder voor mensen die onder het vroegere systeem problemen ondervonden;
- uit onderzoek blijkt dat het sociaal-economisch profiel van huurders in heel het land zwakker wordt. Huurders met een beperkt inkomen zijn dus zeker geen marginale groep in onze samenleving.

De resultaten

De vragenlijst werd in totaal 299 keer ingevuld, door een honderdtal diensten uit de drie gewesten. We ontvingen 37 enquêtes uit Wallonië, 145 uit Brussel en 117 uit Vlaanderen.

In welke mate kan dit nieuwe systeem uitsluiting verhinderen?

Het neutrale bankformulier wordt nagenoeg niet gebruikt (5 keer!). We wilden echter ook nagaan in hoeverre zo'n formulier de uitsluiting van bepaalde kandidaten kan verhinderen. Daarom onderzochten we of verhuurders bijkomende inlichtingen vragen omtrent het sociaal-economisch profiel van de kandidaat voordat de onderhandeling over het huurcontract begint. Op deze vraag antwoordden 119 van de 299 respondenten positief. Een belangrijk deel van de eigenaars (40%) vraagt dus bijkomende inlichtingen. Deze bijkomende inlichtingen betreffen vooral het inkomen en de herkomst/nationaliteit van de kandidaat-huurder. Dit leidde 73 maal tot een weigering van de kandidaat. De meest voorkomende redenen

om te weigeren zijn eveneens het inkomen en de herkomst van de kandidaat-huurders.

Conclusie: Zelfs een sluitende waarborgregeling, lost het probleem van de toegankelijkheid van de huurmarkt voor bepaalde sociaal-economische groepen niet op. Er is een veel ruimere aanpak nodig voor dit probleem.



Heeft de huurder keuzerecht tussen de wettelijke waarborgformules?

Uit de enquête blijkt dat slechts 35% van de huurders het wettelijk voorziene keuzerecht kan uitoefenen. Alle anderen zagen zich verplicht om het voorstel van de verhuurder te aanvaarden of het huurcontract te weigeren.

In welke mate wordt de wet toegepast? Welke waarborgen werden afgesloten?

Honderd zevenenzeventig personen antwoordden (zie tabel op pagina 18) op deze vraag (voor de 3 gewesten samen).

Opvallend:

- De drie mogelijkheden voorzien door de wet worden in minder dan de helft (47,5%) van de geregistreerde gevallen toegepast.
- Er werd slechts 1 waarborg toegestaan door een bank. Nochtans werden daartoe in 25 dossiers pogingen ondernomen. Banken blijken absoluut niet happig te zijn om hun wettelijke verplichting na te komen:

¹ *Wet Diverse Bepalingen (IV)* van 25 april 2007, art. 103 (huurwaarborg)

- De banken hebben onlangs geprobeerd het systeem tegen te houden, via het Grondwettelijk Hof, maar zijn daar niet in geslaagd en dus blijven ze verplicht om de huurwaarborg renteloos voor te schieten.
- Uit een testing uitgevoerd door de ervaringsuitwisselingsgroep van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen en door de vereniging Alarm uit Molenbeek blijkt trouwens ook dat banken en hun bedienden helemaal niet met het systeem vertrouwd zijn: „Om te zien of de banken het nieuwe systeem van bankwaarborg toepassen, hebben we besloten een test uit te voeren door een vraag voor bankwaarborg in te dienen bij onze banken, aan het loket of aan de telefoon. Om de omstandigheden van de aanvraag enigszins wat te variëren, werd deze test uitgevoerd door leden van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, dus sociale werkers, maar ook door mensen van het comité Alarm. Dit is een groep bewoners die samenkomt in het buurthuis Bonnevie en die actief is in het kader van de actie voor toegankelijke huisvesting in Molenbeek. In totaal 17 personen hebben geprobeerd om een bankwaarborg te verkrijgen bij hun bank (Bank van de Post, Dexia, Fortis, ING, Record Bank). Elf personen hebben een negatief antwoord gekregen, ofwel omdat de bank „dergelijke dienstverlening niet aanbiedt”, ofwel omdat de persoon niet aan de voorwaarden voldeed (Fortis bijvoorbeeld staat enkel leningen toe aan mensen van 30 jaar of jonger en die een job hebben). In drie gevallen

waren de werknemers van de bank niet op de hoogte van het systeem, beloofden ze zich te informeren, maar hebben ze geen contact meer opgenomen. In de drie laatste gevallen hebben de banken toegestemd, maar dan met hoge kosten (méér dan 130 euro) en de aanvrager moest een afspraak maken om zijn/haar dossier te kunnen bekijken.

- Het aantal gevallen waarin de waarborg gewoon in de handen van de eigenaar wordt betaald of op zijn rekening gestort. Dit is nochtans een methode die door de wet uitdrukkelijk gesanctioneerd wordt.
- Het aantal Korfinawaarborgen in Vlaanderen. Het gaat om een levensverzekeringsproduct, op deze manier kan er volgens sommige rechtsleerauteurs toch drie maanden waarborg gevraagd worden.

Algemene conclusies

De nieuwe waarborgregeling betekent wellicht een vooruitgang voor personen met de nodige financiële middelen omdat zij nog slechts 2 maand huur moeten betalen. Voor personen met een beperkt inkomen is het systeem echter helemaal niet sluitend:

- Hoewel de wet voorziet dat de kandidaat-huurder kan kiezen hoe hij zijn waarborg wil samenstellen, blijkt in de praktijk dat deze keuzemogelijkheid bijna niet bestaat voor de bevraagde groep.

Soort huurgarantie	Aantal	%	Opmerking
2 maand geblokkeerde rekening (mogelijkheid 1)	68	38,5	
bankgarantie (mogelijkheid 2)	1	0,5	25 keer gevraagd!
bankgarantie via OCMW (mogelijkheid 3)	15	8,5	
cash	41	23	in Brussel zelfs 29%
levensverzekeringsproduct (Korfina)	16	9	alleen in Vlaanderen, daar 17% van de waarborgen met Korfina
waarborgbrieven OCMW	7	4	
andere	29	16,5	(vb. geen garantie, 3 of 4 maand geblokkeerd, 2 maand geblokkeerd door OCMW, weet niet...)

- De wet voorziet 3 systemen. Uit de enquête blijkt dat deze drie systemen voor minder dan de helft van de gerealiseerde waarborgen gebruikt worden.
- De bankgarantie, één van de drie keuze-mogelijkheden, is in de praktijk geen optie.
- Een groot aantal huurders wordt al geweigerd voordat er onderhandeld wordt over de huur-waarborg. Verhuurders maken ook op andere manieren een vergelijking tussen de kandidaat-huurders.

Onze eisen

De context

De wettelijke regeling

De vorige federale regering heeft beloofd dat ze de nieuwe regeling inzake de huurwaarborg na een jaar zou evalueren. De federale regering is ook gemachtigd om via een uit te werken Koninklijk Besluit een garantie uit te werken voor de verstrekking van bankwaarborgen aan cliënten die hun betaalverplichtingen aan de banken dreigen niet na te komen. De regering is gemachtigd om de criteria hiervoor te bepalen evenals de modaliteiten van tussenkomst door de overheid. Hieraan is nog geen uitvoering gegeven.

De regeling is grondwettelijk

De banken blijken erg terughoudend om mee te werken aan de uitgewerkte regeling inzake de bankwaarborg. De grootste Belgische banken hebben de grondwettelijkheid van de bankwaarborg voor de woninghuur aangevochten en de vernietiging van deze regeling verzocht. Het Grondwettelijk Hof heeft in een arrest van 1 september 2008 (nr. 130/2008) dit verzoek als ongegrond afgewezen. Immers de regeling inzake de bankwaarborg geeft uitvoering aan een legitieme doelstelling van algemeen belang om de financiële toegang tot de huurmarkt te verbeteren. Deze doelstelling geeft uitvoering aan het grondwettelijk recht op een behoorlijke huisvesting (artikel 23 van de Grondwet). De genomen maatregelen zijn objectief, pertinent en niet onevenredig, nu op de banken deze verplichting rust zolang de huurder zijn loon, wedde of vervangingsinkomen op een rekening

bij de bank laat storten. Bovendien hoeft de bank, zolang de huurder zijn maandelijkse betalingen aan de bank aflost, geen creditinterest toe te kennen. De banken zijn dus verplicht om aan een huurder die hierom verzoekt een bankwaarborg toe te kennen, voor zover de huurder aan de wettelijke voorwaarden tot toekenning van een bankwaarborg voldoet. Zoals de wet uitdrukkelijk bepaalt kan de bank geen bankwaarborg weigeren op grond van het feit dat de huurder schulden heeft en dus niet solvabel zou zijn. De bank mag ook geen debetrente in rekening brengen, zolang de huurder de bankwaarborg samen stelt. Het Grondwettelijk Hof meent dat aangezien het wetsartikel hierover niets uitdrukkelijk bepaalt, dat de bank wel een vergoeding mag aanrekenen voor het verlenen van een bankwaarborg, voor zover die vergoeding in verhouding staat tot de kostprijs van die dienstverlening. Weliswaar staat dit wel haaks op de bedoeling van de wetgever, zoals die blijkt uit de Memorie van Toelichting bij het wetsontwerp.

Eerder had het Grondwettelijk Hof in haar arrest van 26 juni 2008 (nr. 92/2008) het verzoek door de eigenaarsverenigingen tot de vernietiging van het artikel inzake de huurwaarborg (artikel 10 Woning-huurwet) afgewezen.

Nakende regionalisering van het huurrecht voor woningen?

In overeenstemming met het federaal regeer-akkoord van de regering Leterme (Cd&V, Open VLD, M.R., P.S. en CdH) is trouwens met steun vanuit de oppositie (Groen!, Ecolo, SP-a) een



voorstel van wet in de Senaat neergelegd tot regionalisering van het huurrecht voor woningen. Dit voorstel maakt deel uit van de zogenaamde „borrelnootjes”. De kans dat deze regionalisering er komt is reëel.



Gedeelde uitgangspunten

De vorige federale regering heeft de nieuwe regeling rond de huurwaarborg uitgewerkt omdat veel huurders grote problemen ondervinden om een nieuwe woning te kunnen huren wanneer men een huurwaarborg van drie maanden huur moet meertellen, terwijl de vorige huurwaarborg van drie maanden huur nog niet gedeblokkeerd is en de huurder ook nog staat voor de kosten van verhuis en de eventuele opzegvergoeding die soms verschuldigd is. Huurders moeten dus een som van zes tot zelfs acht of negen maanden huur kunnen opzij zetten. Dat vertegenwoordigt gemakkelijk een som gaande van 2.700 (450 euro x 6) tot 4.000 (500 euro x 8) euro, of zelfs nog meer. Door de stijgende huurprijzen en het zwakker wordend inkomensprofiel van de private huurder is dit voor velen een onoverkomelijk financieel probleem. Wie niet over de financiële middelen beschikt kan en kon weliswaar een beroep doen op het OCMW om de huurwaarborg voor te schieten. In de oude regeling werd deze huurder echter dan gelabeld als OCMW-cliënt waardoor een aantal verhuurders afhaakt als ze dit vernemen. Zoals

we gezien hebben, is ook met de nieuwe regeling dit probleem nog niet volledig opgelost.

Het kan dus voor de initiatiefnemers niet dat men opnieuw zou teruggrijpen naar de oude regeling van de huurwaarborg, zoals uitgewerkt in de wet van 20 februari 1991 en men een huurwaarborg van drie maanden huur oplegt aan de huurders. Dat zou neerkomen op een miskenning van de structurele betaalproblemen voor huurders, en dat in tijden dat de koopkracht reeds onder druk staat.

De nieuw uitgewerkte regeling van de huurwaarborg door de wet van 25 april 2007 biedt echter geen adequaat antwoord op de gestelde problemen. Een bijsturing dringt zich op termijn op.

Een pleidooi voor een wettelijke bijsturing in twee stappen

De initiatiefnemers bepleiten een wettelijke bijsturing in twee stappen, gezien ook de mogelijkheid / waarschijnlijkheid dat het woninghuurrecht geregionaliseerd wordt. In deze omstandigheden kan men begrip opbrengen dat de regeling niet grondig wordt bijgestuurd in afwachting van een regionalisering. Maar anderzijds kan de federale regering ook niet volledig bij de pakken blijven zitten in afwachting van Tenslotte had ze een evaluatie in het vooruitzicht gesteld.

Daarom ons pleidooi om in een eerste fase het wetsartikel legistiek en bestuurlijk bij te sturen, zonder het politiek evenwicht opnieuw in vraag te stellen. In een tweede fase dient de regeling ten gronde geëvalueerd te worden en bijgestuurd. Afhankelijk van de vooruitgang in de gesprekken over de regionalisering wordt dit een opgave voor de Gewesten of de federale overheid.

