

101

Nieuws uit Samenlevingsopbouw Brussel

OPBOUWWERK BRUSSEL

V. U.: Rohnny Buyens,
Henegouwenkaai 29,
1080 Molenbeek

Viermaandelijks
informatieblad
Nr. 101 - Maart 2011

Het zijn barre tijden voor Brusselse werkingen die begaan zijn met sociale wijkontwikkeling in achtergestelde buurten. Ze opereren territoriaal, snijden vanuit een overkoepelende visie diverse thema's aan en noemen zich daarom geïntegreerde wijkcentra. Meer bepaald gaat het om Buurtwinkel Anneessens (Brussel stad), Buurthuis Bonnevie (Molenbeek), Buurthuis Chambéry (Etterbeek) en Wijkpartnerschap Brabantwijk (Schaarbeek). Ze beleven barre tijden omdat ze hun toelagen op het punt van hun transversale en geïntegreerde insteek stelselmatig zien verminderen, ondanks de reputatie die ze doorheen de jaren hebben opgebouwd. Waar ze hiervoor van de VGC via het stedenfonds in 2007 nog € 331.512 kregen, zal dit in 2011 bij gelijkblijvend beleid nog amper € 100.000 bedragen. Als illustratie van het werkelijk belang dat de VGC toekent aan „laagdrempelige welzijnsvoorzieningen die zich richten op de meest kwetsbare groepen” of nog aan „wijkcentra met een geïntegreerde, multifunctionele dienstverlening”, als illustratie ook van de geringe rechtszekerheid waarover deze instellingen beschikken kan dit tellen.

Laten we met die rechtszekerheid beginnen. Voor de ondersteuning van die transversale insteek putten ze aanvankelijk uit het Sociaal Impulsfonds, later uit het Stedenfonds. Op zich is dit al een teken aan de wand. Ze blijven afhankelijk van tijdelijke projectsubsidies en kunnen niet terugvallen op een verordening die – mits natuurlijk aan de voorwaarden voldaan is – als wettelijke kader continue subsidiering waarborgt. En dus was het in 2007 al prijs. De overgang van Stedenfonds I naar Stedenfonds II kwam politiek gezien feitelijk neer op de creatie van 3 *collegeleden*fondsen. Rampspoed bijgevolg voor wijkwerkingen die het ongeluk hadden „onder de radar” van bepaalde bevoegdheden te opereren. Een sliert projecten waaronder de woonwinkel van buurthuis Bonnevie, zelfs vzw's met hun hele hebben en houden zoals Limiet Limite (wijkontwikkeling in de Brabantwijk en eerder winnaar van de Thuis-in-de-stad-prijs) gingen voor de bijl. Men herinnert zich ook de liquidatie van Stads² dat moest wijken voor een cel stedelijk beleid dat momenteel ergens verscholen in de buik van de VGC- administratie opereert. Initiatieven die wat meer geluk hadden, dat wil zeggen, die zich voordien wat meer met welzijn hadden beziggehouden, werden in Stedenfonds II ondergebracht bij het lokaal sociaal beleid. Dubbele pech helaas. Pech omdat de administratie zich spoedig afvroeg of ze wel op de juiste parking stonden. Meewerken in de lokale infopunten van de experimenten lokaal sociaal beleid: allemaal goed en wel, maar wat als er bijvoorbeeld in de omgeving van de buurtwinkel geen infopunt te bespeuren valt? Dubbele pech omdat dit lokaal sociaal beleid zich altijd al een beetje als een koekoeksei in de onderste VGC-schuif bevonden had.

De vermindering van de toelage voor lokaal sociaal beleid in de begroting voor 2011 (naar € 240.000 waar in 2010 nog € 407.000 voorzien was) leverde zodoende nieuwe munitie: als er geen lokaal infopunt in Etterbeek meer is, moet Chambéry daarvoor dan nog betoelaagd worden? Tot zover de situatie begin 2011: exit Chambéry en te weinig om te leven maar teveel om te sterven voor de buurtwinkel en het wijkpartenariaat.

Hoe is het zover kunnen komen? Voor een goed begrip: het probleem stelt zich ruimer dan de al bij al kleine sector van de geïntegreerde wijkcentra. Legio zijn momenteel de werkingen die omwille van bezuinigingen of omwille van andere of nieuwe beleidsprioriteiten de broeksriem moeten aanhalen. De geïntegreerde wijkwerkingen zijn wel illustratief voor de groeiende kloof die we kunnen vaststellen tussen een zeker beleidsdiscours en zekere beleidsdaden. Neem nu de *beleidsnota stedelijk beleid 2009-2014*.

Zo strooit deze nota de modewoorden kwistig rond. Het begrip transversaal spant met 29 hits de kroon en lijkt dermate ingeburgerd dat men het niet nodig acht deze term in het begeleidend lexicon te omschrijven. Welnu, uitgerekend organisaties die bij uitstek transversaal werken moeten zwaar inleveren.

Zo trekt de beleidsnota nog steeds de kaart van stedelijke armoedebestrijding.

Ook in het *Brussels Actieplan Armoedebestrijding 2010* ambieert de VGC van elke doelstelling van het stedenfonds „een sterke vertaalslag te maken naar armoedebestrijding” (zie bijlage 6 p. 137). In de praktijk gaat het al lang hoofdzakelijk om een algemeen beleid van stedelijke ontwikkeling in functie van een aantrekkelijke en verkoopbare stad met inzet op de middenklassen. Duurzame stadsontwikkeling heet dat dan. Dit de-socialiseren van beleid leidt niet noodzakelijk van een strijd tegen de armoede naar een strijd tegen de armen, maar leidt alleszins subsidiestromen weg van de armen.

Zo loopt de nota over van de intenties tot samenwerking tussen de beleidsdomeinen onderling, tot samenwerking met andere overheden en last but not least tot samenwerking met het middenveld. De eerste twee voornemens sneuvelen steevast op het veld van partijpolitieke overwegingen of communautaire scherpslijperij. Samen willen werken met het middenveld getuigt van een democratische reflex. Op het terrein zien we maar al te vaak het tegendeel: toenemende beleidsbemoezucht en instrumentalisering van het middenveld.

Of hoe in de kloof tussen woorden en daden alsnog de kleinsteedse wortels van een grootstedelijk discours worden blootgelegd (ast).

ArmWoede Pauvérité Powerty

Voor zijn zeer recent rapport over de impact van de sociale crisis in Europa koos het European Anti Poverty Network (EAPN) voor een retorische vraag als titel: *Is the European project moving backwards?* Zoals te verwachten leidden de drastische besparingen van de nationale staten tot een dramatische verergering van de reeds bestaande armoede.

Deze besparingen raken immers vooral de kwetsbare groepen terwijl ondertussen de sociale impact van deze besparingen wordt genegeerd. Voor organisaties die instaan voor maatschappelijke dienstverlening wordt het steeds moeilijker werken. Hun onafhankelijkheid staat onder druk en er wordt nog weinig naar geluisterd. Het rapport stelt verder dat er alternatieven mogelijk zijn mits een juiste analyse van de crisis van 2008: deze had niets te maken met te grote overheidsuitgaven, maar alles met economische deregulering en groeiende ongelijkheden. Voor de EU 2020 strategie dreigt aldus opnieuw een gemiste kans. Zolang Europa in daden kiest voor groei en fiscale gestrengheid blijft het in de armoedebestrijding bij woorden in de wind.

In dit klimaat organiseerde de Brusselse KVS tussen 13 december en 16 januari ll. een maand van debatten, voorstellingen en tentoonstellingen rond het thema armoede (Armwoede – Pauvérité – Powerty). De KVS koos een uitspraak van Ricardo Petrella als motto: "Laat ons de armoede onwettig verklaren zoals in de negentiende eeuw de slavernij onwettig is verklaard". Op het onbescheidene af mogen we stellen dat Samenlevingsopbouw Brussel voor de KVS een belangrijke partner was en dat werd door deze laatste ook als dusdanig geapprecieerd. Als echo van dit totaalprogramma drukken we hier de "armoedestatements" af die Francine Mestrum en onze eigenste Caro Bridts op het slotfeest ten beste gaven. Nog omtrent armoede wikt en weegt Nicole Mondelaers van de Brusselse Welzijns- en Gezondheidsraad het voorbije Europese jaar van de strijd tegen de armoede en geven wij ons standpunt over het Brusselse actieplan armoedebestrijding 2010. (ast.)

Maart 2011



Armwoede over een ideologie

la Pauvreté mise en lumière Poverty to the poor!



Toen ik twintig jaar geleden begon met onderzoek naar mondiale armoede, dacht ik dat ik voldoende gewapend was. Met kennis over ontwikkeling en samenwerking, met inzicht in de schandelijke structurele aanpassingsprogramma's van het IMF, met het besef van het cynisme van regeringen ... Ik dwaalde.

Het eerste wat ik ontdekte was dat de Wereldbank die de armoedebestrijding voorstelde, helemaal geen statistieken had. Ze werkte met ramingen, veralgemeningen, extrapolaties. Kortom, nattevingerwerk.

Het tweede was dat iedereen leek te weten wat armoede was, behalve de sociaalwetenschappers. Sociologen, politicologen, filosofen, economen, historici, antropologen, psychologen, allemaal werkten ze met eigen definities en methodologieën, zonder samenspraak, zonder overleg.

En ten derde, dat vloeit er uit voort, ik leerde dat er helemaal geen theoretisch kader bestond waarin die armoede wetenschappelijk kon worden geanalyseerd, dat er heel veel onderzoek was, maar zelden of nooit naar de oorzaken van de armoede. Dat men alles deed om de arme mensen te kennen, te ontleden, te ondervragen, te fileren om van hen te horen wat armoede nu eigenlijk wel was.

Dat leerde ik. Toch bleef ik dwalen. Ik dacht: het komt wel goed. Dit is slechts een begin. Vanaf nu wordt er gewerkt aan een systematische aanpak van armoede. Vanaf nu worden het onderzoek en dan het beleid gestroomlijnd. Niet dus.

Ik begon zelf met het lezen van de Wereldbankverslagen, VN-rapporten, ILO-statistieken, UNCTAD-commentaar, UNDP-innovaties. Maar het hielp niet. Hoe meer ik las, hoe meer boeken ik verslond, des te warriger en mistiger de armoede werd. Ik zag rond mij hongerbuikjes, ogen met vliegen er rond, tandenloze oudjes, luie negers, achterlijke boeren, cocakauwende indio's, uitgeputte mijnwerkers, mamitas in wijde rokken met een sliert maminitas achter zich aan. Maar wat was armoede nu eigenlijk?

LOTS GING HET LICHT AAN

Ik ontmoette drie auteurs: een Pool, een Fransman en een Duitser. Een historicus, een filosoof en een socioloog. Zij zetten voor mij de feiten helder op een rijtje. Met dat rijtje, beste mensen, ben ik tot vandaag blijven werken. En het klopt nog steeds. Dat heb ik ook hier, tijdens de vier tête-à-têtes kunnen vaststellen. Ik wil het u graag uitleggen.

Bronislav Geremek, de Poolse historicus, bestudeerde de armoede in Europa over een periode van zo'n vijfhonderd jaar. Hij stelde vast dat armoede telkens opnieuw anders wordt benaderd, telkens opnieuw anders wordt gedefinieerd, telkens opnieuw anders wordt gezien. Maar tegelijk stelde hij vast dat er ook constanten waren, dingen die nooit veranderden, maar door de eeuwen heen gelijk bleven aan zichzelf.

Bijvoorbeeld: altijd en overal worden de armen in twee categorieën ingedeeld: de goede armen en de slechte armen. De goede armen die onze steun verdienen, de slechte armen die moeten worden gestraft. Dat zien we ook vandaag in Brussel.

De goede armen, dat zijn de ervaringsdeskundigen, die hun lesje hebben geleerd; dat zijn de meeste vrouwen, die het eten uit hun mond sparen om hun kinderen te

voeden; dat zijn de geactiveerde werklozen, die zich uitsloven voor een hongerloon.

De slechte armen, dat zijn de asielzoekers die hier eigenlijk niets te zoeken hebben, het zijn de daklozen die in geen oplossing meer geloven, het zijn de allochtone hangjongeren die niet eens Vlaamsch kennen, het zijn de niet-activeerbare armen waarmee gewoon niets valt aan te vangen.

ARM? 'T IS MAAR HOE JE 'T ZIET ...

Philippe Sassier, de Franse filosoof keek duizend jaar terug. Hij stelde iets heel vreemds vast. En dat is dat armoede nooit op de politieke agenda komt omdat er armoede is. Ik bedoel, regeerders zetten armoede enkel op de agenda omdat ze iets politieks met die armoede willen doen, maar niet met arme mensen.

Ook dat is vandaag overduidelijk. Kijk naar de Europese Unie. Een Europees Jaar voor Armoedebestrijding. Maar wat staat er over armoede in de verdragen? Niets. De Europese Unie heeft geen enkele bevoegdheid om iets aan armoedebestrijding of aan sociale bescherming te doen.

Waarom dan zo'n jaar zal u zeggen? Wel, om aan die neoliberale Europese Unie een menselijk gezicht te geven. Om er een politieke legitimiteit aan te geven. Om de aandacht af te wenden van de broodnodige sociale zekerheid die armen tussen de mazen van het net laat vallen. Het jaar is voorbij. Wat is er veranderd? Is er één arme minder? Wel nee. Maar er waren sjeke conferenties met mooie woorden van hoge heren en dames. Zij doen alsof. Pseudo pseudo.

En toen deed Georg Simmel, de Duitse vader van de armoedesociologie de deur met een grote grijnslach helemaal open. Kom nou, zo stelde hij al honderd jaar geleden. Denkt u dat armoedebestrijding voor arme mensen is bedoeld? Nooit of te nimmer. Arme mensen kunnen hooguit de collaterale begunstigen

zijn. Armoedebestrijding is altijd bedoeld voor de regeerders en de machthebbers en voor de samenleving als geheel. Zij beslissen wat armoede is en hoe ze arme mensen voor hun kar kunnen spannen.