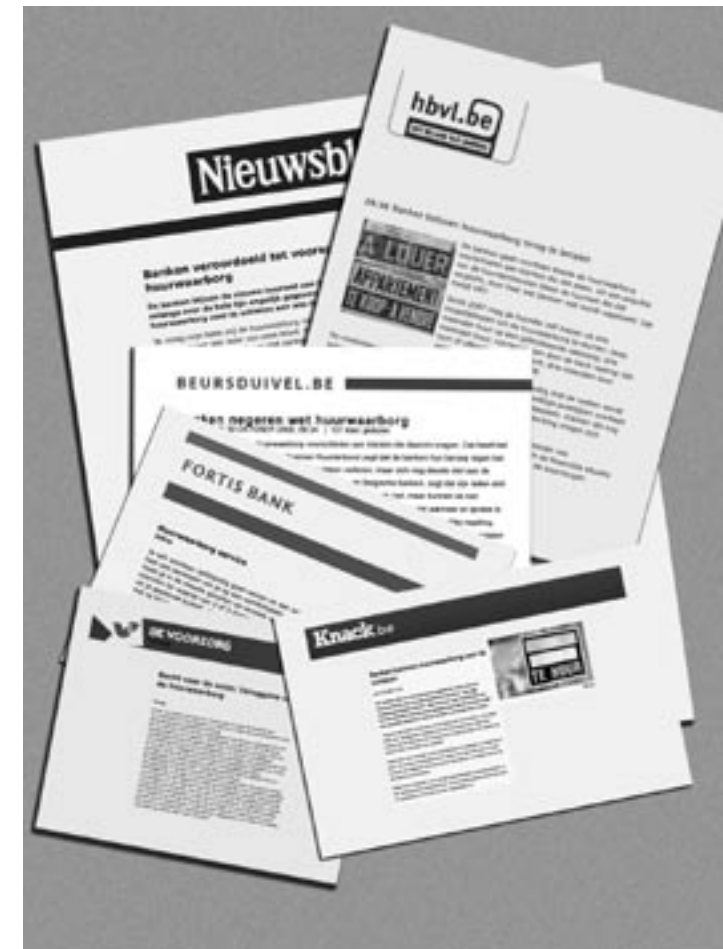
Stap 1: een „technische bijsturing”

Deze „toiletage” van het wetsartikel heeft tot doel de wetsomzeiling tegen te gaan en de wet en de uitvoeringspraktijk in overeenstemming te brengen met de doelstellingen van de wetgever. Ze omvat drie elementen:

- Het nieuw wetsartikel laat ruimte om andere zekerheden te stellen, dan de door artikel 10 *Woninghuurwet* bepaalde vormen van huurwaarborg. Sommige verhuurders grijpen dit

achterpoortje aan om op die wijze het maximum bedrag inzake huurwaarborg te overschrijden (3 maanden huur of zelfs meer) of zelfs de vereiste van blokkering van het bedrag van de huurwaarborg naast zich neer te leggen. Volgens hen zou de huurwaarborg onder de vorm van een verzekeringsproduct of effecten niet onder regeling van de Woninghuurwet vallen. Dit achterpoortje moet gesloten worden door te bepalen dat behoudens de borgtocht, de waarborg slechts op een van de drie wettelijke mogelijkheden zoals bepaald in artikel 10 van de Woninghuurwet, gesteld kan worden naar keuze door de huurder, ongeacht wat contractueel bepaald is. Op die manier wordt het keuzerecht van de huurder ook afdwingbaar. En wordt het wegwerken van de financiële drempel inzake huurwaarborg effectief afdwingbaar.

- Met toepassing van een Koninklijk Besluit is een neutraal meldingsformulier uitgewerkt waarin de bank te kennen geeft dat aan de verplichting tot het stellen van een huurwaarborg is voldaan. De bedoeling is dat de verhuurder op die manier niet weet of het OCMW is tussengekomen voor het stellen van een huurwaarborg. De banken moeten steeds dit formulier hanteren, zelfs indien de huurwaarborg op een geblokkeerde rekening wordt gezet. Pas nadat de verhuurder en huurder het huurcontract getekend hebben kan de verhuurder het formulier tot blokkering van het waarborgbedrag ondertekenen.
- Er moet met de banken een afdwingbare wettelijke regeling uitgewerkt worden, met duidelijke sancties wanneer de bank op onwettige gronden weigert een bankwaarborg te stellen, conform het arrest van het Grondwettelijk Hof. Tevens kan het niet dat de bank uitgerekend aan wie niet over de liquide middelen beschikt om de huurwaarborg van twee maanden huur te voldoen en dus drie maanden huur moet betalen, daar bovenop nog eens allerlei financiële vergoedingen vraagt. Op die manier wordt de keuze voor het stellen van een bankwaarborg zonder OCMW-tussenkomst in de feiten dode letter. De overheid staat nu in een veel sterkere positie ten aanzien van de banken om dit ook effectief af te dwingen.



Stap 2: een grondiger bijsturing

De regeling inzake de huurwaarborg vergt een grondiger bijsturing na wetsevaluatie. Hiervan moet de federale overheid nu reeds werk maken, in nauw overleg met de betrokken representatieve organisaties, waaronder huurder- en verhuurderverenigingen.

De initiatiefnemers willen hierbij volgende beleidsuitgangspunten realiseren:

- Het onderscheid inzake maximaal waarborgbedrag, afhankelijk van het soort waarborg dat gesteld wordt, moet opgeheven worden. Het is niet logisch dat wie als huurder niet over de middelen beschikt om twee maanden huur als waarborg te betalen, dan een hoger bedrag van drie maanden huurwaarborg moet betalen.

- Het stellen van een huurwaarborg van drie maanden huur vormt voor een groeiend aandeel van de private huurders een onoverkomelijke financiële drempel inzake toegang tot een huurwoning. De nieuwe regeling zal hier rekening mee moeten houden. Het gaat dus niet op om de huurwaarborg opnieuw op drie maanden huur te bepalen als deze volledig door de huurder moet worden gedragen. Wel staan we open voor een debat hoe de verhuurders meer zekerheid kunnen verwerven bij wanbetaling.



Dit probleem kan trouwens niet los gezien worden van het groeiend aandeel huurders dat meer dan 1/3de van zijn inkomen aan huur besteedt. Het probleem van huurders die hun huur niet betalen kan niet louter via het huurwaarborgstelsel opgelost worden. Ook de overheid moet ter zake haar verantwoordelijkheid nemen. Dit past ook in een debat over het onevenwicht betreffende overheidstussenkomsten voor de verwerving van eigendomswoningen versus de overheidstussenkomst voor de private huurmarkt.

- We blijven pleiten voor een centraal huurwaarborgfonds. Dit is een waarborgfonds waarin de huurwaarborgen van alle huurders worden gestort. De banken kunnen hierop intekenen en aan de bank die de beste condities biedt wordt het beheer toegekend, mits toezicht

door een paritair orgaan en afvaardiging van de bevoegde overheid. De voordelen van dit systeem zijn legio. OCMW-cliënten worden ten opzichte van hun verhuurder niet langer „gelabeld” als OCMW-cliënt. Gezien de grotere geldmassa en het concurrentiële aanbod zal de interestopbrengst hoger zijn. En worden de schokken beter opgevangen van minder kapitaalkrachtige huurders die problemen ondervinden bij de samenstelling van hun waarborg. Verscheidene wetsvoorstellen in die zin zijn reeds ingediend:

Wetsvoorstel tot indiening van een huurwaarborgfonds, ingediend in de Senaat op 14 juli 2005 (Fatma Pehlivan, Marie-José Laloy en Jacinta De Roeck: SP-a & P.S.);

Wetsvoorstel tot oprichting van een „federaal huurwaarborgfonds” en tot wijziging van de regels van het Burgerlijk Wetboek in verband met de waarborgen die worden geboden door wie een huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder sluit, ingediend in de Kamer van Volksvertegenwoordigers op 10 mei 2006 (Jean-Jacques Viseur en Joëlle Milquet CdH).

- De initiatiefnemers wensen betrokken te worden in het overleg en de beleidsvoorbereiding hierover en steken hun hand uit naar de eigenaarsverenigingen om het overleg hierover te starten. We suggereren hierbij dat het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaanonzekerheid en sociale uitsluiting dit overleg mee vorm kan geven.

Aicha Dinguizli
Tineke Van Heesvelde
Geert Inslegers

Namens:

Brusselse Bond voor het Recht op Wonen,
Vlaams Overleg Bewonersbelangen,
Solidarités Nouvelles,
Belgisch Netwerk Armoedebestrijding
(samenwerking van: Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen, Forum Bruxellois de Lutte contre la Pauvreté en Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté),
Samenlevingsopbouw Brussel.

Deze thematiek werd aangekaart tijdens een persconferentie op dinsdag 28 oktober 2008.

Het Openbaar Ministerie over het recht op wonen

Vordering tegen de Belgische Staat en de drie gewesten

Het Ministerie van de Wooncrisis – voor meer uitleg zie kadertekst op pagina 27 – organiseerde tussen 5 en 17 oktober onder de slogan „een sleutel voor iedereen” nationale actieweken voor het recht op wonen. In Vlaanderen, Wallonië en Brussel vonden verschillende acties en manifestaties plaats. Op 5 oktober werd het startschot gegeven van de actieweken met een fictief tribunaal tegen de Belgische staat en de drie gewesten voor het niet respecteren van het recht op wonen. Nicolas Bernard ⁽¹⁾ – kroop in de rol van openbaar ministerie. Hieronder volgt zijn pleidooi.

Juridische bekrachtiging van het recht op huisvesting.

Edelachtbare rechter, zoals u weet, is het recht op huisvesting in de grondwet opgenomen: „iedereen heeft het recht om een menswaardig leven te leiden” (art. 23 van de Belgische Grondwet). Om dit te realiseren moeten economische, sociale en culturele rechten gerespecteerd worden door wetten, besluiten en decreten. Onder deze rechten valt ook het recht op fatsoenlijke huisvesting.

Deze grondwettelijke erkenning wordt eveneens internationaal ruim erkend:

- 1 Zo is er de universele verklaring van de rechten van de mens van 1948 waarvan art. 25 lid 1 stelt: elk mens heeft het recht om een leven te leiden dat zijn gezondheid, zijn welzijn en dat van zijn gezinsleden garandeert op vlak van voeding, kleding, medische zorgen, de noodzakelijke sociale diensten en huisvesting.
- 2 Het Internationaal Verdrag van economische, sociale en culturele rechten van de VN van 1966 stelt in art. 11 lid 1: de Staten die dit

¹ Nicolas Bernard is professor aan de Facultés universitaires Saint-Louis (Brussel). Zijn doctoraatsverhandeling (2003) droeg als titel „*Perspectives interdisciplinaires sur le droit au logement. Pour une approche intégrée*”. Hij was tot voor kort ook co-voorzitter van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen.



verdrag ondertekenen erkennen dat elke persoon recht heeft op een voldoende levensstandaard voor hemzelf en zijn familie, voeding, kleding en huisvesting inbegrepen.

- 3 Het Sociaal Charter van de Raad van Europa van 1961, herzien in 1996 stelt: om het recht op huisvesting voldoende te waarborgen nemen de ondertekenende Staten maatregelen om de toegang tot huisvesting voldoende te verbeteren, om dakloosheid te voorkomen en te verminderen totdat deze niet langer bestaat en tenslotte om de huisvestingskosten toegankelijk te maken voor mensen die niet over voldoende middelen beschikken.
- 4 Het Internationaal Kinderrechtenverdrag van 1989 stelt dat de Staten zich engageren om ouders en andere personen met kinderen ten

laste materieel te steunen wat betreft voeding, kleding en huisvesting opdat kinderen zich voldoende kunnen ontwikkelen op fysiek, mentaal, spiritueel, moreel en sociaal vlak.

- 5 De Europese Unie bevestigt eveneens het recht op huisvesting:
 - art. 9 lid 1 van de bepaling van de EEG m.b.t. het vrij verkeer van werknemers binnen de Gemeenschap bepaalt dat elke werknemer van een lidstaat in een andere lidstaat geniet van dezelfde voordelen die werknemers van deze lidstaat hebben op vlak van huisvesting en de toegang tot eigendomsverwerving van de nodige huisvesting.
 - het Europees Parlement bevestigt in een besluit van 1987 dat het recht op huisvesting gewaarborgd moet worden door de wetteksten en dat de lidstaten dit recht erkennen als een fundamenteel basisrecht.
 - het Comité van de regio's roept in 1999 de Europese instanties op de studie van het recht op huisvesting te verdiepen omdat huisvesting de eerste voorwaarde voor iemand is om zich op sociaal en professioneel vlak te integreren.
 - het Charter van de fundamentele rechten van de Europese Unie vervat in het Grondwettelijk Verdrag voor Europa stelt in art. II afdeling 34 lid 3: om te strijden tegen sociale uitsluiting en armoede erkent en respecteert de Unie het recht op sociale hulp en hulp bij huisvesting om een waardig bestaan te garanderen aan ieder die niet over voldoende middelen beschikt.



Wie heeft welke verantwoordelijkheid ?

De huidige wooncrisis is zoals iedereen weet dramatisch. De mensen die in bestaansonzekerheid en armoede leven kennen maar al te goed de kenmerken van deze crisis: extreem hoge huurprijzen, veel te weinig sociale woningen en geen veralgemeende huurtoelage. Hoe en door wie komt het dat we in deze wooncrisis beland zijn?

- 1 Een eerste factor, die o. i. veel te weinig benadrukt wordt is het zwakke overheids-optreden inzake huisvesting of het nu de federale of gewestelijke overheid betreft. De huisvestingsmarkt wordt met andere woorden niet bijgestuurd. Dit is verwonderlijk, des te meer aangezien de overheid in onze welvaartsstaat geïnvesteerd heeft in een toenemend aantal sectoren (zoals bvb. gezondheid en onderwijs) om de vrije toegang hiertoe te garanderen voor iedereen. Wat huisvesting betreft zijn de verschillende overheden veel minder sturend en vertrouwen zij blijkbaar op de werking van de markt. Zo wordt de huurprijs overeengekomen tussen de huurder en de verhuurder. In de praktijk is het de verhuurder die de huurprijs bepaalt. De hoogte van de gevraagde huurprijs moet niet overeenkomen met een bepaalde kwaliteit van de woning. In tal van andere landen zoals Frankrijk en Nederland is dit wel zo. In de federale huurwet is er geen enkele reglementering over de hoogte van de huurprijs.
- 2 In België worden de winsten op vastgoed niet belast, op voorwaarde dat het goed de eerste vijf jaar na de aankoop niet opnieuw verkocht wordt. In Frankrijk is dit opnieuw wel het geval. Op deze manier wordt niet opgetreden tegen de speculatie van verkopers met als gevolg een spectaculaire stijging van de koopprijs van woningen.
- 3 Wat betreft de leegstand moeten we vaststellen dat er heel veel verschil is in de ijver van de verschillende gemeenten om de taks op leegstand te heffen. De wet op de leegstand is ook weinig dwingend omdat de meerderheid van de gemeentelijke regelgeving i.v.m. leegstandstaks bepaalde eigenaars vrijstelt hiervan zoals publieke administraties of eigenaars die geen andere eigendom bezitten dan deze die in aanmerking komt voor de leegstandstaks.

- 4 Naast de leegstandstaks bestaat er een ander instrument voor de overheid om op een meer doeltreffende manier de leegstand te bestrijden en een leegstaand pand in beheer te nemen om het te verhuren aan mensen in armoede, als het moet zonder toestemming van de eigenaar. Dit opeisingsrecht en het openbaar beheersrecht worden nog altijd niet toegepast in het Brussels Gewest, ondanks het oprichten van een fonds van voorfinanciering voor de noodzakelijke renovatiewerken van de woning die leeg stond. De wet i.v.m. het opeisingsrecht en openbaar beheersrecht is dringend aan verandering toe.

- 5 Het federaal fiscaal systeem stimuleert hoge huurprijzen. De verhuurder wordt immers niet op de werkelijke huurinkomsten belast maar op forfaitaire huurinkomsten, het zogenaamde kadastraal inkomen. Het kadastraal inkomen wordt vandaag geschat op een vierde van de gemiddelde huurprijzen. De verhuurder moet dezelfde belasting betalen of hij nu veel of weinig huur vraagt. Waarom zou hij een inspanning doen als hij hier geen enkele tegemoetkoming voor krijgt van de overheid? Bovendien moedigt dit belastingssysteem de opdeling van huizen in afzonderlijk verhuurde woonruimtes aan, wat op zich de kwaliteit van de wijk niet bevordert. Het kadastraal inkomen geldt voor het hele gebouw, of het nu in afzonderlijke woonruimtes wordt opgedeeld of niet.

- 6 Sedert 2001 hebben de gewesten een belangrijke fiscale bevoegdheid i.v.m. vastgoed: het gaat om de onroerende voorheffing. De gewesten kunnen de onroerende voorheffing berekenen op een andere basis dan het kadastraal inkomen, bijvoorbeeld op basis van het verschil tussen de werkelijke huurprijs en een referentiehurprijs (bvb. berekend op basis van wat de sociale verhuurkantoren vragen). Op deze manier kunnen meer redelijke en lagere huurprijzen gegarandeerd worden. Via de onroerende voorheffing kunnen de huurprijzen onder controle blijven! Er bestaan dus wel degelijk wegen om de huurprijzen onder controle te houden via fiscale beloningen en referentie-huurprijzen. Enkel de politieke wil van de gewestregeringen om dit ook effectief te doen ontbreekt. Ook het uitblijven van een huurtoelage, dat de scherpe kantjes van

de wooncrisis voor mensen met een beperkt inkomen enigszins afrondt, klaag ik aan.

Vandaag worden de huurprijzen niet gecontroleerd. Tegelijk is het aanbod van sociale en publieke woningen bedroevend laag. In dergelijke context zou je van de overheid op zijn minst verwachten dat ze de mensen die het zwaarst lijden onder de wooncrisis financieel bijstaat. In afwachting van een meer structurele aanpak van de wooncrisis, waarbij de bouw van een pak meer sociale woningen dan nu noodzakelijk is, is dit toch het minste wat je kan verwachten. Onze regering bekend vandaag kleur: zij komt met miljarden



euro's over de brug om de machtigen te ondersteunen die jarenlang op onverantwoorde manier superwinsten gemaakt hebben ten koste van andere sectoren en landen. De armen zijn ondertussen al die jaren in de kou blijven staan. Voor hen kan de overheid niet tussenbeide komen omdat er zagezegd geen geld hiervoor is, terwijl het om een peulschil gaat in vergelijking met wat vandaag uitgegeven wordt om de financiële crisis aan te pakken. Een toenemend aantal mensen staat op de wachtlijst voor een sociale woning. Ondertussen moeten zij zien te overleven in de jungle van de private huisvestingsmarkt waar zij ondanks hun beperkt inkomen geconfronteerd zijn met immense huurprijzen. Overheidssteun voor deze mensen zou niet misplaatst zijn in afwachting van een meer structurele oplossing.

In onze buurlanden, met name in Nederland, Frankrijk, Duitsland en Groot-Brittannië zijn dergelijke maatregelen van kracht. Opdat de huurders het hoofd op financieel vlak boven water zouden kunnen houden zijn er twee mogelijkheden: ofwel beperkt de overheid de uitgaven door de huurprijzen aan banden te leggen ofwel verhoogt de overheid de koopkracht van de huurders door een maandelijkse huurtoelage.

De overheid weigert vandaag om maatregelen te nemen op beide vlakken.

Er bestaan in de verschillende gewesten huurtoelages waarbij tussenbeide gekomen wordt om het verschil in huurprijs gedeeltelijk mogelijk te maken voor huurders met een beperkt inkomen die verhuizen van een onaangepaste woning naar een aangepaste woning. Deze systemen van huurtoelagen zijn verre van doeltreffend omdat de aangepaste woning waarnaar de huurders in kwestie verhuizen aan heel strikte criteria moet beantwoorden. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk woningen met hoge huurprijzen in aanmerking komen om naar toe te verhuizen. Net deze woningen zijn onbetaalbaar voor de mensen met een beperkt inkomen, ook al ondersteunt het gewest hen met een huurtoelage. Deze huurtoelage gaat volledig op in de hogere maandelijkse huur met als resultaat dat de mensen met een beperkt inkomen meer uitgaven hebben dan voordien.

Het systeem van huurtoelagen leidt niet noodzakelijk tot hogere huurprijzen op voorwaarde

dat enkele omkaderende maatregelen genomen worden die dit verhinderen. Enkele schoorvoetende stappen in Wallonië en Brussel zijn op dit vlak gezet. In Wallonië komen jaarlijks 300 woningen, verspreid over 74 gemeenten, in aanmerking voor een huurtoelage. Dit systeem verdient uitgebreid te worden als zij succesvol blijkt te zijn. In Brussel bestaat er de huurtoelage voor stadswoningen.

Mede door het uitblijven van een veralgemeende huurtoelage kan moeilijk hard gemaakt worden dat de huisvesting in Brussel betaalbaar blijft in vergelijking met andere Europese hoofdsteden. De huurprijzen zijn misschien een stuk lager dan in andere steden zoals Londen, Parijs, Berlijn of Rome, maar dan mag niet vergeten worden dat deze metropolen heel wat meer sociale woningen tellen dan Brussel. In Amsterdam bvb. wonen twee derden van de huurders in stadswoningen. Bovendien zijn in heel wat grote Europese steden huurtoelages van kracht. Zeggen dat Brussel op vlak van huisvesting goedkoper is dan andere Europese hoofdsteden houdt m.a.w. geen steek en is appels met peren vergelijken.

En dan zijn er nog het bedroevend laag aantal sociale woningen. Slechts 6% van alle woningen in België zijn sociale woningen. In de buurlanden zijn dit er een pak meer: in Nederland zijn 35% van alle woningen sociale huurwoningen, in Frankrijk gaat het om 17% en in Groot-Brittannië om 21%. Gezien de spectaculaire stijging van de huurprijzen de voorbije jaren wordt dit tekort pijnlijk voor de toenemende groep mensen die op wachtlijsten staan voor sociale woningen. Zo komen in het Brussels Gewest 500,000 mensen in aanmerking voor een sociale woning, terwijl er maar 38,000 zijn. Deze cijfers spreken boekdelen en illustreren het gebrekkig beleid van de overheid op vlak.

Eis tot schuldverklaring

Om al deze redenen en voor nog andere, die in een volgend proces aan bod kunnen komen, vraag ik Mijnheer de Rechter om de Belgische Staat en het Vlaamse, Waalse en Brusselse Gewest schuldig te verklaren om onvoldoende ondernomen te hebben om het recht op huisvesting te garanderen voor iedereen.

Hierdoor worden niet alleen de grondwet, maar ook heel wat internationale verdragen met de voeten getreden.

En dit door een overheid die er als de kippen bij is om de huurders de les te lezen. Honderdduizenden mensen in dit land worden schaamteloos door de verschillende overheden uitgeleverd aan een ongecontroleerde markt waar de verhuurder heer en meester is. Mensen steken zich tot over hun oren in de schulden om hun huis af te betalen of hun huur te kunnen betalen. Alle sociale diensten zien machteloos toe hoe steeds meer gezinnen een financiële strop om de nek dragen.

Ik heb gesproken.

Nicolas Bernard
Openbare aanklager



Ministère de la Crise du Logement  Ministerie van de Wooncrisis

Het Ministerie van de Wooncrisis is een netwerk waarin een 50-tal organisaties en individuele burgers samen werken aan dezelfde doelstelling met name de realisatie van het recht op wonen. Het Ministerie is ontstaan n.a.v. de bezetting van het Gesuklooster (Brussel) in de lente van 2007. In maart 2008 werd het eerste forum van de wooncrisis georganiseerd en werd een aanzet gegeven tot verruiming van het netwerk. Het recht op wonen is opgenomen in de Belgische Grondwet maar het beleid blijft teveel van op de zijlijn toekijken hoe de wooncrisis in België alsmaar uitdeint. Er moeten dringend echte oplossingen voor de wooncrisis komen die vooral het probleem van de ~~te~~ dure huurprijzen aanpakken. De eisen van het Ministerie van de Wooncrisis zijn de volgende:

- Aanpak van de leegstand
 - Verdubbeling van het aantal sociale woningen
 - Controle van de huurprijzen
 - Invoering van een huurtoelage met huurprijscontrole
 - Erkenning van solidaire woonprojecten
- We engageren ons met het Ministerie van de Wooncrisis om te ijveren voor de effectieve realisatie van het recht op wonen zowel via concrete solidaire woonprojecten als via politieke lobbying. Daarom wil het Ministerie van de Wooncrisis ook een platform zijn voor regelmatig overleg tussen zowel organisaties uit Brussel, Vlaanderen en Wallonië als organisaties uit onze buurlanden die werk maken van het recht op wonen.

Meer info op www.wooncrisis.be

Betekenis van samenlevingsopbouw in tijden van nieuwe maakbaarheid.

Onderstaande tekst werd voorgedragen op 18 september 2008 tijdens een studienamiddag naar aanleiding van de voorstelling van het HANDBOEK SAMENLEVINGSOPBOUW IN VLAANDEREN, derde editie.

In de opdracht die ik meekreeg ter voorbereiding van deze interventie werd ik getroffen door de vraag of het opbouwwerk nog wel potentieel heeft om te interveniëren in de levensomstandigheden van mensen, gelet op de teloorgang van het maakbaarheidsdenken, waaraan het opbouwwerk zijn betekenis ontleende.

Ik zou mijn betoog willen ophangen aan de stelling dat we in de hedendaagse context niet het einde van het maakbaarheidsdenken beleven, maar van een bepaalde vorm ervan. Er heeft zich veeleer een verschuiving voorgedaan naar wat ik hier gemakshalve en voorlopig het nieuwe maakbaarheidsdenken zou willen noemen. Om de huidige en toekomstige betekenis van samenlevingsopbouw te vatten is het nodig vooraf die verschuiving en de achtergronden van die verschuiving in kaart te brengen.

Kritische commentaar op de actuele praktijk van de samenlevingsopbouw betekent dan stilstaan bij de vraag hoe de samenlevingsopbouw zich verhoudt tot dat oude en nieuwe maakbaarheidsdenken.

Tenslotte, naar het handboek toe is er de vraag of de reflectie over de spanning tussen oude en nieuwe maakbaarheid voldoende aanwezig is en of er voldoende reflexiviteit is van de samenlevingsopbouw t.a.v. het eigen zelfverstaan. Ik geef nu reeds mee dat dit een zeer partiele afweging is van het handboek, ingegeven door mijn benadering van het onderwerp. Hiermee heb ik de drie vragen opgesomd die ik trouw aan mijn opdracht achtereenvolgens wil behandelen.

Het maakbaarheidsdenken is dood. Leve het maakbaarheidsdenken.

Mijn eerste punt wordt opnieuw een drieluik. Achtereenvolgens zal ik behandelen: de

neergang van het klassiek, sociaal-democratisch maakbaarheidsideaal, ten tweede de wortels van die neergang die zich situeren in de hedendaagse economisch groeidynamiek, ten derde het nieuwe, neoliberale maakbaarheidsdenken dat deze groeidynamiek vergezelt.

Neergang van het sociaal democratische maakbaarheidsideaal.

Laat ik eerst een korte omschrijving geven van het klassieke maakbaarheidsdenken. Het maakbaarheidsdenken in de traditionele betekenis wordt zeer algemeen opgevat als het geloof de mens en de maatschappij te kunnen vormen. Het gaat om het streven naar een planmatig ingerichte samenleving. De overheid krijgt daarin een prominente rol toegeschreven om risico's van burgers voor een menswaardig leven te beperken, o.a. door herverdeling van bronnen en middelen. Deze overheid wordt daartoe in staat gesteld o.g.v. een sociaal compromis tussen – vergeef me het verouderd woordgebruik – arbeid en kapitaal.

Deze opvatting over maakbaarheid heeft de uitbouw en de hoogdagen van de welvaarts- of verzorgingsstaat gedomineerd. De boutade die stelt dat mensen door de overheid als het ware begeleid worden van de wieg tot het graf vat de zaak goed samen.

Deze opvatting over maakbaarheid heeft de laatste decennia klappen gekregen.

Er was vooreerst, nu bijna 20 jaar geleden, de implosie van de Sovjet-Unie, symbool bij uitstek van de planeconomie. In de nasleep ontwikkelde zich de postmoderne denktraditie waarin het einde van de geschiedenis in de zin van de definitieve overwinning van het kapitalisme en de liberale democratie werd afgekondigd. Wat ook op de vuilnisbelt van de geschiedenis werd gegooid was de links-rechts breuklijn en de opvatting als zouden maatschappelijke

veranderingen het gevolg zijn van sociale strijd. U. Beck is hier exemplarisch. De links rechtstegenstelling en de poging hier rond collectieve identiteiten op te bouwen zijn volgens Beck “krukken van het verleden”. In zijn risicomaatschappij zijn primaire conflicten niet langer herverdelingsconflicten maar vragen omtrent hoe om te gaan met de onvermijdbare neveneffecten van de eerste (industriële) moderniteit waar in het bijzonder de technologische vooruitgang aan elke controle dreigt te ontsnappen. In een zelfde beweging werd ook het einde van de grote verhalen gedecreteerd. Het is steeds weer gebleken, zo werd gesteld, dat utopieën en heilsgedachten rondom de samenleving stevast leiden tot totalitarisme en barbarendom. In feite werd hiermee het vooruitgangdenken met haar wortels in de Verlichting de wacht aangezegd. In plaats daarvan kwam een ersatz, een flauw afkooksel, belichaamd in het nec plus ultra: van de bestaande orde: economische groei. In tijden van opeenvolgende crises zoals we ze tegenwoordig meemaken leidt dat tot wat de Nederlandse socioloog Willem Schinkel in een recente briljante studie sociale hypochondrie heeft genoemd. Het maatschappelijk lichaam, dat rond loopt als een kiekeer zonder kop, plooit zich op zichzelf terug, op zoek naar zieke plekken. Kern van deze sociale hypochondrie, aldus Schinkel, is de hedendaagse obsessie met maatschappelijke integratie.