En dat verklaart waarom armoedebestrijding nooit in eerste instantie in het belang van arme mensen is, nooit gebaseerd is op hun rechten of op hun behoeften. Want mocht dat wel zo zijn, dan zou er toch geen limiet staan op de overdracht van middelen naar die armen? Maar die limiet is er juist wel, omdat de rijken maar net voldoende willen geven om een onrechtvaardige maatschappelijke structuur in stand te kunnen houden, om de arme mensen op hun plaats te houden, onderaan de sociale ladder.

Armoedebestrijding, zo zegt Simmel, is net zoals dierenbescherming. Niet het mishandelde dier kan protesteren, maar wel diegenen die de gevolgen van de mishandeling ondergaan. De hulp is daarom niet bedoeld voor de dieren, of voor de armen, maar voor de samenleving die geen mishandeling wil. Arm is diegene die hulp krijgt, niet omgekeerd.

HET CONTRUEREN VAN DE „ANDER”

Laat dat nu juist zijn wat Patrick Declercq ons in het debat heeft geleerd. Permanent is onze samenleving bezig met het construeren van de „ander”, de dakloze, de pedofiel, de prostituee, de migrant, de moslim, het zijn allemaal „anderen”, het zijn niet „wij”, het zijn „zij” die „wij” zullen beoordelen, helpen of niet zullen helpen, afhankelijk van hun nut voor onze samenleving.

Beste mensen, als u zich afvraagt waarom de armoedebestrijding zo weinig oplevert, waarom de armoede niet vermindert, kijk dan eens naar de logica die erachter schuil gaat.

Wie permanent bezig is met het construeren van een „anders-zijn”, van een alteriteit, met het aflijnen van wat „mag” en „niet mag”, met insluiten en uitsluiten, met het zich afvragen

hoe mensen weer in de „normaliteit” kunnen worden gebracht, die zal niet denken aan hoe mensen met een volwaardig inkomen wel degelijk geholpen kunnen worden.

Neen, hier moet de psychologie worden aangewend, hier moet de desocialisering als het kenmerk van de „ander” worden aangemerkt. Dat, beste mensen, is de reden waarom ons beeld van armoede zo warrig is, waarom we daklozen, pedofielen en prostituees zo graag psychologisch bijstaan en waarom we zo graag de werkloze en de werkende arme vergeten die een stuk maand over heeft als zijn uitkering op is.

Dat is het probleem waar we vandaag voor staan, in Vlaanderen, Brussel en Wallonië, in Europa en in de wereld. West-Europa is het laatste eilandje waar we nog goede verzorgingsstaten hebben die mensen beschermen tegen de armoede. Als die dam wordt afgebouwd, kan niets de massale verarming van onze samenleving nog tegengaan. Duizenden, tienduizenden mensen kunnen in een verarmingsspiraal terecht komen. Als we dat niet tegenhouden, worden al die mensen „anderen”, een onderklasse.

Arme mensen, vandaag en morgen, zijn geen onderklasse en mogen geen onderklasse worden. We moeten optreden vóór de desocialisering zich aanmeldt. We hebben een echte armoedebestrijding nodig, met openbare diensten, een sociale bescherming en een inkomen. Want de armen van vandaag die alle hulp verdienen, geldelijke hulp, dat zijn de tienduizenden mensen die rond die armoedegrens leven, die bij de minste tegenslag in echte armoede vervallen. Dat is de keuze die onze samenleving moet maken. Willen we leven met een onderklasse, een amalgaam van alles wat wordt uitgesloten van onze beschaafde wereld en niet langer „activeerbaar” is en alleen psychologisch ondersteund kan worden, de mensen van het narrenschap, zij die „anders zijn” en die ons helpen om onszelf een goed geweten te schoppen ...

OF WILLEN WE ARME MENSEN ECHT HELPEN ...

Willen we arme mensen echt helpen om die ontaarding tegen te gaan, om onze beschaving te redden, met middelen die de hele samenleving gebruikt, met geld, geld dat u en ik gebruiken en ook arme mensen kan helpen, om te overleven in die samenleving en met die samenleving, niet als „andere“, maar als gewoon, heel gewone normale mensen.

Wat we daarvoor moeten doen? Wel, wat Riccardo Petrella ons vertelt: de armoede illegaal verklaren en de verarmingsprocessen tegengaan. Alle uitkeringen optrekken tot de armoedegrens. Ons verzetten als de werkloosheidsuitkeringen worden beperkt. Ons verzetten als de pensioenen worden verminderd. Ons verzetten als de ziekenzorg wordt geprivatiseerd. Ons verzetten als de post en het water en de stroom aan de markt worden gegeven. Verzet, om te vermijden dat er een onder-klasse ontstaat voor wie alle hulp te laat komt. Niet armoede hebben we nodig, maar armwoede, pauvreté, poverty!

Omdat een andere wereld mogelijk is!

Francine Mestrum

Francine Mestrum is doctor in de sociale wetenschappen, gespecialiseerd in ontwikkelingsproblematiek, en dan vooral in het onderzoek naar armoede, ontwikkeling en internationale organisaties. Ze publiceerde drie standaardwerken: „Globalisering en armoede. Over het nut van armoede in de nieuwe wereldorde“ (2002), „De rattenvanger van Hameln. De Wereldbank, armoede en ontwikkeling“ (2005), en onlangs nog „Ontwikkeling en Solidariteit“ (2010).

Eveneens verschenen op dewereldmorgen.be op 10.01-2011



Armoedebestrijding:

van verontwaardiging naar solidariteit

HARTVERWARMENDE SOLIDARITEIT...

De „ArmWoede-maand” zal in mijn geheugen en mijn hart altijd gegrift blijven als een van de mooiste solidariteitsverhalen die ik tot nu toe heb mogen meemaken, mee beleven! Het begon allemaal met een aantal mensen dat elkaar tegenkwam op een vorming rond armoede - Guy Dermul, Ditte Van Brempt, Martine Weemaels en ikzelf. Toen konden we niet weten dat er een gezamenlijk avontuur voor ons klaarlag ...we waren vertrokken.

Een jaar brainstormen en vergaderen later was het programma van het „ArmWoede – project” een feit. Tijdens dat jaar voorbereiding hebben we de solidariteit alleen maar zien toenemen. Van de persoon die de letters op de vensters schilderde in de sneeuw, van de technische ploeg die ik vol bewondering aankeek toen ze het zwevend plafond in elkaar aan het steken was, van de mensen in armoede die massaal reageerden op de oproep naar kunstwerken voor de tentoonstelling, tot Ann Weckx die in sneltempo een schitterende compositie van alle kunstmateriaal neerzette - neen ophing! Van de mensen die het mooie decor van Barakstad bedachten en op een vernuftige manier in elkaar staken. Van collega's uit de sector die samen met mensen in armoede mee gestalte gaven aan het programma door getuigenissen te brengen, door samen met meesterkok Pierre Wijnants een kookploeg vanuit verschillende organisaties samen te stellen. Van het Brussels Street All Stars Orchestra onder leiding van Walter Hus.

Mieke, Kristien, Simone en alle andere mensen uit de voorstellingen, de KVS zelf, collega's uit de sector en daarbuiten zelfs ...ik kan niet onder woorden brengen wat hun enthousiasme en hun solidariteit bij mij allemaal teweeg heeft gebracht. Maar zoals Simone het zo mooi zei tegen mij: „Je hoeft niets te zeggen, ik zie het in je ogen’ ... neen, ik kom nu niet rond zodat jullie allemaal eens in mijn ogen zouden kunnen kijken. Ah, wat voelde ik me apetrots en kreeg ik kippenvel toen ik de eerste keer aankwam en de letters en de tentoonstelling van buiten zag: een zichtbare boodschap voor de samenleving die mensen nieuwsgierig maakte en ze naar binnen lokte vanwege de naam alleen al (dank je, Joris) „ArmWoede, Pauverité, PoWerty”. Wat haal ik eruit? Woede, Waarheid (vérité), kracht (power): dat is wat deze maand ons ook gebracht heeften wel in volgende betekenis.

GEMENGDE GEVOELENS...

En nu komt het Want ondanks die solidariteit zijn er ook wel zaken die gemengde gevoelens achtergelaten hebben.

Woordenspin: kinderarmoede, generatie-armoede, nieuwe armoede, gekleurde armoede, seniorenarmoede, dak- en thuislozen, asielzoekers, mensen zonder papieren, psychologische gevolgen ... kortom **mensen**. Activeren, leren, basisinkomen, vervangingsinkomen, grondrechten, mensenrechten, ongelijkheid, onmacht, uitsluiting, exclusion, inégalité, ongelijkheid, structurele verantwoordelijkheid, solidariteit. Oefff...hoe kreeg Kristien de Proost in de *Wij zijn foert* voorstelling gans die woordenspin en nog veel meer zo vlotjes gezegd?

Maar waarover hebben die woorden het uiteindelijk allemaal, over wat....neen, over wie spreken ze? ...Over **mensen**, mensen van wie de **grondrechten** miskend worden, mensen die hiervan uitgesloten worden maar toch wel deel uitmaken van onze samenleving. Zoals Patrick Declerck zei: „Men kan niet uitgesloten zijn van een samenleving“. Mensen in armoede niet, dak- en thuislozen niet, asielzoekers niet. Niemand is uitgesloten van de samenleving, want ze zijn er toch!

Bepaalde machten in de samenleving bepalen wat goed of slecht is, normeren wie er mag bijhoren en wie niet. Zij zeggen dat in achtergestelde buurten (een term waarvan zij de inhoud bepalen) de sociale cohesie moet bevorderd worden, maar stellen die eis niet in andere wijken waar de huizen bewaakt worden door camera's en/of super beveiligende omheiningen. Mensen in armoede worden voordurend in vraag gesteld. Wordt het niet tijd dat de ganse samenleving in vraag gesteld wordt? Is het niet zo dat rond armoedebestrijding al jarenlang hetzelfde verhaal wordt opgehangen? De klemtoon ligt bij de armen zelf: hen „empoweren“

met soms perverse verwachtingen zoals uit sommige subsidiereglementen voor armoedeprojecten af te leiden valt: „armen leren het stigma van arm-zijn te overstijgen en een positief zelfbeeld op te bouwen; armen de kans geven zich te **outen** aan de buitenwereld, te tonen wie ze zijn zonder hiervoor gevoelens van schaamte te ervaren ...“

Waarom moeten armen supermensen worden? Je hoort me niet zeggen dat het niet belangrijk is om mensen kansen aan te reiken zodat ze sterker worden en meer bij het maatschappelijk gebeuren betrokken worden. Hen laten, of doen participeren is een belangrijke vooruitgang geweest die niemand en ook ik niet zal ontkennen.

Maar als het maatschappelijk systeem jarenlang hetzelfde recept hanteert en er geen veranderingen / verbeteringen waarneembaar zijn, wordt het dan niet de hoogste tijd om het recept in vraag te stellen en er andere ingrediënten aan toe te voegen? Hoeveel dossiers en adviezen zijn er de laatste tien jaar niet ingediend door verenigingen en organisaties die met mensen in armoede werken? Hoeveel van dergelijke adviezen komen er niet telkens terug in deze dossiers? Wordt het geen tijd om daar samen met de mensen een bilan van te maken en er een aantal adviezen uit te pikken waar de komende jaren *echt* voor wordt gegaan?

Het zijn niet alleen mensen / individuen die steeds moeten veranderen en zich aanpassen, ook het systeem en de samenleving heeft een verantwoordelijkheid op te nemen! Grondrechten zijn er toch voor iedereen!

De stelling van Ricardo Petrella „Laat ons armoede illegaal verklaren zoals in de 19de eeuw de slavernij onwettig is verklaard“ was de rode draad doorheen de „ArmWoede maand“ dus ook tijdens de *tête à tête* - gesprekken waarin het de bedoeling was dat experts scenario's zouden bedenken om armoede de wereld uit te helpen.

Wat ik nog maar eens gehoord heb is dat activering, mensen aan het werk zetten, boven aan het lijstje staat! Dat is de oplossing om mensen uit de armoede te halen! Het verbaast me dat men weinig spreekt van mensen die **wel** werken maar dan in ondankbare omstandigheden en voor een onvolwaardig loon, een loon waar u en ik waarschijnlijk de neus zouden voor ophalen. Vaak moeten zij ook in armoede overleven. Maar er is blijkbaar geen geld om die mensen een deftig en volwaardig loon te betalen! „Er is voor niks nog geld, we moeten met zijn allen besparen”: ik wil gerust besparen hoor, tenminste, als iedereen bespaart, dus ook de rijkere, als we met zijn allen solidair zijn en bereid zijn aan herverdeling te doen.

Laat het ons ook even hebben over huisvesting: iedereen gaat akkoord met de stelling dat huisvesting geen luxe is maar een **recht** en toch komt men er niet toe om iedereen een deftige woning aan te bieden, en dat terwijl er zoveel leegstand is. Het maakt me telkens weer kwaad, als ze dan afkomen met „we gaan zoveel nieuwe sociale woningen bouwen tegen dan...” en toch te moeten merken dat er vijf jaar later amper iets gerealiseerd is. Je zal maar tussen de 36.000 Brusselse gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning staan! Pak dan toch alstublieft die leegstand aan, er zijn middelen voor en wetten, er zijn mensen die bereid zijn om onder leiding van aannemers deze gebouwen te renoveren. Dat is opleiding en wie weet tewerkstelling (**activering** weet ge wel) alles in één. Laat de mensen in ruil daarvoor een samen afgesproken termijn gratis wonen, zodat ze tijd hebben om zich administratief in orde te zetten! Maar neen, waarom makkelijk als moeilijk ook gaat en waarom geld pompen in de **mensen** zelf als we het kunnen steken in cijfers, studies en studiedagen, armoedebarmometers, congressen, recepties waar mensen mogen (moeten) **participeren**... kijk maar naar het afgelopen Europees jaar van de strijd tegen de Armoede, wat is er concreet gerealiseerd? Dat

cijfers belangrijk zijn, daar kan ik me in vinden, maar armoedebestrijding, gaat dat niet in eerste instantie over mensen, kinderen, mensenlevens? Gaat dat niet over basisbehoeften, over basisrechten die toegankelijk zouden moeten zijn voor iedereen, *iedereen*?

Basisbehoeften: ieder heeft er de mond van vol maar een van de doodnormaalste en natuurlijkste basisbehoeften waar iedereen nood aan heeft – ja hoor, iedereen! – is zelfs al een luxe geworden! Tja, het is ver gekomen met onze samenleving dat mensen moeten bedelen om zich op een menswaardige manier te kunnen ontlasten. Jawel, dames en heren, u verstaat me goed, naar het toilet kunnen gaan! Hebben we er ooit al eens bij stilgestaan hoeveel keer we op een dag naar het toilet gaan? 50 eurocent per keer: reken zelf maar eens uit! En dan spreek ik nog niet van vrouwen als je begrijpt wat ik bedoel?

Ik kan u dan ook zeggen dat ik me even gesteund voelde toen Patrick Declerck hetzelfde vertelde en neen, we hebben het niet afgesproken, hoor.

Het inkomen dan: Wat met de idee van een onvoorwaardelijk basisinkomen voor iedereen, los van statuut en leeftijd, ook dat speelt natuurlijk een rol: hoe ouder, hoe meer je kost aan de samenleving. Mensen die door de economische crisis hun jobs verliezen zouden daardoor misschien iets minder snel in de armoede terechtkomen, hun kleinkinderen zouden misschien minder risico lopen om de generatiearmen van morgen te worden. Iemand zei me na de eerste *tête à tête*: „Caro, als ik morgen mijn job verlies dan moet ik bij jou komen vragen hoe ik mijn lening moet afbetalen”... Niets geeft mensen nog een beetje zekerheid, zelfs geen job, toch het belangrijkste middel om uit de armoede te geraken en te blijven! Het onvoorwaardelijk basisinkomen zou voor veel mensen al een goede zaak zijn. Laat ons echter ook voorzichtig zijn want voor andere mensen zal er meer nodig zijn, bijvoorbeeld, begeleiding op individueel vlakken

volgens de noden van het individu. Ricardo stelt: „Laat ons armoede onwettig verklaren zoals in de tijd slavernij onwettig is verklaard!“ We hebben een brief geschreven naar alle Europarlementsleden met de vraag om dit mee te ondersteunen. Er zijn volgens mijn weten slechts twee Europarlementsleden die hun steun verleend hebben. Aan doelstellingen is er nochtans geen gemis en dus aan goede wil ook niet geloof ik dan. We hebben hier gehoord over Europa 2020, maar er zijn nog de Decenniumdoelen, de Millenniumdoelen, allemaal doelen, maar met goeie keepers want er is nog niet gescoord ... Europa 2020 heeft als doel de armoede met 20% te doen dalen. Welnu, wie zijn die 20% **mensen** dan wel , waar zijn ze ergens in Europa, in de wereld?

... EN EEN POSITIEVE EINDBALANS.

Na deze bedenkingen en gemengde gevoelens wil ik deze maand toch positief en hoopgevend afsluiten. Gelukkig is er ook nog de solidariteit tussen de mensen. Die heb ik gans de maand van op de eerste rij mogen zien, voelen en mee beleven, gelukzak die ik ben . Ik ben ervan overtuigd dat, als we de handen in elkaar blijven slaan zoals we dat nu sinds anderhalf jaar gedaan hebben, dat we dan meer en meer medestanders zullen hebben, mensen in armoede, mensen uit de middenklasse, verenigingen, middenveld organisaties, de culturele sector. Laat dit het begin geweest zijn van een weg die we vanaf nu allen samen zullen bewandelen, elk vanuit zijn eigen invalshoek. Dan zal nu eens de ene het initiatief nemen, dan weer de andere maar steeds in onderlinge steun! Dat ieder van achter zijn eigen bril met een eigen kijk op armoede een voorstelling, een getuigenis, een visie heeft gebracht heeft me bewust gemaakt van mijn eigen standpunt. Soms was dat confronterend en werden we uitgenodigd om stil te staan bij de realiteit. Soms zijn we ons bewust van

de bril waardoor we kijken en soms ook weer niet. Mensen uitnodigen om zich bewust te worden van hun bril, ze vragen om die bril eens af te zetten en een andere te proberen kunnen we alleen maar samen doen. Als ik mijn bril met jou kan delen en jij die van jou met mij, dan kunnen we van elkaar leren en geven en krijgen we toegang tot elkaars leefwereld.

Dan, beste mensen, dan zal „de ArmWoede, Pauverité, The PoWerty“ nog meer gehoord, gezien en gevoeld worden en zal België of Europa niet meer naast de **mensen** kunnen kijken! Dan ook zal de ArmWoede en Armoede-bestrijding geen woede en strijd meer hoeven te zijn! Want wij zijn Brussel, wij zijn Vlaanderen en Wallonië , wij zijn België en samen met vele anderen zijn wij Europa en de wereld.

Als jullie straks na het diner en het concert naar huis, de straat, het opvanghuis, of naar weet ik veel waar terug keren , kijk nog eens goed naar de tentoonstelling, kijk nog eens goed naar de woorden op de vensters, hou ze vast in je hoofd, steek ze in jullie hart ArmWoede, Pauverité, Powerty... neen, het is niet gedaan, we doen voort zolang het „WIJ ZIJN FOERT - gevoel“ bestaat en mensen er koorts van krijgen. Iedereen die deze „ArmWoede- maand“ mee heeft gedragen en gesteund: bedankt! Merci! Thank you!

Van samenwerking gesproken. Dat solidariteit niet altijd in super grote dingen hoeft te zitten wil ik even zichtbaar maken door Joris te zeggen dat hij met het bedenken van de titel mijn drijfveer (als mens) erkenning gegeven heeft. De ArmWoede die in mij zit zal mijn verdere weg mee bepalen. Bedankt iedereen en geniet nu samen met alle medewerkers ten volle van The Closing Night in the Box, niet om het Europees Jaar af te sluiten maar om samen een begin te maken van een utopisch project dat we niet meer loslaten.

Caro Bridts,

Opgeleide ervaringsdeskundige in de armoede en sociale uitsluiting.

2010

Europees Jaar

van de bestrijding

van armoede

en sociale uitsluiting

The need for effective policies and action is pressing. More than 80 million people live below the poverty line in the European Union. If they were a single country, they would be the biggest Member State!

José Barroso, voorzitter van de Europese Commissie, Slotconferentie van het Europees jaar van de bestrijding van armoede en sociale uitsluiting, 16-17 december 2010.

DE GROOTSTE EUROPESE LIDSTAAT ...

Het aantal mensen in een armoedesituatie is groter dan het aantal inwoners van de grootste lidstaat van de Europese Unie. Als vaststelling kan dat tellen. Het is bovendien een te rooskleurige inschatting want gebaseerd op cijfers van 2008, dus van voor de financiële crisis. De EU kan dan ook niet anders dan erkennen dat armoede niet enkel een ver probleem van ontwikkelingslanden is, maar ook deel uitmaakt van het dagelijkse leven van miljoenen Europeanen. De Lissabonstrategie (maart 2000) voor groei en werkgelegenheid en voor duurzame ontwikkeling blijkt een onvoldoende krachtig antwoord om de armoede tegen 2010 definitief te bannen.

¹ Europees Jaar van de bestrijding van armoede en sociale uitsluiting 2010, Nationaal actieprogramma van België, Mei 2009

Gewikt en gewogen.

Met het Europees Jaar van de bestrijding van armoede en sociale uitsluiting, 2010, wil de EU haar engagement bevestigen om een beslissende rol te spelen bij het elimineren van armoede en sociale uitsluiting. Onder het motto „De strijd tegen armoede is een zaak van iedereen” worden een jaar lang kosten nog moeite gespaard om de Europese overheden, publieke en private actoren en burgers te sensibiliseren voor de armoedeproblematiek. Hierbij staan 4 doelstellingen centraal nl. erkenning, verantwoordelijkheid, cohesie en inzet. De EU erkent het recht van alle mensen op een waardig leven en een volwaardige rol in een samenleving waarin niemand veroordeeld is tot een leven in de marge. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij alle bestuursniveaus. Op langere termijn wordt de inzet van de EU voor solidariteit, sociale rechtvaardigheid en cohesie bepaald door de opvolger van de Lissabonstrategie: de EU2020 strategie die de doelstellingen voor de volgende 10 jaar vastlegt ⁽¹⁾. Het Europees jaar van de armoedebestrijding wordt door het Europees netwerk (EAPN), de nationale en regionale netwerken aangegrepen om de druk op te voeren de armoededoelstellingen op te nemen in de EU-strategie.

De Belgische regering kondigt aan gebruik te maken van het voorzitterschap van de Europese Unie om aandacht te vragen voor de noodzakelijke strijd tegen armoede. De strijd tegen kinderarmoede, de nood aan een minimuminkomen en de aanpak van dakloosheid zijn de drie prioriteiten die door staatssecretaris voor Maatschappelijke Integratie, Philippe Courard, naar voren worden geschoven.

HET EUROPESE ARMOEDEJAAR IN ACTIE

Voor België wordt het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale

uitsluiting ⁽²⁾ aangewezen als nationaal uitvoeringsorgaan. Het Steunpunt legt de prioriteiten voor het Europees Jaar vast en selecteert de acties die in aanmerking komen voor financiering door de POD Maatschappelijke Integratie. In tegenstelling tot andere landen beslist men het grootste deel van het budget vrij te maken voor armoedeprojecten op het terrein. De nauwe samenwerking met organisaties die de belangen vertegenwoordigen van mensen in armoede en sociale uitsluiting, de sociale partners en regionale en lokale autoriteiten werpt zijn vruchten af. De projectoproep heeft een enorme weerklank: 253 projecten worden ingediend. Hiervan worden 26 projecten geselecteerd, netjes verdeeld over de Vlaamse, Brusselse en Waalse privéorganisaties en lokale openbare diensten.

Deze projecten met het logo van het Europees Jaar maken maar een klein deel uit van de activiteiten. De agenda op de website van het Steunpunt telt meer dan 200 zeer diverse activiteiten: van kleinschalig en lokaal tot nationale en internationale evenementen.

Op het internationaal vlak springen de 9 evenementen in het kader van het Europees Voorzitterschap in het oog. Naast de jaarlijkse rondetafel belichten de conferenties de problematiek van kinderarmoede, van dakloosheid, de uitsluiting van de Roma, de kansen van sociale economie en de rol van het Europees Sociaal Fonds (ESF). Vertegenwoordigers van het beleid, het middenveld en de mensen in armoede uit de 27 lidstaten zitten rond de tafel om te debatteren en oplossingen aan te brengen. Het is een immense organisatie waarbij de deelnemers bij het inschrijven secuur worden gescreend. Welke criteria hiervoor gelden, is niet altijd duidelijk.

Nationaal zijn het Steunpunt Armoede en het Belgisch Netwerk Armoedebestrijding (BAPN) de grote initiatiefnemers. Vanuit

de participatiegedachte worden mensen met armoede-ervaring uit Vlaanderen, Brussel en Wallonië samengebracht voor discussies over de verschillende aspecten of levensdomeinen in de armoede en sociale uitsluiting. Dakloosheid, tewerkstelling, minimum inkomen en gezondheid zijn enkele van de thema's waarvoor zij vanuit hun ervaring aanbevelingen moeten formuleren.

Maar ook Brussel blijft niet achter. In het zog van het Europese jaar van de armoede komt de interkabinetaire werkgroep van de 3 Brusselse Colleges en de Gewestregering voor het eerst tot een gezamenlijk Brussels actieplan armoedebestrijding. Dit plan maakt deel uit van het Brussels armoederapport 2010 met als thema 'Thuisloos in Brussel' van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn Brussel. Voor haar thematisch rapport deed het Observatorium een beroep op de Brusselse dak- en thuislozensector.

PARTICIPATIE: EEN ZEGEN OF EEN VLOEK?

Participatie van mensen in armoede in de strijd tegen armoede en sociale uitsluiting, stond centraal in het Europese jaar 2010. De participatieve benadering wordt al langer met goed resultaat gehanteerd door het Steunpunt, het Observatorium, het Belgisch Netwerk Armoedebestrijding en de regionale netwerken.

Toch zorgt die participatie voor een dubbel gevoel. Alle organisaties die samen met de mensen in armoede de strijd aangaan, werden gemobiliseerd om de evenementen te stofferen. De mensen die steun zoeken bij de verenigingen waar armen het woord nemen (vwawn) of gelijkaardige organisaties werden overstelpt met vragen om te getuigen en te participeren aan het formuleren van beleidsaanbevelingen. Specifiek voor deze organisaties is dat ze werken op het ritme van en rond thema's aangebracht door de mensen zelf. Tijdens het jaar van de armoede moet tegen een hels

2 www.armoedebestrijding.be

tempo worden geparticipeerd aan evenementen aangestuurd door het beleid. De tweetaligheid of meertaligheid van de ronde en andere discussietafels en de grootschaligheid van de evenementen werkt uitsluiting in de hand. Enkel de sterkste mensen komen in aanmerking.