Een bijkomende klap voor het maakbaarheidsdenken kwam er door fundamentele wijzigingen in de kapitalistische productiewijze. Grondkritiek was dat gereguleerde markten in een gemengde economie een crisis niet hadden kunnen voorkomen.

Deze kritiek werd verbonden met een kritiek van de verzorgingsstaat. Grosso modo klinkt dit verhaal zo: De verzorgingsstaat is doorgesloten. Ze ontnemt mensen hun verantwoordelijkheid. Door hen daarentegen minder afhankelijk te maken wordt hun vrijheid vergroot. Verminderde verantwoordelijkheid gaat ook ten koste van sociale cohesie. Mensen voelen zich niet meer verantwoordelijk voor mekaar noch voor hun omgeving. Waarden en

normen moeten hen bijgebracht worden. Dit is bvb. het verhaal dat iemand als Balkenende, de Nederlandse premie, toen hij zijn tijd in studiediensten doorbracht, onverdroten verkondigde.



De achtergrond: de nieuwe groeidynamiek of de globalisering.

Dit verhaal over de doorgesloten verzorgingsstaat, over de rol van de overheid in het algemeen en over de verantwoordelijkheid van het individu, vormt een deel van het discours dat de fundamentele economische herstructurering sinds 1975 heeft begeleid. Het is deze herstructurering die de neergang

van het klassieke en de opkomst van een neoliberaal maakbaarheidsdenken bezegelde.

Honderd jaar geleden was de autobouwer Ford de eerste die, zijn tijd ver vooruit, begreep dat tegenover massaproductie ook massaconsumptie diende te staan en dat deze consumptie, de vraag, diende gestimuleerd te worden. Het zou ons te ver voeren hier de overgang te beschrijven van deze Fordistische productiewijze naar een tijdperk van aanbodsgestuurde, flexibele accumulatie en globalisering. Globalisering markeert een belangrijk onderscheid met het Fordisme, voor zover in deze laatste de economie, ofschoon ook reeds multinationalaal opererend, hoofdzakelijk binnen nationale kaders gestuurd werd. In de nieuwe economie hebben supranationale en subnationale sturingsniveau's aan belang gewonnen. Globalisatie is dus eigenlijk een meer geëigende term dan globalisatie.

Ergens halverwege de jaren tachtig, bij het glogen van het postfordisme werd god markt op zijn troon geplaatst. Sedertdien prediken zijn profeten privatisering, liberalisering, deregulering, globalisering en lastenverlaging en uitzicht op nieuwe welvaart. Dat was het andere deel van het discours dat de economische herstructurering begeleidde. We weten nu dat dit geleid heeft tot de hedendaagse global-local disorder waarin onzekerheid primeert. We weten dat dit geleid heeft tot een vorm van turbo kapitalisme – het woord is van E. Luttwak – waarvan het financiële waterhoofd momenteel over de rand van de afgrond balanceert.

T.a.v. deze nieuwe groeidynamiek wil ik hier verder volstaan met een drietal bemerkingen.

- De nieuwe groeidynamiek was een antwoord op de rigiditeit van het vorige systeem mogelijk gemaakt door een combinatie van telecommunicatie- en informatie- technologie. Dit is de standaardverklaring, nl. dat de nieuwe economie vooral een zaak is van technologische vooruitgang .
- We moeten echter niet denken dat deze verschuiving het gevolg was van natuurwetmatigheden. Ze bezegelt vooral de verschuiving in de machtsverhoudingen – excuseer mij opnieuw het verouderde woordgebruik - tussen arbeid en kapitaal.

In de jaren 80 werd het Fordistisch compromis de wacht aangezegd. Dit compromis bestond erin dat een deel van de groei ten gevolge van productiviteitverhogingen voorbehouden werd voor een sociaal loon dat door de overheid werd beheerd en herverdeeld. Tegelijk maakte het financiële kapitaal zich los van het productieve kapitaal, de reële economie, creëerde zich als virtuele economie een eigen wereld waarin het hoopte langs speculatieve weg geld uit geld te maken, een moderne vorm van alchemisme dus. Dat was een poging te ontsnappen uit de sociale relaties die voor zijn accumulatie wezenlijk waren. We beleven tegenwoordig met de kredietcrisis het failliet van deze symbol economy Er worden echter geen consequenties getrokken: de verliezen worden zoals altijd gesocialiseerd en het zijn uitgerekend de kampioenen van de vrije markt die nu de centrale banken en dus de overheid en dus de belastingsbetaler in de reële economie in de armen sluiten.

- Tenslotte een derde bemerking: in de nieuwe economische constellatie is de rol van de overheid geherdefinieerd van een zorgende, herverdelende overheid naar een meer disciplinerende overheid met in het kielzog paternalistisch getinte beleidsstrategieën.

Het nieuwe maakbaarheidsdenken.

Op dit punt gekomen knoop ik aan bij het nieuwe of het neoliberale maakbaarheidsdenken dat zich laat leiden door het discours dat de economische herstructurering begeleidde en waarvan ik de ingrediënten hierboven heb opgesomd.

Een voor opbouwers opvallend en interessant kenmerk van het neoliberale maakbaarheidsdenken is dat ze het toepassingsgebied vrij selectief of restrictief opvat. Maakbaarheid in de hedendaagse variant is vooral voorbehouden voor de onderlaag van de samenleving, daar waar het falen van de markt – dualisering is een eufemistisch woord- via armoede en uitsluiting zich manifesteert. De sociale functie is daar op beheersing en disciplinerend gericht. Vrijheid, blijheid, deregulering en laissez-faire is voor een elite voorbehouden (Het zijn bewoners in achterstandswijken die moeten tot actief burgerschap aangespoord worden, niet zij die

naar Monaco uitwijken. Loonmatiging geldt niet voor CEO's, etc ...).

We ronden deze eerste vraagstelling af met een opsomming van enkele uitingen van neoliberaal maakbaarheidsdenken waarmee het opbouwwerk rechtstreeks geconfronteerd wordt

- het herdefiniëren van sociale problemen in termen van lokale problemen, als gebrek aan sociaal kapitaal en sociale cohesie.
- het responsabiliseren van de lokale gemeenschap met hoog in het vaandel participatie en actief burgerschap.
- de beweging van welfare naar workfare (hier situeert zich het rechten en plichtendiscours alsook het activeringsdiscours).
- de beweging naar employability: niet de beschikbaarheid van jobs maar de geschiktheid voor jobs staat centraal.
- het culpabiliserend, moraliserend en disciplinerend, ja zelfs criminaliserend discours rond armoede (Het straf de armen van Loïc Wacquant).
- de obsessie met veiligheid, waarden en normen.
- het consensusdenken in de politiek dat eerder polariserend dan conflictoplossend werkt. Dit consensusdenken vervangt „right” en „left” door „right” en „wrong”. De woordspeling is afkomstig van de politicologe Chantal Mouffe. Politiek, aldus Mouffe, wordt tegenwoordig bedreven in het morele register en minder vanuit conflicterende belangen waarrond onderhandeld wordt. Maarten Loopmans heeft de uitkomst van dergelijk politiek bedrijven goed geïllustreerd in zijn studie over de aanpak rond het Antwerpse De Coninckplein. Het benoemen van bewoners is in de loop der tijd aan verandering onderhevig geweest: nu gaat het over burgers met en zonder burgerzin, over goede en slechte burgers. Dit leidt tot het wegwerken van bepaalde burgers en uiteindelijk, tot een repressieve i.p.v. en onderhandelende stad.

Laat mij tenslotte een nuancerend inbouwen. Het is niet zo dat het nieuwe maakbaarheidsdenken het oude zo maar afgelost heeft. Ook in de nieuwe economie werken nog heel wat ingrediënten van het Fordisme door. Het neoliberalisme is naast een economische strategie voor kapitaalsaccumulatie en een ideologie, een geloof in het zelfregulerend vermogen van de

markt, het geloof namelijk dat het algemeen belang het beste gediend wordt door spelers die maximaal hun eigen belangen nastreven, op de derde plaats ook een programma van institutionele hervormingen dat traag zijn weg zoekt, padafhankelijk van bestaande tradities. Zoals in andere landen is dat ook in België het geval. Dankzij de machtsverhoudingen, waarin een actief middenveld en relatief sterke vakbonden ook een rol spelen, werkt hier eerder een soft blair-geïnspireerde dan een harde thatcheriaanse vorm van het neoliberalisme door .

Het opbouwwerk vandaag en morgen: kritische bedenkingen.

Hiermee ben ik aanbeland bij de tweede vraagstelling. Als we in ons eigen discours de grondrechtenbenadering hoog in ons vaandel schrijven, als voor ons begrippen als democratie, solidariteit, rechtvaardigheid geen loze woorden zijn dan zal nu en in de toekomst de betekenis van het opbouwwerk vallen en staan met de mate waarin we onze schouders blijven zetten achter de grondprincipes van het oude maakbaarheidsideaal waar precies sociale grondrechten en de nadruk op herverdeling en solidariteit de boventoon voeren. Omgekeerd zal nu en in de toekomst de betekenis van het opbouwwerk staan of vallen met de mate waarin we een kritische houding aannemen t.a.v. vormen van nieuwe maakbaarheid. Mogelijks wordt dat bestempeld als politiek correct denken oude stijl en dus conservatief, om niet te zeggen naïef en simplistisch zwartwit denken. Het zij zo, maar daaruit blijf ik als opbouwwerker van de oude stempel mijn drive halen. Ik sta daarin gelukkig niet alleen. In die zin hebben we met de sector een duidelijk standpunt ingenomen door een sociaal gecorrigeerd beleid vanuit een grondrechtenbenadering als een van onze kernopdrachten te beschouwen. We zullen daar rond maar effectief iets kunnen realiseren als we bondgenootschappen sluiten, niet alleen met de nieuwe, stedelijke, maar ook met de oude sociale bewegingen. Dat spreekt voor zich.

Veel minder eenduidig dan bij de grondrechten is onze positie inzake actief burgerschap, activering, leefbaarheid, sociale cohesie, gemeenschapsvorming. Vanuit ons geworteld zijn in de lokale

setting en het participatiedenken dat tot de kern van ons métier behoort, worden we hierop aangesproken.

We hoeven daarbij niet noodzakelijk met deze concepten te breken, maar we moeten de onderliggende discoursen begrijpen en eigen discoursen ontwikkelen in de zin van bvb.: activering kan emanciperend zijn, maar onder die en die voorwaarden. Als we dat niet doen zullen we ook niet inzien dat algemeen aanvaarde recepten van probleemoplossing veeleer onderdeel zijn van de problemen die we geacht worden te bestrijden.

Het was de betreurde Henk Meert die in het Brusselonderzoek naar solidariteitspraktijken twee fundamentele opvattingen detecteerde waardoor organisaties zich kunnen laten leiden. Hij zag aan de kant van het middenveld een grote loyaliteit t.a.v. het klassiek ethisch welvaartsmodel (met grote waarde inzake democratie, gelijkwaardigheid en menselijke integriteit). De institutionele spelers aan de andere kant namen veeleer een postwelvaartsstandpunt in: individualisering, efficiëntie, kostenbeheersing, publiek-private samenwerking, management. We houden ons best aan de eerste opvatting, een opvatting waarin we steeds een voortrekkersrol hebben gespeeld. Zo'n opstelling zal enige moed vergen. Samenlevingsopbouw is inderdaad een sociaal arrangement, schatplichtig aan het oude maakbaarheidsdenken en een van de emanaties er van. Wellicht daarom zijn we vandaag de dag zo vertwijfeld op zoek naar erkenning omdat we nu eenmaal de tijdsgeest niet mee hebben.

Of we in emancipatorische zin willen werken hangt ook niet alleen af van een wilsbesluit. We moeten ons ook de vraag durven stellen of het opbouwwerk ook niet zodanig van gedaante verandert dat het als het ware gemas-seerd wordt in de richting van de nieuwe tijdsgeest. Opbouwwerk is de laatste 25 jaar niet ontsnapt aan de toenemende invloed van het marktdenken. De herstructurering van 1983 draagt al heel wat elementen daarvan in zich: projectmatig opbouwwerk, tijdelijke projecten, professionalisering, methodisering. Dit riskeert het beeld van een sector op te leveren waarin opbouwwerkers-technici problemen aanpakken, gedepolitiseerd en geïsoleerd van de globale context.

Deze trend zet zich vrees ik momenteel verder in het kwaliteitsdenken en introductie van accountability. Begrijp me niet verkeerd: kwaliteit afleveren en verantwoording afleggen ten aanzien van overheidsmiddelen is noodzakelijk. Maar als via boordtabellen alleen nog zinnig is wat meetbaar is en we ons werk van daaruit gaan censureren, als doelen bepalen vanuit technische eisen een zaak van professionelen wordt, dan loert de vervreemding van onze doelgroepen om de hoek.

De betekenis van het handboek samenlevingsopbouw.

Zo zijn we aanbeland bij het derde en laatste luik van de vraagstelling. Helpt het handboek zoeken naar een weloverwogen antwoord op de vraag naar de betekenis van samenlevingsopbouw.

Ik doe een voorlopige poging, na een nog zeer diagonale lectuur en voortbouwend op mijn betoog over de nood aan positionering tegenover de neoliberale tijdsgeest.

Dan kan ik over het handboek het volgende kwijt: Dit handboek is ongetwijfeld schatplichtig aan het professioneel model. Ruim een derde van de ruimte is voorbehouden aan kwesties van methoden en technieken in het kader van het projectmatig werken. Hiermee is het een praktijkhandboek dat tegemoet komt aan de opbouwwerker in de rol van sociale techniek. Daar is niks mis mee en ook dat behoort tot de opdracht van een handboek. Engagement zonder methodische zakelijkheid verwordt al vlug tot holle retoriek

Opbouwwerk is echter niet alleen techniek, maar ook ideologie. De uitdrukking opbouwwerk is ideologie trof ik aan in een bijdrage van De Rinck en Suykens. Na een drietal megatrends aangegeven te hebben inzake politiek en overheid schrijven ze in een tussentijds besluit:

„Al deze trends raken politieke keuzes over de rol van de overheid en de rol van de politiek. Opbouwwerkers zijn in deze zin gedwongen voortdurend aan politiek te doen en al hun acties zijn „gepolitiseerd“. het is onze ervaring dat opbouwwerkers deze macro-kaders zelden expliciet ter discussie stellen en hun eigen acties te weinig in deze kaders plaatsen. dat is volgens ons nochtans noodzakelijk om het debat rond de eigen rol en de methode goed te voeren”⁽¹⁾.

Dat doet me herinneren aan een lezing die ik in het voorjaar in Gent bijwoonde. Sarah Banks kwam er over Critical Community Practice spreken. Daar werden enkele voorwaarden opgesomd die opbouwwerkers in staat moeten stellen te reflecteren over hun omgeving en tot reflexiviteit omtrent hun eigen praktijk:

- zij moeten de waarden die hun handelen leiden kunnen expliciteren en bevragen;
- zij moeten onderliggende discoursen kunnen identificeren;
- zij moeten afstand kunnen bewaren tegenover dominante discoursen;
- zij moeten aandacht kunnen besteden aan contexten.

Levert dit handboek ook handvaten voor de opbouwwerker als ideoloog? Ook op deze vraag zou ik met een voorzichtig ja willen antwoorden. In meerdere bijdragen bespeur ik een gevoeligheid voor spanningen en keuzeproblemen waarmee het opbouwwerk zich geconfronteerd weet. Ik wijs op de spanning tussen recht en activering, op de spanning in het participatiebegrip, op het debat rond multiculturalisme en diversiteit, op het vraagstuk van de bondgenootschappen. Er zijn wellicht nog andere voorbeelden aan te wijzen. Er moet me echter een ding van het hart en wel ten aanzien van het centrale artikel in de behandeling van de globale maatschappelijke context, nl. de sociologische tijdsdiagnose. Hier worden een vijftal trends naast mekaar geplaatst, allemaal goed gedocumenteerd weliswaar. Deze bijdrage en met haar het handboek is er m.i. echter nog niet in geslaagd een leemte op te vullen waarop R. van der Veen meer dan 15 jaar geleden reeds wees toen we in de sector nadachten over Opbouwwerk 2001: nl. de noodzaak aan een geografisch materialistische analyse die de weerslag van economische veranderingen op uitzicht en functies van steden en streken beschrijft alsmede

¹ F. De Rinck en M. Suykens, Bestuurlijke vernieuwing in de lokale besturen. In A. Desmet e.a., *Handboek Samenlevingsopbouw in Vlaanderen* 2008, p. 149

de rol van nieuwe maakbaarheidstrategieën in de stedelijke context. We beleven vandaag de neoliberalisering van de stad met alle bijhorende destructieve en creatieve momenten t.a.v. de stedelijke ruimte en haar bevolking.

Laat ook deze bedenking die, zoals ik in het begin meegaf, gekleurd is door de invalshoek die ik gekozen heb, het belang van deze derde editie van het handboek niet ondergraven. Op het vlak van documentatie van de praktijk behoren we met de samenlevingsopbouw niet tot de eersten van de klas. Gelukkig is daar dit handboek om op gerede tijdstippen de schade in te halen.

Alain Storme

Handboek Samenlevingsopbouw in Vlaanderen

Dit basiswerk (2008) biedt een uitgebreide introductie tot alle facetten van de samenlevingsopbouw in theorie en praktijk, dus ruimer dan de sector Samenlevingsopbouw. De zes delen handelen over: de betekenis van samenlevingsopbouw op lokaal niveau, maatschappelijke ontwikkelingen en sociale politiek, samenlevingsopbouw op het terrein, de varianten van samenlevingsopbouw, van Strategische planning tot projectmatig werken, de methoden binnen samenlevingsopbouw.

Bestellen: Die Keure, Kleine Pathoekeweg 3, 8000 Brugge, tel: 050/47 12 72, juridische. uitgaven@diekeure.be

Het meerjarenplan 2003-2008

een algemene terugblik

Pro memorie: de drie strategische doelen.

In de aanloop tot het meerjarenplan 2003-2008 drongen een aantal belangrijke accentverschuivingen zich op. Het meerjarenplan 1997-2002 had zich toegespitst op een drietal inhoudelijke kaderprioriteiten: wonen en woonomgeving; tewerkstelling en welzijnsbevordering. Rond deze inhoudelijke thema's beoogden we bewonersinspraak te stimuleren (doel van het opbouwwerk) met prioritaire aandacht voor de belangen van een kansarme bevolking (positie van het opbouwwerk).

Tijdens de evaluatie werd het onderscheid tussen leefbaarheidproblemen en achterstellingproblemen relevant. Onder de laatste soort verstonden we die problemen die zich weliswaar manifesteren op het niveau van de wijk doch die zowel naar problematiek als naar oplossingen wijkoverstijgend zijn.

Verder was er de vaststelling dat inzake leefbaarheidproblemen de aandacht vooral was uitgegaan naar het verfraaien van de buurten, ten koste van het wonen voor de minder draagkrachtige doelgroepen. In het licht van om zich heen grijpende gentrificatie- en sociale verdringingsfenomenen stelde dit een essentieel probleem: zijn we deze processen niet mee aan het organiseren door wijken weer „salonfähig” te maken voor een middenklasse publiek, ten koste van het eigen publiek wier belang we geacht worden te verdedigen?

Vandaar dat er resoluut voor geopteerd werd het wonen (in de zin van aangepaste en betaalbare huisvesting bekomen voor minder draagkrachtigen) opnieuw tot een kernprioriteit te maken.⁽¹⁾ Dit betekende in de meeste opbouwwerkgebieden een belangrijke accentverschuiving waarbij men niet zelden

van nul opnieuw diende te beginnen. Dit betekende ook werken in een zich steeds scherper manifesterende wooncrisis. In de periode vóór 1997 stond huisvesting als invalshoek wel meer centraal binnen het opbouwwerk. Zo heeft er zich binnen het kader van het maatschappelijk opbouwwerk in Molenbeek in de schoot van Buurthuis Bonnevie sinds 1996 stelselmatig een ganse huisvestingswerking ontwikkeld, het woonwinkel-concept. In de loop der jaren zijn er subsidiebronnen hiervoor aangeboord buiten het kader van het eigenlijke maatschappelijk opbouwwerk (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Stedenfonds), hoewel verschillende projecten die vanuit het woonwinkel-concept zijn gegroeid, met name de Groep Alarm – actiecomité rond het recht op wonen – en het collectief spaarfonds en aankoopproject in de Finstraat, qua doelstelling en aanpak perfect als opbouwwerk omschreven kunnen worden. Deze „opbouwwerkprojecten” zijn geënt op de woonwinkel Een laagdrempelige en individuele vorm van dienstverlening (woonwinkel) rond huisvesting zorgt m.a.w. voor de onderbouw en vormt de sokkel waarop deze twee (collectieve) projecten steunen. Een belangrijk aandachtspunt om in de evaluatie van onze beperkte opbouwwerkervaring rond huisvesting binnen het afgelopen meerjarenplan mee te nemen. Ook al behoort de huisvestingswerking binnen Buurthuis Bonnevie niet tot het strikte maatschappelijk opbouwwerk, toch zijn er linken: het woonwinkel-concept in Molenbeek stond model voor het opbouwwerk rond huisvesting in Kuregem en er is ervarings- en visieuitwisseling met de overige (vaak startende en nog zoekende) huisvestingsprojecten binnen Samenlevingsopbouw Brussel.

Deze kernprioriteit rond huisvesting werd als volgt geoperationaliseerd:

- meer kansen tot particuliere woonrenovatie door eigenaars;
- aanklagen en bestrijden van huisjesmelkers;
- informatie inzake huurwetgeving en rechten en plichten terzake;

¹ Cruciale hefbomen in de strijd tegen de armoede als arbeid, tewerkstelling en onderwijs werden niet in de prioriteitenlijst opgenomen vanuit het standpunt dat het opbouwwerk, onder de vorm van tijdelijke projecten niet de meest geëigende methodiek was en voorts slechts zeer marginaal kon opereren.

- verhogen toegankelijkheid van kwetsbare groepen in de sociale huursector;
- terugdringen van leegstand door renovatie voor sociale doeleinden;
- ingrepen in de fysieke, openbare ruimte;
- acties i.v.m. properheid, verkeersveiligheid en andere vormen van buurtoverlast.

Een tweede, meer „immateriële” strategische doelstelling had betrekking op het thema samenleven. Gegeven de culturele verschillen tussen groepen die op relatief beperkte oppervlaktes samen leven, gegeven de situatie van maatschappelijke achterstelling waarin deze groepen zich bevinden, gegeven tenslotte het feit dat deze groepen geconfronteerd worden met meer bemiddelde nieuwkomers: hoe dit samenleven, in een arena waar strijd om de ruimte gevoerd wordt, op een voor iedereen bevredigende manier te organiseren? Aandachtspunten in het operationaliseren van dit strategisch doel waren:

- intensifiëren van overleg in bewonerscomités;
- versterken van de stem van minder draagkrachtige groepen in participatieorganen;
- organiseren van ontmoetingen via buurtfeesten en vergelijkbare initiatieven;
- buurtvoorzieningen met ruimte voor ontmoeting en kwaliteitsvolle dienstverlening;
- onthaalbeleid;
- het scheppen van ruimte voor de expressie van verborgen, niet gerepresenteerde leefstijlen;
- het versterken van het imago en de positieve beeldvorming van de wijk naar buiten;
- het stimuleren van verantwoordelijkheid van instellingen m.b.t. de wijken waarin ze opereren.

Midden de algemene roep naar sociale cohesie diende het opbouwwerk drie valkuilen te vermijden:

- de herdefiniëring van sociale problemen als lokale problemen: het samenleven als vermeend probleem én oplossing voor de werkelijke (sociale) problemen die het samenleven onder druk zetten;
- de voorkeur voor bridging (social) capital tegenover bounding (sociale) capital: dit gaat voorbij aan initiële machtsverschillen en komt uit op het bevestigen van het recht van de sterkste;

- sociale cohesie als containerbegrip met nood aan uitklaring: is het een focus, een bril die je opzet, vertaald in een bepaald methodisch kader (zoals „participatie”) versus kunnen we het benaderen als thema (zoals „wonen”) en waar zit de link dan met het referentiekader opbouwwerk (zie hieronder)? Het gevaar van deze onduidelijkheid is dat het begrip uitgehold raakt en politiek gerecupereerd.

Een derde strategische doelstelling tenslotte had betrekking op structuren van participatieve democratie, door de overheid geïnitieerd.



In het denken over beleid lijkt participatie meer kansen te krijgen (governance i.t.t. government). Doorheen de praktijk streeft het opbouwwerk een optimaliseren van deze participatiestructuren na.

Mogelijke operationalisaties van deze doelstelling waren ondermeer:

- scenario's voor een democratisch functioneren van plaatselijke commissies voor geïntegreerde ontwikkeling (wijkcontracten);
- vorming van leden van de huurderadviesraden in de sociale huisvesting;
- overtuigen van bestuurders van het belang van participatieve democratie;

Situering binnen het referentiekader opbouwwerk (2006).

Tijdens de looptijd van het meerjarenplan boog de sector zich over een verfijning van de missie en de kernopdrachten van het *opbouwwerk*. Dit resulteerde in het werkinstrument *Referentiekader opbouwwerk*. Het heet daarin dat het opbouw–werk moet bijdragen tot het realiseren en toeganke–lijk maken van grondrechten voor groepen met minder behartigde belangen. Er kan alleen een wezenlijk verschil gemaakt worden door het

bewerkstelligen van structurele veranderingen die een oplossing kunnen betekenen voor collectieve problemen én door groepen te ondersteunen en te versterken opdat zij hun verantwoordelijkheid hierin kunnen opnemen.

Ofschoon het opbouwwerk dit wezenlijk verschil zeker niet alleen voor mekaar zal krijgen, verre van, kan het hierbinnen toch zijn eigen verantwoordelijkheid afbakenen. Het opbouwwerk heeft, zo luidt het, een politieke en agogische kernopdracht. In de eerste kernopdracht komt het op voor een sociaal en participatief gecorrigeerd beleid. In een sociaal gecorrigeerd beleid houden beleidsmaatregelen rekening met de positie en de situatie van groepen met minder behartigde belangen. In een participatief gecorrigeerd beleid kunnen deze groepen op hun maat participeren aan voorbereiding, uitvoering en evaluatie van beleidsmaatregelen. Onder de agogische kernopdracht vallen inspanningen die groepen met minder behartigde belangen ondersteunen en versterken met het oog op maatschappelijke participatie en beleidsparticipatie (dit laatste als een onderdeel van maatschappelijke participatie).

Doen we nu een poging om de strategische doelstellingen uit het meerjarenplan 2003-2008

in dit referentiekader te situeren, dan kunnen we met een zekere precisie stellen dat:

- de eerste strategische doelstelling onder de politieke kernopdracht sociaal gecorrigeerd beleid valt;
- de tweede strategische doelstelling maatschappelijke participatie en beleids–participatie als agogische kernopdracht beoogt;
- de derde strategische doelstelling onder de politieke kernopdracht participatief gecorrigeerd beleid valt;

Dit samenvallen is evident, vermits zowel het referentiekader als de strategische doelstellingen geactualiseerde vertalingen zijn van waar het van oudsher in het opbouwwerk op aankomt: productmatig en procesmatig werken. We houden deze driedeling aan in de evaluatie die nu volgt.