Bij elke vraag, bij elk rapport of evenement groeit bovendien het wantrouwen of de verwachtingen deze keer wel worden ingelost. De duidelijk in kaart gebrachte oorzaken en gevolgen en de expliciete en dringende beleidsaanbevelingen in de opeenvolgende armoederapporten, jaarboeken en regionale en nationale actieplannen waaraan zij hun medewerking verlenen, blijven te vaak zonder concrete maatregelen. Erger nog: armoede is in de voorbije „vette” jaren enkel toegenomen. De angst voor de 'magere' jaren als gevolg van de economische crisis is dus meer dan gegrond ⁽³⁾.

Participatie is meer dan getuigen over je armoede-situatie. Participatie gaat over het volwaardig deelnemen aan de samenleving, de toegang tot de bestaande maatschappelijke diensten en instellingen voor optimale levens-omstandigheden, gezondheid, psychologische toestand, sociale en administratieve omstandigheden en sociale relaties. De toegankelijkheid tot de 5 sociale grondrechten (Recht op wonen, op inkomen, op onderwijs en werk, op medische verzorging, op cultuur en participatie) bepalen de participatie of de uitsluiting van mensen aan de samenleving. Een belangrijke voorwaarde die hier ontbreekt, is het recht op kennis en informatie op maat om de bovengenoemde rechten af te dwingen. Zijn rechten doen gelden, impliceert een kennis van het bestaan ervan en de voorwaarden ertoe. Het Steunpunt Armoedebestrijding stelt echter vast dat je kansen tot je rechten

afnemen, naarmate je sociaaleconomische omstandigheden ongunstiger zijn.

VEEL WOORDEN MAAR DADEN?

De verdienste van het Europese jaar is de opname van een becijferde armoedereductiedoelstelling als één van de vijf streefcijfers in de EU2020-strategie. Concreet betekent dit dat de lidstaten zich engageren om ten minste 20 miljoen mensen uit de armoede te halen tegen 2020. Deze doelstelling wordt meteen op kritiek onthaald door het werkveld. In de Lissabonstrategie werd nog gestreefd naar „een beslissende stap in de uitroeiing van de armoede”. Het Steunpunt Armoedebestrijding en het BAPN wijzen erop dat het succes van de doelstelling wordt bepaald door wat de EU en de lidstaten er mee aanvangen. De meerwaarde van het Europees jaar ligt immers in het omzetten van al de conclusies, aanbevelingen en beloftes in een structureel beleid met duidelijke prioriteiten, effectieve instrumenten en meetbare indicatoren. Het zijn de nationale regeringen die de EU2020-doelstellingen bekrachtigen en omzetten in nationale doelen voor april 2011. Dit valt echter buiten de bevoegdheden van een regering van lopende zaken. Waar België geloofd werd voor zijn trekkersrol tijdens het voorzitterschap blijken de beperkte bevoegdheden van de huidige regering bij de uitvoering vooral een rem. Zonder nieuwe regering komt er geen ambitieuze en gecoördineerde aanpak van de strijd tegen de armoede. Wat we nu nodig hebben zijn regeringen van „aanpak” en wel op alle bestuursniveaus anders stopt hier het engagement om werk te maken van een doortastend beleid waarbij de uitroeiing van de armoede als einddoel voorop staat.

Net voor het afsluiten van het armoedejaar wordt het langverwachte Europees Platform tegen Armoede en Sociale Uitsluiting aangekondigd als het instrument om de Europese doelstelling van armoedebestrijding tegen 2020 te halen. De slagkracht van het

3 Maarten Deman, Nicole Mondelaers, 2011: Wat na het Europees Jaar van de bestrijding van armoede en sociale uitsluiting, Katern armoede Brussel Rijk ... aan armoede. *Brussels Welzijnsnieuws* nr. 192, januari-maart 2011

PASSIEVE WONINGEN, ACTIEVE BEWONERS



Geert De Pauw



Het verhaal van het project L'Espoir

in de Finstraat in Molenbeek

In de Finstraat in Molenbeek is de afgelopen jaren gewerkt aan de realisatie van een woonproject dat om verschillende redenen vernieuwend is. Zowel het samenwerkingsverband dat aan de basis lag, de keuze voor de bouw van koopwoningen voor gezinnen met een laag inkomen en de keuze voor een ecologische bouwwijze, als de participatie van bewoners bij de totstandkoming van het project waren innovatief. De woningen zijn bewoond sinds juni 2010. Sindsdien is er al heel wat aandacht besteed aan het project, en dat was ook onze bedoeling. We wilden via dit pilootproject bijdragen aan een reflectie over sociale huisvesting in het Brussel van vandaag. In dit artikel beschrijven we, vanuit het standpunt van Buurthuis Bonnevie, hoe het project is tot stand gekomen en welke lessen er uit kunnen getrokken worden. ⁽¹⁾

Sinds het jaar 2000 zijn de woningprijzen in Brussel meer dan verdubbeld. De bevolking groeit aan en verarmt. Als gevolg daarvan stijgt de vraag naar sociale woningen. Het aanbod aan betaalbare woningen daarentegen groeit, ondanks vele politieke beloften, nauwelijks.

Dit soort gegevens zegt veel. Maar de ware omvang van deze wooncrisis voel je pas echt in de overbevolkte, ongezonde en te duur betaalde appartementjes van de Brusselse buurten, of in de al even overbevolkte wachtzalen van sociale diensten waar maatschappelijk werkers vaak machteloos naar de ellende van hun cliënten moeten luisteren.

Vanuit deze nood bij arme gezinnen en deze machteloosheid bij de organisaties die met hen

werken is het project L'Espoir, in de Finstraat in Molenbeek, gegroeid. Als het recht op wonen dode letter blijft, laten we het dan zelf realiseren, als er geen woningen zijn, laten we ze dan maken, dat was het eenvoudige idee dat aan de basis van ons project lag.

Rond dat idee vonden twee verenigingen, een sociale bouw- en leningsmaatschappij, veertien geëngageerde gezinnen en een bevlogen architect mekaar. Dat ongewone samenwerkingsverband heeft er voor gezorgd dat de platgetreden paden verlaten werden en dat men het aandurfde om innovatieve oplossingen te zoeken. Daardoor heeft het project in de Finstraat uiteindelijk nog veel meer opgeleverd dan wat oorspronkelijk beoogd werd, betaalbare woningen creëren voor 14 gezinnen met een bescheiden inkomen. De samenwerking heeft er voor gezorgd dat het project al gauw een laboratorium is geworden dat de bakens heeft verzet voor vernieuwing in de sociale woningbouw. De participatie van de bewoners aan het tot stand komen van het project en de duurzame architectuur springen in het oog. Daarenboven ligt het project mee aan de basis van een reflectie over nieuwe wegen om het recht op wonen te realiseren, ergens tussen klassieke sociale huurwoningen en steun voor eigendomsverwerving in.

1. VAN BRAAKLIGGEND TERREIN NAAR VOORBEELDGEBOUW, VIJF JAAR ZOEKEN NAAR OPLOSSINGEN

1.1. Organisaties op zoek naar uitwegen uit de wooncrisis.

Buurthuis Bonnevie, al dertig jaar actief in het centrum van Sint-Jans-Molenbeek, heeft sinds begin jaren 90 een werking ter verbetering van de woonsituaties van de buurtbewoners

¹ Voor dit artikel konden we putten uit een uitvoerige tussentijdse beschrijving van het project, gemaakt door Joke Storme in 2008.

ontwikkeld. Momenteel omvat die werking onder andere een sociale permanentie voor huurders, een renovatiecentrum waar eigenaars die hun woning willen verbouwen advies krijgen, en acties die de structurele en politieke oorzaken van de problemen willen aantonen en aanpakken. Ons publiek weerspiegelt de bevolking van de buurt waarin we gevestigd zijn: het gaat meestal om mensen met een laag inkomen, waarvan de meesten migranten zijn van de eerste of tweede generatie. Dit publiek wordt het hardst getroffen door de wooncrisis die sinds het begin van de nieuwe eeuw in Brussel woedt. 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 huurmarkt, zodat zij eigenlijk alleen nog dankzij een mirakel aan een correcte woning in Brussel 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. Begin 2003 startten we vanuit het Buurthuis in Molenbeek een onderzoek naar de mogelijkheid om samen met slecht gehuisveste gezinnen zelf geschikte woningen te creëren.

Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt betoelaagd door het Brussels Gewest om gezinnen met een bescheiden inkomen aan een woning te helpen. Dat doen zij onder andere door het verstrekken van goedkope leningen voor de aankoop van woningen, door het verhuren van woningen en door de bouw en verkoop van woningen. Een belangrijk deel van het publiek van het Woningfonds is hetzelfde als dat van Buurthuis Bonnevie. Beide organisaties werkten dan ook regelmatig samen rond dossiers van verbouwers in Molenbeek.

Het Fonds was jarenlang de beste optie voor de „kroostrijke” gezinnen van het gewest die op zoek gingen naar een betaalbare woning. Via de sociale leningen konden ze zelf een aangepaste woning zoeken en die dan daarna renoveren, met de hulp van renovatiepremies. Ook het Woningfonds begon rond 2003 te ervaren dat het moeilijker werd om dit publiek van grote, arme gezinnen nog te helpen. Zo waren de woningen die het Fonds, in opdracht van het Gewest, zelf bouwde en tegen kostprijs op de markt bracht niet meer betaalbaar voor dit publiek. Het Fonds zocht naar oplossingen om daaraan tegemoet te komen.

CIRÉ (Coordination et Initiatives pour Réfugiés et Etrangers) is een coördinatiestructuur die 24 verenigingen groepeerd, gaande van sociale diensten die hulp verlenen aan asielzoekers tot vakbonden en internationale organisaties. De bedoeling is om samen na te denken over en te werken aan problemen die te maken hebben met asielzoekers, vluchtelingen en vreemdelingen. Binnen CIRÉ is ook een huisvestingsdienst actief. Het publiek van deze dienst bestaat uit nieuwkomers, meestal



Feest met L'Espoir, het Woningfonds, Bonnevie en CIRÉ, in de zomer 2008, op het terrein in de Finstraat voor de aanvang van de werken.

met een heel laag inkomen, en vaak zijn het grote gezinnen. Een publiek, dus, dat zo goed als onmogelijk een geschikte huurwoning op de privémarkt kan vinden en dat, als het een sociale woning wil, best over een stevige dosis geduld beschikt. Tien jaar wachten is voor zo'n grote gezinnen geen uitzondering. Omdat er in Brussel veel meer eengezinswoningen verkocht dan verhuurd worden en omdat op de koopmarkt discriminatie veel minder speelt dan op de huurmarkt, heeft CIRÉ een programma voor hulp bij aankoop van een woning op poten gezet. Daarbij wordt nauw samengewerkt met het Woningfonds. Vanuit deze ervaring begon CIRÉ met een vernieuwend project, de oprichting van solidaire spaargroepen. Deze spaargroepen helpen om een belangrijke drempel bij de aankoop van een woning, de betaling van

SOLIDAIRE SPAARGROEPEN

Voor de solidaire spaargroepen inspireerde CIRÉ zich op een praktijk die in Afrika en in andere delen van de wereld wijd verspreid is. De groepen worden samengesteld voor een duur van twee jaar. Groepen van een twintigtal gezinnen leggen maandelijks een som geld in een gemeenschappelijke pot. Om de beurt kan één gezin over de totale inleg beschikken. Zo kunnen zij grote uitgaven, zoals een trouwfeest of de aankoop van een duur stuk, financieren. CIRÉ zette deze formule naar haar hand om gezinnen zonder spaargeld te helpen een woning aan te kopen. Het Brussels Woningfonds kan immers in bepaalde gevallen aan kandidaat-kopers de volledige som nodig voor de aankoop van een woning lenen. Het gaat dus niet alleen om de volledige aankoopprijs, maar ook om de notariskosten en de eventuele verbouwingskosten. Wie een huis koopt moet echter over het algemeen eerst een voorschot betalen, vooraleer de lening is afgesloten. Via de solidaire spaargroepen wordt een kapitaal samengesteld dat door de leden kan gebruikt worden om het geld voor dit voorschot te lenen. Eens de hypothecaire lening door het Woningfonds is toegekend kunnen zij dit geld terug in de gemeenschappelijke pot storten, waarna een volgende familie er gebruik kan van maken. De algemene vergadering van de spaargroep komt regelmatig samen, leden wisselen nieuws en weetjes uit en helpen en stimuleren zo mekaar. Er wordt ook telkens voor een vormingsmoment over een of ander aspect van het kopen van een huis gezorgd

het voorschot aan de verkoper, weg te werken. Maar de steeds stijgende verkoopprijzen zorgden er voor dat ook dit systeem stilaan op zijn eigen grenzen botste en dat CIRÉ op zoek ging naar oplossingen.

De *Gemeente Sint-Jans-Molenbeek* is sinds de jaren negentig stevig beginnen investeren in wat vroeger „Oud-Molenbeek” werd genoemd, en wat burgemeester Moureaux graag het „historische Molenbeek” noemt. Deze wijken waren sinds de jaren zeventig aan hun lot overgelaten, en de gemeente had toen eigenlijk alleen nog oog voor de nieuwe, moderne wijken ten westen van de ringspoorweg. Nieuwe hoogbouwflats langs brede lanen vormden toen het ideaal van de stadsplanners. In de jaren negentig keert het tij. Het jonge Brussels Gewest begint een nieuwe visie op stadsontwikkeling te propageren, waarbij wordt uitgegaan van de kwaliteiten van de oude volkswijken in plaats van ze te beschouwen als achterhaald en enkel nog goed voor de sloophamer. De zogenaamde migrantenrellen van 1994 bewijzen dat er iets moet gebeuren in deze wijken en zorgen voor een stroomversnelling.