Wonen en wijkontwikkeling.

Maatschappelijke relevantie.

Activiteiten of de output van opbouwwerk die we in kader op volgende pagina de revue laten passeren beogen zoals gezegd via sociaal gecorrigeerd beleid uitdrukking te geven aan de politieke kernopdracht van het opbouwwerk. De maatschappelijke relevantie van het gepresteerde werk – ook wel outcome genoemd – is niet steeds duidelijk en eenduidig te traceren.

Soms ligt dit onmiddellijk in de output besloten. Bvb wanneer het gaat om concrete realisaties die duidelijk het gevolg zijn van acties, door het opbouwwerk ingezet. De meeste realisaties m.b.t. de herinrichting van de stedelijke omgeving vallen hieronder (bvb de heraanleg van de Antwerpse steenweg, heraanleg Parelstraat). Idem voor punctuele dossiers bvb. rond vochtproblemen, rond schade aan woningen door herinrichtingswerken. Er is meer onderzoek nodig omtrent de blijvende effecten van properheidsacties, zowel bij bewoners als overheidsinstanties. Zo lijkt het sluikstorten in de Noordwijk verminderd, na intenser politioneel optreden. In de Brabantwijk was er een positieve samenwerking met de gemeentelijke dienst openbare werken.

Er is meer overleg gekomen van deze dienst met Net Brussel. Aan de meeste punten uit een actierooster (meer straatvegers, ook op zondag, meer vuilnisbakken en vaker leegmaken) werd tegemoet gekomen ⁽²⁾. Ook ingaan op de problematiek van onveiligheid binnen de openbare ruimte (Fontainasplein - Anneessens, Bonnevieplein - Molenbeek) roept vragen op naar de specifieke inzet van het opbouwwerk in deze. Als het opbouwwerk reeds inherent preventief bezig is (waarbij we preventie verstaan als doelbewust en systematisch anticiperen op welbepaalde negatieve effecten van bepaalde risicofactoren ⁽³⁾ moeten we ons dan in het onveiligheidsdiscours nog nadrukkelijker profileren? Heeft het opbouwwerk hier een opdracht? Beperken we ons tot onze „preventieve” waarde (en kunnen we de kracht hiervan naar het beleid toe beter in de verf zetten?) of moeten we ook mee nadenken over „repressieve” antwoorden ?

Voor dossiers die beogen nieuwe beleidspraktijken op de agenda te zetten zijn de effecten (minder op het niveau van de doelgroep als wel op beleids–niveau) vaak pas op de langere termijn zichtbaar. Inzake rationeel energieverbruik constateren we een toenemende gevoeligheid vanwege huisvestingsmaatschappijen voor de problematiek. Via studiemomenten vond een verspreiding van kennis over meerdere maatschappijen plaats en ook concrete projecten nemen in aantal toe. Sociale diensten worden met het opzetten ervan belast.

Uit de afrekening van huurlasten voor de winter 2007 blijkt in de Brusselse Haard dat het energieverbruik (de energiefactuur) wel degelijk is gedaald, iets wat ongetwijfeld ook te maken had met de plaatsing van dubbel glas (plaatsing, versneld via het rationeel energieproject). Een gelijktijdige actie, zowel naar de huurder als naar de verhuurder, is evident, vermits blijkt dat energieverbruik voor 30 % afhangt van het gedrag van de gebruiker, voor 70 % van de staat van de woning.

² Zie in dit verband het themanummer rond properheid in *Opbouwwerk Brussel*, 21(2005) n°84.

³ Vettenburg, N. e.a., *Preventie Gespiegeld. Visie en instrumenten voor wenselijke preventie*. Heverlee: LannooCampus, 2003.



Een staalkaart aan activiteiten.

- pilootprojecten rationeel energiegebruik
 - actie bij sociale huisvestingsmaatschappijen.
 - aanpassen woningen
 - rationeel energiegebruik als taak van de sociale diensten.
 - actie bij privé-eigenaars: energie-audits, isolatiepremies.
 - samenwerking partners op het terrein.
- dossier vochtproblemen (Brusselse Haard)
- dossier samenstelling en verdeling huurlasten (Brusselse Haard) (kosten vandalisme worden niet meer doorgerekend).
- plan heraanleg Hooikaai (2004) houdt rekening met belangrijkste eisen van bewonersgroepen).
- oprichting huisvestingsdienst voor thuislozen.
- oprichting huurwaarborgfonds.
- ervaringsuitwisselingsgroep 18 huisvestingsdiensten.
- veiligheid Fontainasplein: parkwachters, verlichting, nieuwe speeltuigen.
- nieuw wijkcontract Anneessens.
- wijkstewards.
- aanpak overlast (discotheken)
- Lawaairapport Brabantwijk
- project handje helpen: huurdienst gereedschap / advies, lichte renovatie.
- raadzaam renoveren (uitleen- en infodienst Rénovinfo).
- beleidsbeïnvloeding Gemeente Anderlecht:
 - taks op leegstand
 - repertorium leegstaande panden
 - campagne naar eigenaars rond verhuur aan Sociaal Verhuurkantoor via gemeente
 - memorandum huisvesting in kader van verkiezingen.
- bewonersactie sociaal woningblok Koor – Hoop (Molenbeek) : structurele verbetering veiligheid in- en uitgangen blok (Molenbeekse Haard).
- huurdersadviesraad in sociaal woningblok Koor-Hoop (Molenbeek) bekendmaking van huurdersadviesraad en voorstelling verkiezingen aan bewoners => huurders-afgevaardigde van bewoners wordt verkozen
- op weg zetten huurdersafgevaardigde Koor – Hoop bij opstart huurdersadviesraad Molenbeekse Haard.
- Rive Gauche (Molenbeek) : actie rond bekomen 2 meter zone achtertuin bewoners Voorspoedstraat + inrichting Minoterie-plein.
- Veiligheid Bonneviepark: verplaatsen camera, samenwerking BIM en gemeente, inzet politie ivm veiligheid.
- Oprichting gemeentelijke cel huisvesting (huisvestingswerking Buurthuis Bonnevie Molenbeek).
- Finstraat : opstart spaarfonds en collectieve eigendomsverwerving (huisvestingswerking Buurthuis Bonnevie, Molenbeek).
- Extra Vert (Wijkcontract Molenbeek): ingroenen straten en pleinen binnen kader wijkcontract.
- Heraanleg Parelstraat, Cinemastraat en Waterpasstraat met aandacht voor voorstellen bewoners (ingroening en verkeerssituatie).
- Actie Sint-Jozefstraat: schade door nieuw bouw Woningfonds.
- ingrepen verkeersveiligheid op en rond Antwerpsesteenweg.
- Eisenpakket verkeersveiligheid en bewonerskaarten Brabantwijk.
- controle op sluikstorten.
- acties properheid.
- opmaak en verspreiding afvalkalender.
- meer openbare vuilnisbakken.
- actie bijzonder bestemmingsplan Helihaven: wijziging plannen, stedenbouwkundige lasten.
- actie betaalbaarheid woningen wijkcontract Noordwijk.
- verwijdering stadskankers.
- opvolging wijkcontract.
- Gezondheidsrapport Brabant Beweegt.

Een project als de huisvestingsdienst voor thuislozen, dat zich op het complexe kruispunt bevindt van armoedeproblematiek, een huisvestingsmarkt in crisis en een overheid die omzeggens nog een begin moet maken van een geïntegreerd beleid

naar armen toe, zal slechts op de lange termijn stappen vooruit kunnen zetten, op voorwaarde dat dit ingebed zit in een bredere beweging voor een rechtvaardig woonbeleid. Aanzetten daartoe zijn gegeven door op federaal niveau (binnen de Senaat

en de Interministeriële Conferentie Huisvesting) te pleiten voor een federaal huurwaarborgfonds. In de nieuwe huurwetbepalingen (2007) heeft dit voorstel het echter niet gehaald (compromiswet). Rond discriminatie en uitsluiting op de huisvestingsmarkt is er samenwerking met het Centrum voor Gelijkheid van Kansen en Racismebestrijding.

Zowel genoemde huisvestingsdienst als het concept woonwinkel (raadzaam renoveren in Anderlecht, in opvolging van het voorbeeld in Molenbeek) zijn vormen van dienstverlening die vroeg of laat buiten het kader van het opbouwwerk dienen gecontinueerd te worden. Dit is overigens een belangrijk element in de actie naar de overheid toe (wijzen op nieuwe noodzakelijke vormen van dienstverlening – structurele erkenning bekomen voor de woonwinkel e.a.). Vraag hierbij is wel hoe we de link moeten en kunnen behouden met deze vormen van dienstverlening als verankering en onderbouw voor opbouwwerkprojecten (cfr. Molenbeekse ervaring)?

Het (gezondheids)project Brabant Beweegt! werd weerhouden als project voor Brussels gezond stadsgewest. Het fungeert ook als pilootproject in het kader van het Grootstedenbeleid.

Tenslotte zijn er projecten die af te rekenen krijgen met een gebrek aan continuïteit in de beleidsvoering. Het dossier rond de stedenbouwkundige lasten voor het kantorenproject BBP Helihaven is daar een voorbeeld van: belofte uit een vorig schepencollege moeten opnieuw onderhandeld worden ⁽⁴⁾.

Afsluitend kan het antwoord op de vraag of het opbouwwerk in Brussel zoals voorgenomen zich meer dan vroeger op de huisvestingsmaterie toespitst, positief beoordeeld worden. Eén en ander dient te gebeuren in moeilijke omstandigheden: een steeds scherper wordende huisvestingscrisis, nog versterkt vanwege een beleid dat er eerder op gericht is een middenklasse publiek naar het centrum terug te lokken. Maar deze twee omstandigheden maken acties op vlak van wonen precies zo prioritair.

4 Zie: D. Van Vooren, Stedenbouwkundige lasten voor betaalbaar wonen. Naar een echte sociale mix in de Noordwijk. *Opbouwwerk Brussel*, 22(2006) n° 88, pp. 22-26.

Positie van het opbouwwerk.

Rond punten die te maken hebben met de inrichting van de woon- en leefomgeving heeft het opbouwwerk in vele gevallen een trekkersrol en wordt het door partnerorganisaties ook als dusdanig in deze rol bevestigd en als betrouwbaar aanzien. Problematischer is het fenomeen van organisaties die het veld bezetten en dan een quasi monopoliepositie opeisen. Meer algemeen is het thema huisvesting voor het middenveld een druk bezet terrein en het is zaak zich daar op een eigen manier te profileren om niet concurrentieel over te komen.



Ook het gegeven dat het opbouwwerk zich sinds 2003 opnieuw op dit terrein begeeft maakt dat er binnen deze beperkte periode nog geen plaats is kunnen verworven worden. De Woonwinkel in Molenbeek heeft door de jaren heen resultaten bereikt en zichtbaar gemaakt waardoor ze een bevoorrechte positie verworven heeft in Molenbeek (zowel ten aanzien van het middenveld als het lokale en regionale beleid). Resultaten zichtbaar maken en effecten kunnen benoemen zijn hierbij cruciaal maar vergen tijd. Het Woningfonds als bevoorrechte partner meekrijgen in het aankoopproject in de Finstraat is in die zin werk van jaren.

Hoe (lokale) overheden tegen het opbouwwerk aankijken is op zijn minst ambivalent te noemen, vaak persoonlijk bepaald en te situeren op de as coöperatie – tegenkanting. In de Brabantwijk wordt door de overheid over het algemeen constructief ingespeeld op de dynamiek vanuit de wijk ofschoon de vraag naar en de opvolging van participatie vaak van enige onhandigheid getuigt. Soms is er van obstructie sprake ⁽⁵⁾.



5 Zie in deze het dossier rond de Nord Gazet – D. Van Vooren, Nord-gazet haalt slag thuis, *Opbouwwerk Brussel*, 23 (2007), n° 90, pp. 11-12).

In sommige gevallen wordt het opbouwwerk als nuttig beschouwd, voor zover het de functie vervult van verlengstuk en gatenvuller voor de eigen dienstverlening (die in gebreke blijft). Hiervoor verwijzen we naar de jarenlange ervaring met het management van de Brusselse Haard. Op grond van terreinkennis en de relatie met doelgroepen ontstaat vaak een zekere goodwill, maar even vaak blijft invloed op beslissingen op sleutelaspecten buiten bereik.

Inzake het huisvestingsdossier zien we dat het opbouwwerk zich gaandeweg stevig nestelt in een samenwerkingsverband van organisaties, overkoepeld door de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen. De rechtstreekse relaties met doelgroepen („bewoners”, thuislozen) vormt de voornaamste legitimering. Het Ministerie van de Huisvestingscrisis – dat vanuit de slachtoffers van de huisvestingscrisis als alternatief ministerie vernieuwend en corrigerend wetgevend werk wil verrichten op dat vlak – doet net appèl op het opbouwwerk vanuit deze doelgroepbetrokkenheid. Hamvraag is hier: kunnen we zonder stevige onderbouw, verankering, vormen van dienstverlening deze rol waarnemen? Hebben we m.a.w. de legitimering vanuit de doelgroep?

Huisvesting en armoedebestrijding.

Tot op vandaag heeft Samenlevingsopbouw Brussel haar meerjarenplanningen geconcipieerd vanuit het thema wijkontwikkeling. Speciale aandacht ging daarbij uit naar leefbaarheidproblemen, weliswaar in wijken, bewoond door mensen in een achterstellingsituatie. De focus was dus minder gericht op armoedebestrijding op zich. Sedert 2001 heeft Samenlevingsopbouw Brussel een ervaringsdeskundige in de armoede (gecoacht door ¼-tijds stafmedewerker) in dienst. Hiermee werd al vlug geïllustreerd dat er uit de project thema's niet zo'n grote gevoeligheid uitging naar de armoedeproblematiek. Bij zoverre dat vanaf 2003 de ervaringsdeskundige gedetacheerd werd naar De Schakel (in de Brabantwijk, erkend als Organisatie waar armen het woord nemen). Hier kon wel een groeipad worden uitgestippeld ⁽⁶⁾.

6 C. Bridts en M. Weemaels, Ervaringsdeskundige in armoede en sociale uitsluiting. Situeren en praktijk in de Brabantwijk. *Opbouwwerk Brussel*, 22 (2006) n° 86, pp. 13-20).

In de eerste jaren werd heel wat energie gestoken in het dossier huisvesting en armoede. Dit bracht een wisselwerking op gang met een aantal opbouwwerkprojecten die zich ook opnieuw meer oriënteerden op het huisvestingsdossier. Het project rond begeleidingsdienst voor thuislozen situeert zich overigens in de kern van de armoedeproblematiek. Vanaf 2003 (met het Ganzenbordspel rond het thema huisvesting) heeft het opbouwwerk steeds een groot aandeel gehad in het in samenwerking plannen en realiseren van de internationale dagen van de strijd tegen de armoede (17 oktober).

De uitdaging zal er in bestaan inzake wonen en armoede in het volgende meerjarenplan opnieuw stappen vooruit te zetten, anderzijds andere thema's (zoals gezondheid, energie) vanuit een armoedeperspectief voor het opbouwwerk toegankelijk te maken. Tenzij projecten zich enten op het werk van organisaties waar armen het woord nemen, zal de hernieuwde aandacht voor armen ook de grenzen tussen individueel maatschappelijk werk en opbouwwerk opnieuw ter discussie stellen.

De erkenning als Vereniging waar Armen het Woord Nemen kan zorgen voor een lokale verankering en legitimatie van onder meer opbouwwerkprojecten. Anderzijds kunnen ze andere werkingen extra kans geven om de meest kwetsbare bewoners op een geëigende manier te bereiken. Samenlevingsopbouw Brussel heeft hier een kans om mee te ijveren voor lokale verankeringen en tevens een lijn van samenwerking uit te zetten. Dit moet in volgend meerjarenplan verder uitgeklaard worden samen met het Brussels Platform Armoede.

Instrumenten van bewonersinspraak gewikt en gewogen.

Meer bepaald komt het er hier op aan te onderzoeken in welke mate groepen met minder behartigde belangen op hun maat kunnen participeren aan voorbereiding, uitvoering en evaluatie van sociale correcties. Bieden bestaande participatiekanalen daartoe voldoende ruimte?

In het meerjarenplan 2003-2008 werd in eerste instantie gefocust op twee door de overheid opgezette participatie-instrumenten, nl. de

Plaatselijke commissies voor geïntegreerde ontwikkeling binnen de wijkcontracten en de huurderadviesraden in de sociale huisvesting. Bij uitbreiding voor deze evaluatie kan verder gedacht worden aan de traditionele kanalen voor openbaar onderzoek (overlegcommissies) en – specifiek voor Brussel stad – de wijkadviesraden.

Samenlevingsopbouw Brussel heeft, middels een memorandum n.a.v. de gemeenteraadsverkiezingen 2006 de mogelijkheden van en haar desideratie t.a.v. deze structuren uit de doeken gedaan ⁽⁷⁾. Er werden verder 2 uitvoerige analyses gepubliceerd, enerzijds rond de huurdersadviesraden binnen de Brusselse Haard ⁽⁸⁾ en anderzijds rond de PCGO in het wijkcontract Anneessensbis ⁽⁹⁾.

Beide documenten konden slechts ontstaan vanuit een van dichtbij opvolgen van de werking van beide participatiestructuren, ingegeven door de toegankelijkheid ervan voor huurders resp. minder draagkrachten wijkbewoners.

1 Ofschoon vanuit het Gewest uniforme, formele regels zijn uitgevaardigd voor de samenstelling/ werking van een PCGO, wordt de werking plaatselijk sterk ingekleurd door de context niet in het minst door de gemeentelijke participatiecultuur en de dynamiek die vanuit de perimeter wordt ontwikkeld. In het nieuwe wijkcontract De Kaaien werd door het opbouwwerk vooral geïnvesteerd in de opmaak van het basisdossier.

Twee leden van de actiegroep wonen (zie verder Bewonerswerking) participeerden in de PCGO. Buiten de structuren van de PCGO werden een aantal thematische werkgroepen opgezet voor de invulling van het sociaal luik. Ook de stad Brussel organiseerde wijk-wandelingen en werkgroepen om een betere doorstroming van bewonersideeën in het basisdossier te garanderen. De thematische

7 Naar een meer participatieve lokale democratie. *Opbouwwerk Brussel*, 22 (2006) n° 87, pp. 34-37.

8 G. Daems, De huurderadviesraad van de Brusselse Haard: tijd voor een evaluatie. *Opbouwwerk Brussel*, 23 (2007) n° 89, n pp. 5-25.

9 M. Weemaels, wijkcontract Anneessensbis in de weegschaal gelegd. *Opbouwwerk Brussel*, 23 (2007) n° 90, pp. 22-26.

opbouwwerkgroepen werden echter met argusogen bekeken. Het project Spaarfonds en collectief aankoopproject, door het opbouwwerk naar voor geschoven én door de gemeenteraad goedgekeurd, werd echter op het niveau van het Gewest niet weerhouden.

In Oud-Molenbeek liepen er tijdens de afgelopen periode van het meerjarenplan verschillende wijkcontracten en waren er evoluties merkbaar. De Dienst gesubsidieerde werken maakt systematisch vooruitgang in het informeren en actief betrekken van bewoners. De betrokken bewoners zijn een weerspiegeling van de diversiteit in de wijk. De sociale realiteit krijgt een weerslag in het wijkcontract (bijvoorbeeld: grote woningen voor grote gezinnen met laag inkomen). De deskundigheid van het opbouwwerk krijgt erkenning. Het project Extra Vert krijgt een plaats in het wijkcontract. Ook wat de huisvestingswerking betreft, worden projecten in het Wijkcontract opgenomen.

Het wijkcontract Anneessens bis rondt af eind 2007. Vernieuwend hier was dat vanuit de buurtwinkel, in nauwe samenspraak met andere geledingen en dus het opbouwwerk, als uitvloeisel van het basisdossier, een communicatieverantwoordelijke kon aangesteld worden: een brugfunctie tussen de vorderingen van het wijkcontract (langs de lijnen van het basisdossier) en de wijkbewoners. Aldus waren we in een goede positie om het goede en het negatieve rapport van het wijkcontract in het algemeen, de PCGO in het bijzonder op te stellen. Er werden ook voorstellen voor opbouwwerk geformuleerd ⁽¹⁰⁾. Dit evaluatierapport werd opgesteld door 9 bewoners. Uit ogenschijnlijk kleine maar omwille van hun „basic gehalte” toch veelzeggende details blijkt steeds weer dat representatie en het „primaat van de politiek” diep ingebakken zit in de Brusselse lokale beleidscultuur.

2 Deze laatste algemene opmerking geldt ook voor dat andere participatie-instrument: de huurderadviesraad. Het opbouwwerk heeft hier een verschillende ervaring. In de

huurderadviesraad van de Brusselse Haard werden 2 délégués opgevolgd vanuit het project sociale begeleiding Houthulstbos en Timmerwerfkaai. De lijst met elementen van onbehagen, zowel bij de délégués als bij het opbouwwerk is lang ⁽¹¹⁾. Dit onbehagen is voor een groot deel op rekening te schrijven van de manier waarop het management met dit instrument wenst om te springen. Doch niet uitsluitend: vorming en taakopvatting van délégués blijkt een ander cruciaal element. Op dat punt is er in de ordonnantie erg weinig voorzien. Vanuit de existentiële vraag of niet moet geijverd worden voor het realiseren van randvoorwaarden in de ordonnantie, eerder dan de huidige huurderadviesraden verder te ondersteunen, heeft het opbouwwerk beslist zijn bemoeienissen rond dit thema (voorlopig) stop te zetten. Het opbouwwerk in Molenbeek heeft bij de ondersteuning van de huurdersafgevaardigde binnen het woningblok Koor-Hoopstraat (Molenbeekse Haard) net op die randvoorwaarden gewerkt (bekendmaking van huurdersadviesraad en verkiezingen binnen woningblok; lokale kandidaat voorstellen bij bewoners; klankbord voor verkozen lokale kandidaat bij start huurdersadviesraad). De huurdersafgevaardigde bleek een competent figuur te zijn die in zijn verdere taakuitvoering weinig ondersteuning en vorming behoefde. Zijn taakopvatting stemde blijkbaar overeen met de opvatting van de bewoners en van de huisvestingsmaatschappij waarbij er ook op dat punt weinig tegenstrijdige belangen waren.

3 De traditionele kanalen van openbaar onderzoek, onder andere de overlegcommissie, is een eerder passief aanbod vanuit de overheid: bewoners kunnen zich informeren en, als ze de moed hebben zich doorheen technische dossiers te werken, bezwaren aantekenen. Er wordt echter vanuit het beleid op geen enkele manier inspanning gedaan om zich ook actiever op te stellen naar minder begoede en/of mondige burgers. Het opbouwwerk probeert in de dossiers die ze behartigt, deze kloof te overbruggen en laat niet na de overheid op tekortkomingen te wijzen (cfr. het memorandum).

4 Zo ook zijn er voorstellen om de wijkadviesraden, in relatie tot de overlegcommissies, om te vormen tot werkelijke instrumenten van bewonersinspraak.

5. Betreffende openbare netheid riep de gemeente Schaarbeek begeleidingscomités in het leven maar deze faalden omdat de drempel voor bewoners te hoog lag (maar ook door een wisseling van politiek personeel). Wel is er een gemeentelijke wijkcorrespondent die de brug maakt tussen de voorstellen uit de wijk en de gemeentelijke instanties.

Sociale cohesie en bewonerswerking.

In het Referentiekader opbouwwerk wordt maatschappelijke participatie als volgt omschreven: groepen met minder behartigde belangen kunnen deelhebben en deelnemen aan de samenleving. Dit wil zeggen dat ze hun (grond-)rechten kunnen opeisen, verkrijgen én uitoefenen. Het betekent ook dat ze op eigen initiatief, actief en verantwoordelijk kunnen zijn op verschillende domeinen. Uiteraard staan heel wat activiteiten waarin bewoners worden betrokken in het teken van de agogische kernopdracht uit het referentiekader. Het gaat echter ook om

activiteiten die het samenleven in wijkverband/ sociale cohesie wensen te bevorderen. In dit deel evalueren we achtereenvolgens deze activiteiten en de overleg- en ontmoetingsstructuren.

De staat van de sociale cohesie.

Zoals uit het overzicht (zie kader p. 44) blijkt worden jaarlijks heel wat activiteiten georganiseerd die rond punctuele activiteiten het begrip tussen bevolkingsgroepen beogen te verhogen. Het gaat dan ofwel om feestmomenten, om activiteiten die de wijken een mooier uitzicht willen geven, om evenementen waar informatie over levenswijzen centraal staan of om activiteiten die de beeldvorming bij buitenstaanders proberen te verhogen (bv. wijkwandelingen). Het is uitermate moeilijk effecten van dergelijke activiteiten op duurzaamheid op de langere termijn te meten en men kan zich alleen maar afvragen hoe het samenleven in de wijken er zou voor staan, mochten ze niet plaats vinden ⁽¹²⁾.

¹² Onderzoek in Nederland wijst wel op gunstige effecten. cfr. J. Uyttermark & J.W. Druyvendak, *Een gezellig beschavings-offensief. Aanbevelingen voor Mensen Maken de Stad*. Amsterdam 2006.)



¹⁰ Id, p. 24.

¹¹ G. Daems, id. pp. 21-2.

Activiteiten in het kader van sociale cohesie.

- Jaarlijkse wijkfeesten (Anneessens, Begijnhofwijk, Noordwijk, Molenbeek – tot 2004).
- Jaarlijkse bloemenactie (Anneessens, Noordwijk).
- Buurtontbijten sociale woningblok (Molenbeek).
- Kleinschalige feesten: woningblokken, straten (Anneessens, Molenbeek).
- Buurtontbijten eigen buurthuis (Molenbeek).
- Diversiteit diverswijk (Anneessens 2006).
- Noche de fiesta (Anneessens 2006).
- Tentoonstelling wonen en culturele woon-gebruiken (Anneessens 2006).
- Drie tentoonstellingen rond waarden en normen bij het wonen (Kuregem).
- Stand huisvesting tijdens buurtfeesten (Kuregem).
- Wijkwandelingen (Anneessens, Noordwijk, Molenbeek).
- Buurtmaaltijden (Molenbeek).
- Wijkkranten (Noordwijk, Molenbeek.)
- De grote en kleine geschiedenis van de Kassei (Noordwijk).
- Contact en onthaalpunt De Nieuwe Wereld (Noordwijk.)

We beperken ons hier derhalve tot enkele evaluatieve elementen rond de activiteiten zelf, meer bepaald de wijkfeesten. Reeds jaren levert Samenlevingsopbouw Brussel inspanningen om, in het kader van Brussels Gekleurd, in de eigen opbouwwerkgebieden, dergelijke evenementen te organiseren. Door de sterkere nadruk op de woonthematiek is de exclusieve trekkersrol inzake organisatie wat op de achtergrond geraakt (enkel nog in de Brabantwijk en de Noordwijk, gedeeltelijk in de Anneessenswijk en overgedragen in de Begijnhofwijk). Bij de organisatie vallen m.b.t. bewoners- betrokkenheid 2 zaken op: dat het steeds veel energie vergt om bewoners in de voorbereiding en de uitvoering te betrekken, dat het moeilijk is iets te organiseren dat een diversiteit aan culturen en leeftijden tegelijk aanspreekt en dat ook de sociaal-economische status een factor is in het al dan niet participeren in een evenement. Inzake samenwerkingsverbanden betekent eindverantwoordelijkheid vaak verantwoordelijkheid tout court.

In samenwerking met Brussels Gekleurd vzw werd een evaluatie-instrument ontwikkeld dat probeert een 4-tal facetten van de organisatie van een wijkfeest in kaart te brengen die tegelijk ijkpunten zijn voor een kwaliteitsvolle aanpak. Het gaat om de mate waarin bewoners betrokken zijn in de voorbereiding, uitvoering en opvolging van een evenement; de mate waarin een evenement diverse culturen en leeftijden kan aanspreken; de mate waarin samengewerkt wordt tussen organisaties en met overheden; de mate waarin in het wijkfeest zelf linken gelegd worden met de problematiek van de wijk.