Via allerlei gewestelijke, federale en Europese programma's investeert de gemeente in de heraanleg van de openbare ruimte, de renovatie van het patrimonium en de bouw van woningen op braakliggende terreinen. Een van de belangrijkste instrumenten die ze daarbij kan gebruiken zijn de wijkcontracten. Deze contracten stellen onder andere middelen ter beschikking voor de bouw van nieuwe woningen op braakliggende terreinen en de renovatie van krotten. Een van de instrumenten uit de wijkcontracten, het zogenaamde „tweede luik”, probeert dit te doen door privé-investeerders aan te trekken met goedkope gronden of gebouwen. Als tegenprestatie moeten de woningen verhuurd of verkocht worden aan bepaalde voorwaarden. Dit onderdeel van de wijkcontracten heeft weinig succes, omdat de privésector geen interesse betoont in de formule.

DE WIJKCONTRACTEN

Wijkcontracten zijn stedenbouwkundige herwaarderingsprogramma's in verschillende kwetsbare wijken op initiatief van de Brusselse hoofdstedelijke Regering en in samenwerking met de gemeenten. Concreet wordt er binnen een afgebakende wijk en tijdsperiode (4 jaar) een programma opgesteld en uitgevoerd als een belangrijke stap naar herwaardering van de wijk. Hiervoor werkt de gemeente samen met het OCMW, elke instelling van openbaar nut en verschillende vzw's. Het programma wordt verwezenlijkt via vijf zogenaamde luiken. Het eerste luik is de bouw van sociale woningen door de gemeente, het tweede en derde luik proberen privé-investeerders aan te trekken om woningen voor een iets welgestelder publiek te bouwen, via het vierde luik wordt in de openbare ruimte geïnvesteerd en het vijfde luik stelt middelen ter beschikking voor sociale en economische initiatieven.

De wijkcontracten beogen een viertal doelstellingen:

- * de verloedering van bepaalde wijken verhelpen
- * meerdere projecten in eenzelfde wijk concentreren om hun impact te verstevigen en nieuwe dynamieken op gang te brengen.
- * Tussenkomen in de verschillende componenten van een wijk: de gebouwen, de openbare ruimten, de wijkinfrastructuren en –voorzieningen, de economische en sociale initiatieven
- * De wijkbewoners en –gebruikers van bij de start samenbrengen, opdat hun behoeften en prioriteiten een rol kunnen spelen

Deze laatste doelstelling houdt in dat er een programma wordt opgesteld dat in de mate van het mogelijke voldoet aan de behoeften van de wijk. Dit probeert men te bereiken door participatie van de wijkbewoners voorop te stellen. Hiervoor organiseert men twee soorten bijeenkomsten: de algemene wijkvergaderingen en de vergaderingen van de plaatselijke commissie voor geïntegreerde ontwikkeling.

- 2 Projecten zoals Coté-Kanal aan de Barthélemylaan, de oude Nimifi-drukkerij in de Hopstraat, of de aankoop en de verbouwing van een industrieel pand in de Fabriekstraat.

1.2. De partners ontmoeten mekaar

Het Buurthuis vatte in 2003 het plan op om samen met grote gezinnen uit de buurt zelf te zorgen dat er woningen werden gebouwd. Het oorspronkelijke idee was om een aantal families samen te brengen om, binnen het kader van een wijkcontract, een terrein of gebouw aan te kopen, een architect en een aannemer te zoeken en daar dan woningen te realiseren. De voorgaande jaren waren een aantal groepen ⁽²⁾ er in geslaagd om betaalbare woongelegenheden 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. Het idee werd besproken met ons publiek, maar ook met mensen die zelf hadden meegewerkt aan dergelijke operaties, met notarissen en met architecten. Langzaam begon het project vorm te krijgen. We wilden gebruik maken van het tweede luik van een wijkcontract om zo goedkoop een gebouw aan te kopen en het dan, onder andere via de renovatiepremies van het Gewest, te verbouwen.

Eind 2003 namen we dan contact op met de dienst Gesubsidieerde Projecten van de gemeente Molenbeek om het idee voor te stellen. De gemeente bleek geïnteresseerd. Binnen de lopende wijkcontracten waren er geen leegstaande gebouwen opgenomen in luik twee. Het oorspronkelijke idee kon dus niet doorgaan. Maar de gemeente stelde voor om het project te realiseren op een onbebouwd terrein en stelde ook meteen een geschikte plek voor. Dit terrein, gelegen in de Finstraat, was opgenomen in het wijkcontract Fonderie-Pierron en was eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij Le Logement Molenbeekois. Het ging om een lelijke stadskanker die werd gebruikt als parkeerterrein. De eigenaar had er geen plannen mee. Het wijkcontract voorzag de bouw van woningen op dit terrein.

Het terrein leek zeer geschikt voor de bouw van sociale koopwoningen. Het leek immers op het eerste zicht weinig aantrekkelijk voor andere investeerders. De kans dat er spontaan andere kandidaat kopers zouden opdagen was met andere woorden klein. ⁽³⁾ Bovendien is het terrein gelegen in een stuk van de buurt met een groot aandeel sociale huurwoningen. Via dit project zouden nieuwe eigenaar-bewoners kunnen aangetrokken worden, om zo tot een evenwichtigere eigendomsverhouding in de buurt te komen.

Vervolgens namen we contact op met het Brussels Woningfonds. Om het project te laten slagen moest het voor de toekomstige kopers immers mogelijk zijn om sociale leningen af te sluiten om het terrein te kopen en om uitstel van afbetaling te krijgen tot de woningen gebouwd waren. Een lening afbetalen en tegelijk huur betalen zou namelijk onmogelijk zijn. Het Woningfonds reageerde zeer positief en toonde zich bereid aangepaste leningen toe te kennen en ons te helpen bij de uitwerking van het project.

Algauw dook een volgend probleem op. Indien de gezinnen als promotor zouden optreden, zouden zij een architecturaal voorontwerp nodig hebben om het terrein te kunnen kopen. De procedure van het wijkcontract voorziet namelijk dat het bod vergezeld gaat van een eerste ontwerp. Daarvoor waren er geen middelen. We namen contact op met de architectuurschool van La Cambre, die enthousiast reageerde en toezegde om dit als opdracht aan de studenten voor te stellen. Acht laatstejaarsstudenten zouden tijdens het eerste semester van het schooljaar 2004-'05 aan vier verschillende projectvoorstellen werken. Uiteindelijk zal ons project later een andere

wending nemen en zullen de voorstellen niet gebruikt worden voor het bod bij de verkoop van het terrein. We zullen er wel gebruik kunnen van maken bij het opstellen van een architecturaal programma. De plannen vormen ook een eerste concretisering van het idee, waardoor het voor de families die beslissen mee te stappen in het project ook makkelijker wordt zich voor te stellen wat er op het terrein kan gebeuren. Bij de eerste samenkomst met de geïnteresseerde families zullen we dia's tonen met de ontwerpen van de studenten. Tenslotte helpt de steun van La Cambre en Pierre Blondel, de verantwoordelijke leraar, ons ook om, als klein buurthuis zonder ervaring op het vlak van nieuwbouw, ernstig genomen te worden bij het verdedigen van ons project.

In deze beginperiode werd er ook een ruwe schatting gemaakt van de totale kostprijs. Tegelijkertijd onderzochten we ook hoe het stond met de bodemvervuiling. De kans was immers groot dat de bodem vervuild was, hetgeen voor een enorme meerkost zou zorgen. We onderzochten wie er in dat geval verantwoordelijk zou zijn voor de saneringskosten. Een echt duidelijk antwoord kregen we niet, maar we begrepen dat de kans bestond dat het de toekomstige eigenaars zouden zijn.

Na een onderhoud met een notaris en een grondige afweging van de belangen tegenover de risico's, besloot het Buurthuis in september 2004 dat het project in zijn bestaande vorm niet haalbaar was. Het oorspronkelijke plan, dat de gezinnen het terrein zelf zouden aankopen om er vervolgens op te bouwen, bleek te veel risico's in te houden. Het bleek onverantwoord om gezinnen zonder enige financiële reserve in een dergelijk avontuur te storten.

Het oorspronkelijke idee bleek niet haalbaar te zijn, maar het kind werd niet met het badwater weggegooid. Het Woningfonds kwam op de propen met een nieuw voorstel. Zij zouden

3 De operaties in het tweede luik van het wijkcontract verlopen via openbare aanbesteding. De koper met het interessantste bod, financieel en/of inhoudelijk, krijgt het terrein toegewezen.

de rol van promotor op zich kunnen nemen. Ze zouden, met andere woorden, het terrein kopen, er sociale koopwoningen op bouwen en die nadien doorverkopen aan de kandidaat-kopers voorgesteld door Buurthuis Bonnevie.

1.3. *Inpraak en participatie organiseren*

Er waren een aantal belangrijke gevolgen verbonden aan deze wijziging van de plannen. Het grote voordeel was dat wij, nu het Woningfonds een belangrijke rol zou opnemen in het project, zouden kunnen beroep doen op een organisatie met grote ervaring en deskundigheid op het vlak van de bouw van sociale koopwoningen. Maar er waren ook nadelen. Het Brussels Woningfonds is als openbare instelling verplicht om de procedure van algemene offerte-aanvraag of openbare aanbesteding te volgen. Het moet met andere woorden elke opdracht bekendmaken in het Belgisch Staatsblad zodat alle geïnteresseerde architecten kunnen meedingen. Een eerder idee, om voor het architectuurproject verder te bouwen op de projecten van de studenten van La Cambre, zou daardoor niet kunnen worden gerealiseerd.

Ook het participatieprincipe kwam door deze nieuwe aanpak een beetje onder druk te staan. Het Buurthuis hechtte er veel belang aan de kandidaat-kopers te betrekken bij heel het proces. We gingen er van uit dat dit de kwaliteit van de architectuur en de betrokkenheid van de bewoners zou verhogen. Het Woningfonds volgde ons daarin. Zij geloofden dat deze aanpak hen zou kunnen helpen om in elke fase van het project het doelpubliek en hun financiële mogelijkheden voor ogen te houden en zo de bouwkost te verlagen. Maar het Fonds had ook zo zijn reserves. De vrees leefde dat de kandidaat kopers, wanneer hen naar hun mening zou worden gevraagd, te hoge eisen zouden stellen en achteraf teleurgesteld zouden zijn wanneer die niet haalbaar bleken. Ook bestond de kans

dat sommige van de kandidaten die bij de start van het project het programma zouden bepalen, na verloop van tijd zouden afhaken.

De grootste moeilijkheid om in deze nieuwe context op een participatieve manier te werken was echter dat er door de aanbestedingsprocedure zo goed als geen contact zou kunnen zijn tussen de toekomstige bewoners en de architect. Het zou er op aankomen een goed lastenboek op te stellen en dan te hopen dat er een architect zou reageren die begreep wat er precies verlangd werd en in staat was dit om te zetten in een project dat aan de verwachtingen beantwoordde.

Het kwam er nu dus op aan een goeie manier te vinden om de bewoners te betrekken en inspraak te geven in het proces. Hoewel het belang van participatie in allerlei studies en beleidsnota's vaak wordt genoemd, vonden we heel weinig, zeg maar geen, voorbeelden van bouwprojecten in de sociale woningbouw in België waarbij de toekomstige bewoners betrokken werden bij het ontwerp van hun woningen.⁽⁴⁾ Bovendien had het Buurthuis tijd noch middelen om deze taak alleen op zich te nemen. Toen verscheen CIRÉ in beeld. Het Buurthuis en CIRÉ hadden voordien al samen gewerkt. Drie gezinnen uit de eerste solidaire spaargroep hadden een huis gekocht in Molenbeek en werden door de architect van het renovatiecentrum van het Buurthuis begeleid bij de verbouwingen.

De formule van de spaargroepen waar CIRÉ mee experimenteerde bleek niet alleen een goede manier te zijn om arme gezinnen te helpen het voorschot voor de aankoop van een woning

4 Later zouden we in Rotterdam, tijdens een studiereis van Samenlevingsopbouw (2009), alsnog kennis maken met een project waarin dezelfde aanpak werd gevolgd als bij ons. Biz Botuluyuz, in de wijk Bospolder-Tussendijken, is een complex van 24 koopwoningen, gebouwd door een huisvestingsmaatschappij in opdracht van een groep voornamelijk Turkse families en begeleid door het opbouwwerk.

te betalen. De manier waarop het project werd aangepakt, met regelmatige algemene vergaderingen waarbij de leden zelf grote verantwoordelijkheid opnamen, zorgde er voor dat de deelnemers elkaar leerden kennen en dat er banden en een zekere mate van solidariteit binnen de groep ontstonden. Dat zou ook heel belangrijk zijn voor het project in de Finstraat. De bedoeling was immers om een groep gezinnen die mekaar niet kenden bij mekaar te brengen en een paar jaar intensief met hen samen te werken. CIRÉ was zelf op zoek naar andere manieren om de ervaringen uit de eerste spaargroep toe te passen en zegde enthousiast toe om mee in het project te stappen. We besloten om de groep van toekomstige bewoners te organiseren naar het beeld van de spaargroepen. Er zou dan niet gespaard worden om het voorschot te betalen (dat zou in deze formule immers niet nodig zijn), maar om een startkapitaal voor de mede-eigendom samen te stellen. Door financiële voorwaarden aan het lidmaatschap van de groep te koppelen (wie er zonder goede reden uitstapte kon een deel van zijn spaargeld verliezen) konden we er ook voor zorgen dat niemand al te vrijblijvend toezegde om lid te worden.

Een volgende belangrijke stap was de zoektocht naar kandidaat kopers. Hiervoor namen we contact op met de cliënten van onze huisvestingspermanentie en die van CIRÉ. We lichtten een dertigtal personen in over het project en polsten naar hun interesse. De geïnteresseerden werden vervolgens ontvangen door het Woningfonds. Daar ging men na of de families in aanmerking kwamen voor een lening en of hun gezinssituatie hen zou toelaten om de geschatte kostprijs terug te betalen. Vervolgens zouden we uit de groep van 30 families 16 gezinnen kiezen. Bij die keuze brachten we verschillende elementen in rekening. Ten eerste keken we naar de woonsituatie en de kans om een goede woning te vinden. We kozen voor de gezinnen van wie we dachten dat ze de minste kansen hadden. Daarnaast moesten deze gezinnen gemotiveerd zijn om zich gedurende

een aantal jaren, zonder zeker te zijn van het resultaat, in te spannen voor het project. Ze moesten ook bereid zijn om dit te doen in overleg met andere families, die ze meestal niet kenden. Tenslotte probeerden we een evenwichtige groep samen te stellen, waarbij we trachtten om mensen van verschillende origine bij mekaar te brengen. In de groep die uiteindelijk zou worden samengesteld zaten een aantal families die het Buurthuis al goed kende, onder andere omdat ze actief waren in het comité Alarm, een actiecomité voor het recht op wonen dat door ons ondersteund wordt. Er zat ook een familie bij die actief was geweest in een spaargroep van CIRÉ, maar geen woning had gevonden binnen de looptijd van dat project. Twee van de oorspronkelijke zestien gezinnen zouden vrij snel afhaken en niet vervangen worden. Van de overblijvend veertien families zouden er uiteindelijk nog vier ons in de loop van het project verlaten en vervangen worden. ⁽⁵⁾

1.4. De zoektocht naar subsidies

Begin 2005 hadden het Woningfonds, het Buurthuis en CIRÉ dus beslist om samen het project uit te werken. We wisten ook dat er een publiek bestond dat bereid was om mee in het avontuur te stappen. Tenslotte wisten we dat de gemeente een geschikt terrein zou te koop aanbieden. Wat we nu nodig hadden waren bijkomende middelen. De bouwpreizen waren in die tijd aan een steile klim begonnen, en er was vrees ontstaan dat de bodem vervuild was, waardoor er bijkomende saneringskosten zouden opduiken. Onze eerste schattingen in 2003 hadden aangetoond dat de operatie betaalbaar kon zijn voor de gezinnen die we op het oog hadden, enkel dankzij de aankoop van

5 Een familie vond na twee jaar een appartement en kocht dit met een lening van een woningfonds, een familie besloot om terug te keren naar haar geboorteland, Columbia, een derde haakte af toen er beslist werd een passiefhuis te bouwen, en een laatste familie heeft om persoonlijke redenen beslist er mee te stoppen.

een goedkoop terrein binnen een wijkcontract. Dat bleek nu niet langer haalbaar. Zonder bijkomende overheidssteun zouden we onze plannen moeten opbergen. Het Woningfonds zou nog zonder problemen kunnen bouwen, maar de woningen zouden niet langer betaalbaar zijn voor het doelpubliek van het Buurthuis en CIRÉ. We hebben toen zelf erg aangedrongen om die bijkomende subsidies te zoeken. Het Fonds had immers niet de gewoonte om dit te doen en was wantrouwig ten opzichte van de bijkomende verplichtingen die dit met zich mee zou kunnen brengen. Voor ons was dit echter een belangrijk element, niet alleen voor het welslagen van het project, maar ook om aan te kunnen tonen dat het niet onmogelijk is om (nieuwbouw)woningen te verkopen aan arme gezinnen. De overheid dient daar dan wel financieel in tussen te komen. ⁽⁶⁾

We hadden goede argumenten om een extra

Federaal Grootstedenbeleid:

Het federaal grootstedenbeleid is actief op een viertal domeinen.

- * Het ondersteunen van stads- en huisvestingscontracten in verschillende steden. De stadscontracten enerzijds zijn gericht op het verbeteren van de situatie van probleemwijken. De centrale doelstellingen hierbij zijn het verbeteren van de levenskwaliteit, het bevorderen van de veiligheid en het laten heropleven van de economische functies in bepaalde steden. De huisvestingscontracten anderzijds passen in het kader van het huisvestingsplan van de federale regering en zijn specifiek gericht op huisvestingsproblemen.

- * Het toepassen van stedelijke beleidsmaatregelen, onder meer op vlak van fiscaliteit, tewerkstelling en trajectbegeleiding van geregulariseerden.

- * Het ontwikkelen, stimuleren en verspreiden van expertise over stedelijke fenomenen.

- * Overleg stimuleren tussen verschillende federale sectoren en overheidsniveaus rond stedelijke aangelegenheden (bijvoorbeeld Interministeriële Conferentie Grootstedenbeleid en Huisvesting

subsidie te verdedigen. De GOMB (Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) bouwt koopwoningen voor gezinnen met een middeninkomen. Het Brussels Gewest neemt 25% of meer van de bouwkosten voor zijn rekening. Als een overheid geld investeert in het bouwen van woningen voor een middenklasse publiek, waarom dan ook niet voor een kansarm publiek? Het leek ons dus redelijk om ook voor ons project middelen te vragen. Alleen, er bestaat geen kader voor dit soort projecten. We contacteerden toch de gemeente en het Gewest, maar ons voorstel om een specifieke aankooppremie in te voeren bleef, zoals te verwachten was, zonder gehoor. Toen kwam, als een geschenk uit de hemel, het Grootstedenbeleid met haar huisvestingscontracten op de proppen.

Deze contracten bestrijken een periode van drie jaar (2005-2007) en zijn in de eerste plaats gericht op het subsidiëren van projecten die woningen creëren.

Ons project bleek perfect te passen in één van de vier prioritaire werkpistes, met name, 'het vergemakkelijken van eigendomsverwerving voor gezinnen met een laag of middelgroot inkomen en voor jongeren'. Bovendien beantwoordde het mooi aan de vier keuzecriteria van het programma. Er werd de voorkeur gegeven aan projecten die

- * positieve acties voor bepaalde doelgroepen beogen en prioritair gericht zijn op bepaalde achtergestelde buurten,
- * kaders binnen een geïntegreerde woon- en wijkontwikkelingsbenadering, die sociaal innoverend zijn en een impulsfunctie vervullen,
- * beperkt zijn in aantal, waarvan de haalbaarheid verzekerd wordt op financieel, technisch,

6 Tot 1998, toen de woningen nog veel goedkoper waren, bestond er trouwens een aankooppremie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Wie, onder bepaalde voorwaarden, een woning kocht binnen de Zones voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting, kon rekenen op een interessante tussenkomst.

planologisch,... vlak en die binnen een haalbaar tijdsperspectief worden uitgevoerd,

- * een piloot- voorbeeldfunctie vervullen, met of zonder cofinanciering of in publiek-private samenwerking. ⁽⁷⁾

Hoewel het Finstraat-project perfect in dit plaatje paste zou het nog zeer moeilijk blijken om toegang te krijgen tot de middelen. Grootstedenbeleid voorziet dan wel dat projecten van privé-partners zoals verenigingen kunnen ondersteund worden, maar de contracten worden afgesloten met de gemeentebesturen, die daardoor grote invloed hebben bij het opstellen van het programma. En vermits de gemeente Molenbeek zelf een dynamische huisvestingspolitiek voert was het niet makkelijk om een voet tussen de deur te krijgen. Het project heeft toen even aan een zijden draadje gehangen. Maar uiteindelijk zijn we er, na flink wat lobbywerk, toch in geslaagd om het, in mei 2005, te laten opnemen in het meerjarenprogramma van het huisvestingsplan van de gemeente Molenbeek en werd ons de reddende subsidie van 190.000 euro toegekend. ⁽⁸⁾

Dat betekende dat we door konden gaan. We stelden de uiteindelijke groep samen en de gezinnen ontmoetten mekaar voor de eerste keer op de zolder van het buurthuis op 11 oktober 2005. Vanaf dan zouden de toekomstige bewoners ook een volwaardige, vierde partner worden in het project. Zij zouden betrokken worden bij alle belangrijke beslissingen en aanwezig zijn bij alle contacten en vergaderingen die het verloop van het project zouden bepalen.

Vanaf eind 2005 organiseerden we dan, met de vrijwillige hulp van een van de pas afgestudeerde architectuurstudenten van La Cambre, een reeks ateliers waarin we op zoek gingen naar de woon-



Lorella Pazienza, Geert De Pauw, Maria-Elvira Ayalde en Pascale Degryse, die het project vanuit CIRE en Buurthuis Bonnevie begeleiden

noden en woonwensen van de gezinnen. Eind 2005 en begin 2006 werkten we tijdens drie ateliers aan het opstellen van een programma en een lijst van aanbevelingen. Via groepsdiscussies werden de woonbehoeftes ontleed, en via huistaakjes en bezoeken aan andere projecten gingen we op zoek naar manieren om die behoeften in te vullen. De resultaten van deze ateliers werden samengevat in een document dat later zou worden opgenomen in het lastenboek voor de openbare aanbesteding. De wensen van de toekomstige eigenaars zijn er in gegroepeerd volgens vijf belangrijke thema's, die reeds aan-duiden waar de prioriteiten van de gezinnen lagen:

7 <http://www.politiquedesgrandesvilles.be/nl/what/programme/housing-contracts.aspx>

8 Achteraf, in 2008, zouden we nog een tweede maal een beroep moeten doen op Grootstedenbeleid. De tweede subsidie bedroeg €110.000

- de organisatie van het samen wonen (conflicten vermijden door gemeenschappelijke ruimtes te beperken);
- de typologie van de woningen (duplex-appartementen die zoveel mogelijk het idee van een eengezinswoning benaderen);
- het licht (zo veel mogelijk natuurlijk licht);
- de private buitenruimte;
- de kostprijs (betaalbare woningen met een zo laag mogelijk energieverbruik);
- het beeld naar de buitenwereld (duurzame materialen en een positieve uitstraling, anders dan die van de typische sociale woningen).

Daarnaast werd in deze ateliers ook het programma bepaald: het aantal appartementen, de minimale oppervlakte, het aantal kamers, de maximale kostprijs, enzovoort. Ook dit programma zou worden opgenomen in het lastenboek van het Woningfonds.

Om tegemoet te komen aan de wensen van stedenbouw ⁽⁹⁾, werd toen nog een ander element aan het lastenboek toegevoegd: de bouw van ondergrondse garages. Dit zou zorgen voor een belangrijke meerkost, temeer daar de volledig vervuilde grond die voor de garages werd uitgegraven achteraf moest worden gesaneerd. De verplichting om garages, met een langs de openbare weg bereikbare ingang, te voorzien zorgde er ook voor dat het moeilijker werd om de woningen mooi te laten aansluiten op de openbare ruimte. Tenslotte kan men zich afvragen of het verantwoord is om een bij uitstek duurzaam woningproject, in een buurt die uitstekend bediend is van openbaar vervoer en met bovendien een ondergebruikte ondergronds parking vlakbij, de bouw van garages op te leggen. De normen die

9 Zo konden ze niet alleen tegemoet komen aan de door stedenbouw gewenste garages bij dit nieuwbouwproject, de garages vormden ook een compensatie voor het feit dat in het project „Zwarte Paard”, een vlakbij gelegen renovatieproject van het Woningfonds, onmogelijk garages konden gerealiseerd worden.

dit soort ingrepen opleggen mogen volgens ons zeker eens grondig geëvalueerd worden.

Op 1 juni 2006 werd de feitelijke vereniging opgericht die de groep van toekomstige eigenaars een formeler karakter moest geven. De leden kozen de naam L'Espoir voor hun vereniging. Zij spraken onderling af hoe de spaargroep zou functioneren, wie hen zou vertegenwoordigen op belangrijke vergaderingen, wie de vereniging voorzat en hoe de vergaderingen zouden verlopen.

Ze waren op dat moment al anderhalf jaar lang regelmatig samen gekomen. Tot dan bestond nog geen enkele zekerheid dat het project ooit zou gerealiseerd worden. Het Woningfonds was immers nog geen eigenaar van het terrein en het was zeker niet onmogelijk dat er een andere geïnteresseerde met een hoger bod zou opduiken. In mei 2006, helemaal op het einde van het wijkcontract, werd het terrein te koop aangeboden.

Het Brussels Woningfonds bleek de enige kandidaat voor het terrein te zijn. Op 19 juni 2006 aanvaardde het college van Burgemeester en Schepenen het bod van het Woningfonds om het terrein te kopen voor 60.000 euro, een vierde van de geschatte waarde.

Ondanks deze uiterst goedkope grond en de beloofde subsidie van Grootstedenbeleid bleven we ongerust over de haalbaarheid van het project voor de armste leden van de groep. We bleven zoeken naar bijkomende subsidiemogelijkheden. Zo kwamen we in december 2006 op het kabinet van minister van leefmilieu Huytebroeck terecht. Daar hoorden we dat zij nadachten over de invoering van een premie voor iets wat toen nog relatief onbekend was, passiefhuizen. ⁽¹⁰⁾

Voor de bouw van een passief huis zou het Gewest een premie voorzien van 100 euro/m². Die premie zou de geschatte meerkost van dit

type gebouw moeten compenseren. Financiële winst zou dan voor L'Espoir vooral te halen zijn uit de lagere energiefactuur. Bij een passief huis is de energieconsumptie immers vier keer lager dan bij een gemiddelde nieuwbouwwoning.

Het idee sloot nauw aan bij een van de richtlijnen van de toekomstige bewoners, namelijk de aandacht voor energiezuinig bouwen. Toch had niemand van ons ooit van een zo ver doorgedreven vertaling van dat principe durven dromen. De passiefhuizen in België waren op dat moment nog op de vingers van één hand te tellen en die manier van bouwen werd beschouwd als een interessant fantasietje voor diehard groene jongens.