Naast de grote buurtfeesten zien we in de afgelopen meerjarenperiode ook een tendens om kleinschaliger te gaan werken : buurtontbijten, straatfeesten, woningblokfeesten, ... In Molenbeek werd reeds in 2004 afgestapt van het grote buurtfeestconcept: het ontmoeten vond niet echt plaats, bewoners kwamen activiteiten consumeren, het opbouwwerk was de praktische organisator en kon onvoldoende de rol oppakken als facilitator van ontmoeting en wederzijdse contacten.

Samenlevingsopbouw Gent heeft tijdens het afgelopen meerjarenplan rond de invalshoek „intercultureel samenleven” haar ervaringen gebundeld ⁽¹³⁾. De methodische principes die ze hierbij gehanteerd heeft zijn: (1) kleinschaligheid en herkenbaarheid; (2) niet expliciet rond intercultureel samenleven werken maar impliciet; (3) verdiepend werken en ervaring aanscherpen; (4) met het oog op een bepaalde doelstelling. Intercultureel Samenleven / Sociale Cohesie wordt hier dus niet als een inhoudelijk thema benaderd maar wel als een bepaalde focus die een aantal eigen bijna methodische wetmatigheden veronderstelt.

Voor Samenlevingsopbouw Antwerpen-stad is werken aan maatschappelijke achterstelling onlosmakelijk verbonden aan werken aan het samenleven. Dat heeft te maken met de belangentegenstellingen binnen de groep van maatschappelijk achtergestelden. Het werken aan samenleven is bedoeld om een draagvlak

¹³ *Recht in de ogen: Methodisch werken aan intercultureel samenleven*, Samenlevingsopbouw Gent, 2007.

te creëren voor het omgaan met diversiteit. Daarnaast moet er ook de erkenning zijn dat er conflict is binnen deze diverse samenleving. Een andere reflectie die kan gemaakt worden is of het containerbegrip sociale cohesie als modieuze term binnen het opbouwwerk ook niet wordt „ge(mis)bruikt” om het basiswerk met bewoners/de verankeringsactiviteiten in de buurt te legitimeren (omdat buurtwerk als term passé is en bij het beleid niet aanslaat).

Uit de evaluatie van het afgelopen meerjarenplan kunnen we besluitend stellen dat er rond het spoor en/of thema samenleven – sociale cohesie nog heel wat uitgeklaard moet worden. Een eerste stap zou alvast kunnen zijn om taal te geven aan de opbouwwerkpraktijk rond sociale cohesie en om het concept in haar nuances te vatten en te

benoemen. Hoewel er gelijkenissen in de aanpak en de projecten opvielen, is het verhaal hier nog niet af en is het een opdracht om te streven naar een eenduidige invulling van het begrip sociale cohesie voor het komende meerjarenplan. Het materiaal uit Gent en de denkoefeningen van Antwerpen stad kunnen inspirerend werken. Sociale cohesie zit tenslotte ook niet vervat in het referentiekader. Misschien vloeit hieruit voort dat het referentiekader in die zin aangepast moet worden?

Bewoners aan zet?

Samenlevingsopbouw Brussel wordt geacht projecten op te zetten met bewoners. Verder gaat het erom de belangen te ondersteunen van diegenen die in de samenleving moeilijk aan



de bak komen en afwezig blijven daar waar de beslissingen vallen. Het geijkte instrumentarium bestaat van oudsher uit stuurgroepen, bewonersvergaderingen, wijkcomités. Eerlijkheidshalve dient bij wijze van algemene opening te worden gezegd dat er enige sleet op de formule is vast te stellen. Het is daarbij niet altijd duidelijk of het probleem zich situeert op het niveau van de organisatie (bvb: een te sterke gerichtheid op het vlug realiseren van concrete resultaten) dan wel aan de kant van de doelgroepen (overvraging, vermoeidheid, fatalisme, nieuwe groepen met een andere kijk op vrijwilligerswerk), dan wel een combinatie van de twee. Het is steeds zonder meer moeilijk geweest mensen in een achterstellingsituatie blijvend te motiveren voor denken rond en inzet voor zaken die de onmiddellijke bestaanshorizon (mijn straat, mijn probleem) overstijgen. Stuurgroepen en programmagroepen die gelieerd zijn aan opbouwwerkprojecten vertonen in hun samenstelling dan ook een hoog middenklassengehalte. Ook op het fenomeen bewonerscomité zit sleet. Zeker in die gevallen waar achtereenvolgende wijkcontracten en renovatieoperaties (zoals in de Noordwijk) belangrijke bronnen van algemene ontevredenheid met de leef- en woonomgeving hebben drooggelegd. Grote onveiligheidsgevoelens (zoals in de Anneessenswijk) blijken dan wel weer de brandstof te leveren die het vuur van het bewonerscomité gaande houdt.



Standpuntbepaling en Overleg en infoverstreking

- Vormingen raadzaam renoveren (Kuregem).
- Vormingen rationeel energieverbruik (Begijnhofwijk, Noordwijk.)
- Huurdervergaderingen vochtproblemen (Begijnhofwijk).
- Infovergaderingen heraanleg Hooikaai (Begijnhofwijk.)
- Actiegroep wonen (Sos-logement) (Begijnhofwijk.)
- Thematische werkgroepen basisdossiers Wijkcontract (Begijnhofwijk).
- Groepvergaderingen Albatros (project huisvestingsdienst thuislozen).
- Buurtontbijten heraanleg straten wijk contract (Molenbeek).
- Metingen, observaties, enquêtes heraanleg straten (Molenbeek).
- Programmagroep (Noordwijk, Begijnhofwijk).
- Kerngroep bewonerscomité Anneessens.
- Petitie knelpunten en behoeftes Anneessenswijk.
- Petitie B&P Heliaven/stedenbouwkundige lasten.
- Bewonersbevraging memorandum Noordwijk.
- Deelname overlegcommissie heraanleg Hooikaai.
- Deelname Pcoo.
- Vertegenwoordiging acties Brusselse Bond Recht op Wonen.

Pogingen zoals in de Brabantwijk om bewoners te betrekken op het Coördinatieplatform Brabant-Groen (in opvolging van het wijkcontract) verlopen erg moeizaam.

De methodiek om via wijkwandelingen een gezamenlijke diagnose van de leef- en gezondheidsproblemen in de wijk te stimuleren had qua bewonersopkomst maar matig succes. De idee om van daaruit een „harde kern” op te bouwen moest terug opgeborgen worden. Er treedt blijkbaar ook participatiemoedigheid op bij hernieuwde belangstelling van overheden en organisaties voor de heropleving van een wijk. Het feit dat er op de inzet soms inefficiënt (of niet) wordt gereageerd werkt ook demotiverend.

In de achterliggende jaren is er actief naar oplossingen gezocht. In de Brabantwijk is men afgestapt van een vast bewonerscomité. Ook pogingen om sterkere figuren aan te trekken liepen op niets uit. Het ging meestal om overvraagde mensen. Er werden werkgroepen opgericht en daar waren bewoners wel actief. Ook elders wordt nu veel meer gewerkt met ad hoc groepen rond concrete topics. In Molenbeek werkt men reeds langer op deze manier en kunnen er ervaringen worden gehaald. Zowel in de Noordwijk, de Anneessenswijk als de Brabantwijk is men er in geslaagd de band met de bewoners te versterken door de techniek van de bewonersbevraging (voor evaluatie en bijsturing) en bewonersenquetes die uitmonden in een concreet actieplan waarrond geruime tijd kan gewerkt worden. Dit heeft het voordeel dat de bewoners medeauteurs zijn waar het het benoemen van problemen betreft en niet in eerste instantie de opbouwwerker, die ze dan aan zijn achterban probeert te verkopen. Ook straatpermanenties (o.a. aanwezigheid op markten) zijn geschikt voor laagdrempelige bevraging en infoverstreking.

Huisvestingsproblemen blijken, ondanks de manifest collectieve dimensie, zo sterk op individuele levens in te grijpen dat groepswerkingen moeilijk van de grond komen. In Duurzaam renoveren (Kuregem) werd denken over huisvestingsproblemen vervangen door ontmoetingen met info, vorming en gezelligheid. Dit heeft een transfereffect op het deelnemen aan andere acties. Het is echter wel tekenend dat het samenwerkingsverband Carrefour in de initiële fase van het project wel van de grond kwam en een representatieve bewonersgroep niet. De actiegroep wonen (Sos-logement) in de Begijnhofwijk kende een moeizaam verloop. Niet m.b.t. tot de grote mobilisatiemomenten – acties op het niveau van het Gewest – wel met het oog op maandelijkse bijeenkomsten om rond de huisvestingsproblematiek na te denken. Komt daarbij het gegeven dat deelnemers eens het eigen probleem opgelost, afhaken. Wellicht vormt het thema wonen een te smalle basis, of beter gezegd, een te beperkt issue om mensen op aan te spreken. Dit brengt ons bij de vraag of het opbouwwerk, eerder dan zelf kunstmatige bewonersgroepen rond thema's op te zetten, zich niet beter ent op organisatiekaders waar een publiek rond

meerdere thema's en dus een bredere basis aangesproken wordt. (Hier komen reeds bestaande wijkwerkingen – waar we meestal al ingebed zijn – en de meer recente Verenigingen Waar Armen het Woord nemen in het vizier).

De positie die het opbouwwerk innam ten tijde van de bewonersbevragingen rond de heraanleg van de Hooikaai heeft ons op een spanningsveld gewezen. In feite liet het opbouwwerk zich toen inhuren als participatiebegeleider: er voor zorgen dat alle belangen i.v.m. de heraanleg werden geïnventariseerd en op een algemene deler gebracht. Toen heeft een groep van nieuwe eigenaars zich vooral geroerd. Het opbouwwerk werd partijdigheid verweten toen het probeerde sociale huurders extra te motiveren om zich ook in het debat te mengen.



De rol van participatiebemiddelaar laat zich moeilijk verzoenen met deze van het ondersteunen van minder behartigde belangen.

Er werden nieuwe wegen gezocht en gevonden om verzoeningen uit de wijken op de lokale beleidsfora bespreekbaar te maken en om sneller tot resultaten te komen („korter op de bal spelen”).



In opvolging van een enquête rond onveiligheid in de Anneessenswijk (2003) ontstond een Afvaardiging bij het Kabinet van de burgemeester. Dit is een groep van bewoners die ook participeren aan het wijkcomité en maandelijks, rond specifieke punten, hun opwachting maken op het Kabinet van de burgemeester. Op dit overleg worden eerder gemaakte afspraken geëvalueerd en nieuwe punten (meestal inzake overlast en / of vragen naar samenwerking i.v.m. activiteiten) aangekaart. De burgemeester wordt minstens 1 maal per jaar uitgenodigd voor een wijkwandeling zodat hij zich ter plaatse van bepaalde vorderingen en knelpunten kan vergewissen. Het bestaan van deze afvaardiging is positief in zoverre dit heeft bijgedragen tot een aanzienlijke verbetering van de relaties tussen de wijk en het centrale stadsbestuur, niet in het minst omdat deze nu veel korter op de bal is gaan spelen. Een extra bron van ongenoegen is vaak de lange termijn tussen het signaleren van een probleem en het moment dat er gevolg aan wordt gegeven.

Een vergelijkbare structuur werd opgezet in de Noordwijk. Ook hier lag een bewonersenquête en het daarop geconcipeerde „60-puntenplan” aan de basis van de vorming van een bewonersdelegatie. In feite vormt dit plan een meerjarig programma van wijkontwikkeling voor de Noordwijk. Hier richt deze delegatie zich niet uitsluitend tot het Kabinet van de burgemeester. Naargelang het thema vormen de diverse Kabinetten van het schepencollege het aanspreekpunt. In de Noordwijk is deze delegatie, in wisselende samenstelling, een alternatief voor de wijkcomités (Oude Noordwijk en Harmonie) die door de tanende belangstelling opgehouden hebben te bestaan.

Alain Storme
Katleen Vanlerberghe

Inhoud & Colofon

Editoriaal	p. 3
Solidariteit en energiezuinig wonen, het spaar- en aankoopproject in de Finstraat.	p. 5
Wijkwandeling met Burgemeester Thielemans, editie 2008.	p. 11
Huurwaarborg: nieuwe wet werkt niet naar behoren.	p. 16
Het Openbaar Ministerie over het recht op wonen, Vordering tegen de Belgische Staat en de drie gewesten.	p. 23
Betekenis van samenlevingsopbouw in tijden van nieuwe maakbaarheid.	p. 28
Het meerjarenplan 2003-2008, een algemene terugblik.	p. 34

Opbouwwerk Brussel wordt uitgegeven door Samenlevingsopbouw Brussel, Henegouwenkaai 29, 1080 Molenbeek, T 02 203 34 24, F 02 203 50 64
E info.brussel@samenlevingsopbouw.be, W samenlevingsopbouw.be
© ® 2008 Samenlevingsopbouw Brussel – nr. 94 Jaargang 24

Artikels:

Nicolas Bernard
Lisa De Clerck
Geert De Pauw
Aicha Dinguizli
Geert Inslegers
Alain Storme
Tineke Van Heesvelde
Katleen Vanlerberghe

Foto's:

Catherine Anthoine
p.23-27
Aurélia Van Gucht
p. 20
Buurtwerk Bonnevie
p.7, p.10, p.17
Buurtwerk Bonnevie
p.7, p.10, p.17
Buurtwinkel Anneessens
p. 40, p.45
Projekt Begijnhofwijk
p. 46
Brabant Beweegt
p. 39

Wijkpartenariaat Brabant

p.48
Michel Demol
kaft, p.11, p.12, p.14, p.15,
p.35, p.36, p.43, p.47

Vormgeving & lay-out:
Michel Demol

Drukkerij: ACCO

Eindredactie:

Alain Storme

Tekstverwerking:

Kristel Van der Borgh



met de steun van het
Brussels Hoofdstedelijk Gewest