We kregen een infosessie van het pas opgerichte Plate-forme de la Maison Passive en trokken met de groep naar een van de weinige op dat moment bewoonde passiefhuizen in ons land. In Zemst werden we, letterlijk en figuurlijk, warm onthaald door een gezin dat pas in haar woning was getrokken. De sceptici onder de leden van L'Espoir werden hierdoor overtuigd. Er werd beslist om deze optie te weerhouden. Eén gezin werd afgeschrikt door deze keuze en verliet de groep. De toekomstige eigenaars waren overtuigd, maar het Woningfonds twijfelde. Was deze technologie wel betrouwbaar? Zouden er voldoende aannemers en architecten geïnteresseerd en onderlegd zijn? Zou er kunnen gebouwd worden binnen een redelijk budget? Zouden de bewoners wel wennen aan

deze manier van wonen? Na het consulteren van enkele specialisten en na heel wat overleg stemde het Woningfonds in met deze keuze, daarbij in de eerste plaats steunend op de uitdrukkelijke wens van de leden van L'Espoir.

1.5. Aanbesteding

Van februari tot mei 2007 werd er door de vier partners nagedacht en vergaderd over de inhoud van het lastenboek dat in de openbare aanbesteding zou worden opgenomen. Op 31 mei 2007 keurden de verschillende partijen het lastenboek en zijn bijlagen unaniem goed. Het bevat onder andere het programma dat door L'Espoir was opgesteld en de lijst met haar prioriteiten. Twee belangrijke voorwaarden waaraan alle projecten moesten voldoen waren een maximale kostprijs van 1200€ per m² en de passiefhuisstandaard. Daarnaast 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, enzovoort.

Ook de toewijzingscriteria voor de opdracht zijn veelzeggend. Het belangrijkste criterium (40 van de 100 punten) is de kostprijs per m², de volgende 40 punten gaan naar de architecturale kwaliteiten van het project, en uiteindelijk wordt er voor elk tien punten gekeken naar de milieuvriendelijke maatregelen en naar de mogelijke vertragen omwille van de afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften.

Op 11 juni 2007 kondigde het Brussels Woningfonds de openbare aanbesteding aan in het Belgisch Staatsblad. De aanbestedingsformule is bijzonder. De traditionele procedure van openbare aanbesteding bestaat uit twee fasen: in een eerste fase wordt er een architect gekozen (bij het ontwerp zit een door de architect opgestelde schatting van de kostprijs), in een tweede fase wordt, op basis van prijsoffertes, een aannemer gezocht om het gekozen architectuurproject te realiseren. In plaats van

10 De term passiefhuis staat voor een specifieke constructiestandaard voor woongebouwen met een goed binnenklimaat gedurende zowel winter als zomer, zonder traditioneel verwarmings- of koelsysteem. Een passiefhuis is dus een zeer energiezuinig gebouw. Het moet nauwelijks verwarmd worden, het vermogen van een strijkijzer volstaat om het 's winters warm te houden. Een passiefhuis kan zowat alle vormen aannemen. Enkele elementen die steeds terug komen: veel isolatie, goede luchtdichtheid, een ventilatiesysteem met warmtewisselaar en een optimaal gebruik van passieve energie, aangevuld met energiezuinige apparaten en hernieuwbare energiebronnen. Meer info: www.passiefhuisplatform.be

deze twee procedures afzonderlijk te doorlopen koos het Woningfonds hier voor het eerst voor de formule van de gecombineerde aanbesteding met mogelijkheid tot onderhandelen. Architect en aannemer vormen een consortium dat een gemeenschappelijk voorstel indient. Het bod omvat zowel een architectuurontwerp als een prijsofferte. Er zijn een aantal voordelen verbonden aan deze manier van werken. Eerst en vooral is er meer zekerheid over de uiteindelijke kostprijs, architect en aannemer engageren zich tot een vaste prijs waarvan ze niet mogen afwijken. Deze manier van werken is ook tijdsbesparend. Tenslotte kan het afgeleverde project goedkoper zijn, wanneer architect en aannemer de kans krijgen om in de conceptfase te overleggen over een aantal technische keuzes. Het is een werkwijze die aansluit bij het concept van het „bouwteam” ⁽¹¹⁾, dat vaak wordt gepropageerd voor de bouw van ecologische gebouwen. Toch was de keuze voor deze formule niet zonder risico's. Het belangrijkste probleem is dat op deze manier de wettelijk vastgestelde rol van architect en aannemer vervagen. Een architect die gebonden is aan een aannemer zal minder goed zijn eigenlijke cliënt, de bouwheer, kunnen verdedigen. Ook bestond de vrees dat een dergelijke werkwijze het aantal mogelijke kandidaten drastisch zou beperken. We bespraken dit met verschillende specialisten en uiteindelijk kwamen het Woningfonds, CIRÉ, L'Espoir en het Buurthuis overeen om toch voor de nieuwe formule te kiezen. In dit geval leverde dit een positief resultaat op.

Uit het project dat uiteindelijk gekozen zou worden bleek duidelijk dat architect en aannemer, die reeds de gewoonte hadden om samen te werken, vooraf hadden overlegd

11 Een bouwteam is een samenwerkingsverband tussen opdrachtgever, architect en aannemer die, in gecoördineerd verband, samenwerken aan het ontwerp, de engineering van het ontwerp en de bouw. Het doel van het bouwteam is om gezamenlijk tot een uitvoeringsgericht ontwerp te komen dat dan gerealiseerd kan worden.

over de plannen. Ook is het oorspronkelijke budget, op een aantal niet te voorziene kosten na, vrij goed gerespecteerd geworden, zeker in vergelijking met klassieke aanbestedingen. Toch had de procedure nog met een aantal kinderziekten af te rekenen. Zo was het niet altijd erg duidelijk hoe gedetailleerd de prijsofferte moest zijn, wat af en toe tot spanningen leidde in verband met de materiaalkeuze bij de uitvoering.

Zeven verenigingen van aannemer en architect reageerden op de projectoproep. Tussen het moment dat de enveloppen werden geopend, op 14 september 2007, en de uiteindelijke toewijzing in maart 2008 ligt een periode van intense studie en overleg.

De ontwerpen werden tijdens de laatste maanden van 2007 door alle partners uitvoerig bestudeerd. Op 9 oktober 2007 was iedereen aanwezig in het kantoor van het Brussels Woningfonds. Zowat de voltallige technische staf van het Woningfonds, alle families, het Buurthuis en CIRÉ keken naar de voorstelling van de zeven projecten. De verschillende architecten, meestal bijgestaan door technici en aannemers, stelden hun plannen voor aan de aanwezigen.

In de daaropvolgende maanden kwamen we verschillende keren per week samen om na te denken en te overleggen over de keuze. Het zou een zeer intensieve periode worden. Het Woningfonds zette alle middelen in en onderzocht zeer nauwgezet alle projecten. Het vroeg ook van L'Espoir en van de verenigingen die hen begeleidden een ernstige inspanning. Zeven erg uiteenlopende projecten voor een gebouw van 14 woningen met garages doorgronden is geen sinecure voor mensen die niet de gewoonte hebben om plannen te lezen.

Uit de oorspronkelijke inzendingen werden de drie geselecteerd die het beste tegemoet kwamen aan de eisen van het lastenboek en die het best scoorden volgens de criteria die daarin waren opgenomen. Het ging om de

ontwerpen van de architecten Délices, Moreno en Carnoy. Met hen werd verder onderhandeld over prijs en ontwerp.⁽¹²⁾ Omwille van het vertrouwelijke karakter ervan verliepen deze onderhandelingen grotendeels rechtstreeks tussen het Woningfonds en de ontwerpers. Daardoor werd dit een van de fases waarbij de bewoners het minst betrokken werden.

Een van de projecten sprong er al gauw uit, dat van de associatie tussen architect Carnoy en de aannemers Entrebois en Degrave. Zij stelden veruit het goedkoopste project voor en slaagden er bovendien in om binnen dat budget de ruimste woningen te realiseren. Ook op alle andere vlakken beantwoordde dit ontwerp zeer goed aan de verwachtingen van de leden van L'Espoir en van het Woningfonds. Maar er was een probleem. Het project stelde een gebouw voor met een volledige houtstructuur. Al is er de laatste jaren best wel wat ervaring met die manier van bouwen ontwikkeld, een woongebouw van die schaal (gelijkvloers plus drie verdiepingen) was in België nooit eerder gerealiseerd. Net als een jaar eerder, toen er moest gekozen worden of er al dan niet passief zou gebouwd worden, stonden de partners voor een moeilijke keuze, de keuze tussen duurzame innovatie of een bouwwijze die haar degelijkheid al had bewezen en waar iedereen mee vertrouwd was.

Om de families van L'Espoir te helpen de juiste keuze te maken gingen we eerst op zoek naar objectieve antwoorden op hun terechte vragen. Is dit soort gebouw wel bestand tegen de tand des tijds, is het niet kwetsbaar in geval van brand, kan het hout niet gaan rotten, zal het gebouw niet erg gehorig zijn? Nadat we in de literatuur geruuststellende antwoorden hadden gevonden op al deze vragen trokken we opnieuw de baan op met de toekomstige

eigenaars. We bezochten een ander, kleiner, gebouw met een houtskelet. Het feit dat alles er stevig uitzag, dat het met het blote oog niet te onderscheiden viel van een klassieke woning en dat de geluidsisolatie in orde leek gaven de doorslag voor de leden van L'Espoir. Opnieuw was het hun overtuiging die er voor zorgde dat uiteindelijk ook het Woningfonds de stap waagde. Op 24 januari 2008 stemde de raad van beheer van het Woningfonds in met de keuze van het project van architect Carnoy.

1.6. Een voorbeeldgebouw

Het project omvat een woongebouw van 14 duplex woningen, 7 duplexen met tuin op het gelijkvloers en eerste verdiep, met daarboven nog eens 7 andere duplexen met terrassen (niveau 2 + 3).⁽¹³⁾ Elke woning is doorlopend (het zuiden aan de voorzijde, het noorden achteraan). Het aantal kamers varieert van twee tot vijf, en de woningen zijn tussen de 85 tot 150 m² groot. De leefruimtes bevinden zich onderaan, de slaapkamers en de badkamer zitten op de bovenste verdieping. De gevels van elk van de zeven onderste woningen hebben een andere, opvallende kleur gekregen. Daardoor biedt het gebouw langs de buitenkant het beeld van een geheel van kleine huizen, gedifferentieerd door de kleur. Dit minimaliseert de impact van het gebouw op de straat en zorgt er voor dat het de overgang vormt tussen het grote appartementsgebouw in de Fernand Brunfautstraat en de kleine huizen verderop in de straat. In het bovenste gedeelte van het gebouw (het niet gekleurde deel van de gevel) wordt de link met de natuur gezocht, door het gebruik van natuurlijk hout en via structuren die verwijzen naar de vorm van bomen, bestemd om te worden overgroeid door klimplanten.

12 De aanbestedingsprocedure voorzag ook een kleine onkostenvergoeding voor de geselecteerde bureaus wiens project niet zou worden gerealiseerd.

13 CARNOY, D. Gebouw „L'Espoir”, nota ter gelegenheid van de opening van het gebouw, Atelier d'Architecture sc/spri CARNOY-CRAYON

Dit natuurlijke element speelt een concrete rol bij het beheer van de bezonning. In de zomer, als oververhitting moet worden tegengegaan, zorgen de bladeren voor schaduw, en in de winter, als er maximaal zon moet naar binnen getrokken voor de verwarming van de woning, zijn de bladeren afgevallen. De houten boomvormige structuur en de klimplanten brengen ook, zowel symbolisch als reëel, een stukje natuur in een deel van de stad waar daar grote nood aan is.

Ook het groendak draagt daar toe bij. De zonnepanelen op dat dak tenslotte zorgen voor de productie van warm water.

Kenmerken

1. Passiefhuis-standaard: jaarlijks verbruik voor de verwarming < 15 kW/h/m²/jaar.
2. Structuur van het gebouw: 100% hout en bij-producten van het hout, voornamelijk FSC en PEFC.
3. Doorgedreven technische studie: geluidsisolatie superieur aan de nieuwe NBN norm.
4. 40% van de grond wordt aan de natuur teruggegeven en de voorgevel en het dak worden beplant.
5. Vrijwel geen regenwater gaat naar de riolering.
6. Bouwprijs lager dan de marktprijs, inclusief de meerkosten om het energiepeil te behalen.
7. Verbruik van gas (Kw/h/m²/jaar) verlaagd tot 13% van het normale verbruik (2.447 in plaats van 18.571 € per jaar)
8. Een besparing 41.374 kg CO₂-uitstoot per jaar dat overeenkomt met 0,25 kg per geïnvesteerde € per jaar

2007 was niet alleen het jaar waarop een architectuurproject werd gekozen. Op 2 oktober ondertekenden de verschillende gezinnen, CIRÉ, Buurthuis Bonnevie en het Brussels Woningfonds een samenwerkingsovereenkomst. Die beschreef de samenwerkingsverbanden tussen de verschillende partners. Ook de algemene voorwaarden volgens dewelke de verkoop moest voltrokken worden, werden gepreciseerd. Daardoor werd het voor het Fonds mogelijk om bij de toewijzing van de woningen in de Finstraat af te wijken van haar algemeen

reglement, waarbij nummer één op de wachtlijst voor koopwoningen het eerst mag kiezen. Hier was het immers belangrijk dat de woningen aan de leden van L'Espoir konden verkocht worden.

Ook de participatie van de toekomstige bewoners werd in deze conventie vastgelegd. Zo werd er bijvoorbeeld in vermeld dat, hoewel het Woningfonds de architect zou aanduiden, L'Espoir, het Buurthuis Bonnevie en Ciré hierbij een raadgevende stem kregen.

1.7. Gebouwd op iets meer dan een jaar

De stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd en op 30 september 2008 gaf de overlegcommissie, het officiële orgaan dat zich hier moest over uitspreken, een positief advies.

In januari 2009 werd gestart met de werken. Ook op technisch vlak ging het om een piloot-project. Een gebouw van die schaal dat aan de passiefhuisstandaard moest beantwoorden, en bovendien helemaal opgetrokken uit hout, dat was nog nooit gebeurd in ons land. Dankzij een intensieve samenwerking tussen architect, aannemers en verschillende adviesbureaus is het gebouw zonder noemenswaardige problemen en ongeveer binnen de voorziene termijn kunnen opgetrokken worden. Die bouwtermijn was opvallend kort, iets meer dan een jaar.

Tijdens de gehele duur van de bouwwerken nam telkens een van de leden van L'Espoir deel aan de werfvergadering, daarbij begeleid door de architect van het buurthuis. Dit was voor de bewoners en het buurthuis ook de kans om een beter inzicht te krijgen in de structuur van het gebouw.

Terwijl in de Finstraat het gebouw langzaam vorm kreeg werd door L'Espoir, Bonnevie en Ciré de verhuis voorbereid. Er werden onder andere vormingen georganiseerd over de organisatie van de mede-eigendom en er werd gewerkt rond energie. Met elke familie werd een analyse gemaakt van het energieverbruik voor de verhuis.

Dat zou onder andere kunnen helpen om het effect van de verhuis naar een passiefwoning op het energieverbruik en het gezinsbudget te becijferen en zou, in deze laatste maanden naar de eindstreep, met nog veel onduidelijkheid over het budget, ook een belangrijk element kunnen zijn voor het Woningfonds om de maximale maandelijkse afbetalingslast te bepalen.

Hoe meer de verhuis naderbij kwam, hoe meer de toekomstige bewoners zich begonnen te realiseren dat ze in een bijzondere woning zouden wonen en hoe meer ze zich hierover vragen begonnen te stellen. Daarom gingen we met zijn allen opnieuw een passiefhuis bezoeken. Dit keer konden we terecht in het eerste passiefhuis in het Brussels Gewest, waar de bewoner (tevens de architect van de woning) antwoord gaf op de dit keer zeer concrete vragen van L'Espoir.

We richtten ook een atelier in over het schilderen van een woning en de verschillende types verf en we kwamen een eerste keer samen om na te denken over de inrichting van de voor- en achtertuinjes.

De woningen waren zo goed als klaar binnen de voorziene termijn, begin 2010. De „blower-door-tests“ die de luchtdichtheid van het gebouw nagaan, belangrijk voor het goede functioneren van een passiefhuis, verliepen positief. Omwille van een aantal administratieve en technische problemen duurde het nog enkele maanden vooraleer er uiteindelijk verhuisd kon worden, maar in juni 2010 waren de appartementen in de Finstraat bewoond. De eerste paar maand, omdat de aktes nog niet klaar waren maar de woningen wel al bewoonbaar, konden de toekomstige eigenaars er, via een overeenkomst voor voorlopig gebruik met het Woningfonds, gratis wonen. Op 3 september werden dan op de zetel van het Woningfonds de akten getekend en werden de leden van L'Espoir eigenaar van de woning waar ze zo hard hadden voor geijverd.

Op 17 september 2010, bijna vijf jaar na de eerste samenkomst van de bewoners en meer dan 8 jaar nadat voor het eerst over het idee werd nagedacht, werd het gebouw plechtig ingehuldigd. De rest van het verhaal kon beginnen.



Minister Huytebroeck overhandigt het certificaat van voorbeeldgebouw tijdens het inhuldigingsfeest.

2. WAT HEBBEN WE VANDAAG GELEERD?

Dit project werd van bij de start opgevat als een pilootproject. Dat betekende aan de ene kant dat niemand het ons had voorgedaan en dat alle partners dus, bijna constant, oplossingen moesten zoeken voor allerlei technische, administratieve, organisatorische, financiële en sociale problemen. Een pilootproject betekent ook dat het de bedoeling is om er daarna zelf op verder te bouwen en anderen de weg te wijzen. Daarom gaan we hier wat dieper in op een aantal vernieuwende elementen uit het project en de lessen die we daaruit geleerd hebben.

Op het moment dat we dit artikel schrijven moet er nog een evaluatie tussen de verschillende partners georganiseerd worden. Het gaat hier dus om persoonlijke en voorlopige conclusies.

2.1. Zijn sociale koopwoningen een alternatief voor sociale huurwoningen? Of bestaat er een derde weg?

In dit project opteerden we van bij de start uitdrukkelijk voor koopwoningen. Daar waren in de eerste plaats een aantal pragmatische argumenten voor. Zowel voor het Buurthuis, CIRE als het Woningfonds was eigendomsverwerving voor families met een laag inkomen vertrouwd terrein. Daarnaast was er ook een financieel argument. Voor de bouw van woningen is veel geld nodig. In een wijkcontract kunnen ook huurwoningen gebouwd worden, maar investeerders staan 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 waren echter ook inhoudelijke argumenten die deze keuze bepaalden. In de eerste plaats was daar de wens van vele gezinnen zelf om eigenaar te worden. Hoewel vele leden van L'Espoir nooit hadden durven dromen dat ze ooit nog eens

huiseigenaar zouden worden, is de baksteen in de maag universeler dan we misschien denken. Eigenaar worden betekent woonzekerheid, onafhankelijkheid. Eigenaar worden betekent ook een vorm van prestige. Het is ook een mogelijkheid om kapitaal op te bouwen waarmee de kinderen later een vlottere start zullen kunnen nemen. Het betekent, kort gezegd, een mogelijke uitweg uit de armoede en de onzekerheid.

Voor de buurt zou de investering door eigenaars-bewoners ook een goede zaak moeten zijn. In de omgeving van de Finstraat wonen zeer veel sociale huurders, vaak in karakterloze woningen van lage kwaliteit. Velen van hen hebben het dan ook moeilijk om zich de woning en de buurt waarin ze wonen echt toe te eigenen en zijn daarom weinig geneigd om te investeren in het buurtleven. Eigenaars zullen dit waarschijnlijk eerder doen. Zo kan men zich bijvoorbeeld ook afvragen of de gezinnen van L'Espoir bereid zouden geweest zijn om even hard in het project te investeren als het om huurwoningen was gegaan.

Ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst tussen het Woningfonds, CIRE, het Buurthuis en de 14 gezinnen van L'Espoir.



Tot zover de argumentering voor de keuze voor koopwoningen in ons project. Maar is het wel haalbaar om iedereen aan een eigen woning te helpen, en is dat de meest sociale, de meest rechtvaardige, de meest efficiënte politiek? Of, om een vaak gehoorde kritiek op het project L'Espoir aan te halen, allemaal goed en wel voor de veertien gezinnen die het geluk hadden er bij te zijn en op de overheidspremies beroep te kunnen doen. Maar waarom zij en anderen niet? En wat als ze binnen twintig jaar hun huis verkopen, dan is de overheid haar investering kwijt, en alle winst gaat naar de individuele eigenaars.

Los van het feit dat deze kritiek ook opgaat doch zelden geformuleerd wordt voor alle andere vormen van aankoopsteun, die dan meestal nog een beter begunstigd publiek bereikt (fiscale aftrek van hypotheaire leningen, GOMB-woningen, vermindering registratierechten,...) is het een terechte vraag. Vanaf het moment, zo'n twee jaar geleden, dat het er naar uit begon te zien dat de woningen in de Finstraat er zouden komen en we begonnen na te denken over een herhaling van het project, zijn we beginnen zoeken naar formules die hier een antwoord op konden bieden.

Meestal worden twee modellen van sociale huisvestingspolitiek tegenover mekaar geplaatst, steun voor eigendomsverwerving tegenover bouw van sociale huurwoningen. In België is er altijd vooral aandacht gegaan naar steun aan eigendomsverwerving, wat algemeen beschouwd wordt als een eerder liberale politiek. Hulp voor de aankoop van een eigen woning, eerst en vooral via belastingvoordelen, maar ook via aankoopsubsidie of sociale koopwoningen, is in ons land alomtegenwoordig. Sociale huurwoningen daarentegen zijn, in vergelijking met sommige andere Europese landen, ondervertegenwoordigd.

De steun voor eigendomsverwerving als manier om mensen in armoede aan een woning te helpen wordt vanuit linkse hoek nogal eens op de korrel genomen. Veel gehoorde argumenten tegen een dergelijk beleid zijn dat deze steun niet voor herverdeling zorgt omdat hij, door het Matheuseffect, eerder bij de rijken dan bij de armen terecht komt. Een tweede probleem is dat premies, fiscale kortingen, sociale leningen en dergelijke de toegang tot eigendombezit in het algemeen niet vergemakkelijken, maar integendeel de prijzen doen stijgen en dus onrechtstreeks mensen uitsluiten van de toegang tot een eigen huis. Ook zou het eigenaarschap van huishoudens met een modaal of laag inkomen risicovol zijn. Wanneer zij de afbetalingslast niet meer aankunnen verliezen zij hun huis en hun thuis, met alle zware sociale gevolgen van dien. Bovendien zorgt aankoopsteun, wanneer het woningaanbod niet stijgt, voor een krapte op de huurmarkt, waardoor dan weer de huurprijzen stijgen. Een ander belangrijk argument is dat de overheid via aankoopsteun haar geld uit handen geeft. De bouw van sociale woningen kost wel meer dan aankoopsteun, maar de overheid houdt er wel een patrimonium en een instrument voor het voeren van haar woonpolitiek aan over. Met elke sociale woning die gebouwd wordt, worden niet één, maar door de jaren heen vele gezinnen aan een betaalbare woning geholpen. Niet alleen geeft de overheid haar geld uit handen door eigenaarschap te promoten, ze zorgt er ook voor dat privé-eigenaars, en niet zij zelf, de meerwaarde die door publieke investeringen in openbare ruimte en andere voorzieningen gegenereerd wordt kunnen incasseren.

Een aantal van deze beweringen ten nadele van aankoopsteun als vorm van sociale woonpolitiek zijn gemakkelijk te weerleggen. Zo is het ongetwijfeld waar dat veel aankoopsteun de armen niet bereikt (voor de meeste bestaande programma's is dat zelfs niet eens de bedoeling), maar dat is geen argument om

deze steun af te schaffen, wel om hem beter af te stemmen op wie hem echt nodig heeft. Het argument dat een gedwongen verkoop voor grote problemen zorgt, gaat evengoed op voor een mislukking op de huurmarkt. Een uithuiszetting van huurders die de huur niet kunnen betalen heeft net zo goed traumatische gevolgen voor de slachtoffers. Het Brussels Woningfonds stelt bovendien vast dat er meer betalingsproblemen zijn bij de huurders uit hun huurhulpprogramma ⁽¹⁴⁾ dan bij eigenaars die bij hen een hypothecaire lening hebben afgesloten.

Kritiek op een politiek van sociale huurwoningen komt er meestal op neer dat een dergelijk beleid afhankelijke, ongemotiveerde en vervreemde burgers creëert. In hun uniforme woonblokken van schamele kwaliteit zijn de sociale huurders gedoemd om verstrikt te raken in het sociaal vangnet, zo wil het het cliché. En dat leidt tot gettovorming, jeugdcriminaliteit en wat al niet. Sociale huurders zouden verstoken blijven van de kans op de sociale verheffing en emancipatie die huiseigendom wel zou schenken. Sociale huurwoningen zouden in het beste geval aan de huurders de kans geven om wat geld opzij te zetten om daarna alsnog een eigen huis te kopen. Maar nu de private huur-en koopmarkt zo ontoegankelijk zijn geworden slibt het systeem dicht en wordt de huurders zelfs die kans om uit het systeem te ontsnappen ontzegd. Met die kritiek worden een aantal belangrijke troeven van sociale woningen over het hoofd gezien. Zo is lang niet iedereen bereid of in staat om eigenaar te worden. Sommige mensen kiezen er voor huurder te zijn, omdat ze bijvoorbeeld willen huren zolang ze nog geen duidelijke keuzes in hun leven gemaakt hebben, of omdat ze de verantwoordelijkheid van het eigenaarschap niet aankunnen. Op grotere schaal hebben sociale woningen het voordeel,

in tegenstelling tot aankoopsteun, dat ze de huur-en verkoopprijzen niet omhoog stuwten. In tegendeel, wanneer er voldoende van zijn, kunnen zij zelfs een corrigerend effect hebben en de prijzen op de privémarkt doen dalen.

Kort samengevat komt het er op neer dat sociale woningen vooral de gemeenschap ten goede komen, omdat ze er, rechtstreeks en onrechtstreeks, voor zorgen dat er betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de meest behoeftigen, terwijl aankoopsteun vooral een grote meerwaarde betekent voor de individuen die langs deze weg eigenaar kunnen worden. Een ideale politiek zou er moeten in slagen om de voordelen van deze twee systemen te combineren en de nadelen te vermijden.

Vandaag de dag slagen noch aankoopsteun, noch sociale huurwoningen er in om een afdoend antwoord te formuleren op de groeiende woonnoden van de arme Brusselaars. Dat heeft niet in de eerste plaats te maken met de nadelen inherent aan beide systemen, maar aan een gebrek aan steun tout court. De overheid blijft in grote mate in gebreke en de armen blijven vooral aangewezen op de privémarkt, met een aanbod dat zowel qua prijs als qua kwaliteit ontoereikend is. De wooncrisis en het zwakke overheidsantwoord daarop zijn een groot probleem, maar bieden, zoals dat vaak gaat met crisissen, misschien ook kansen. De ruimte die de overheid niet inneemt (met sociale woningen of met aankoopsteun voor de laagste inkomens) kan nu ingenomen worden door basisinitiatieven van burgers en organisaties die vernieuwende oplossingen organiseren. De verruimde aandacht voor „alternatieve woonformules“, gaande van cohousing, over campingwonen tot het bezetten van leegstaande gebouwen, is een bewijs dat dit ook gebeurt. Die nieuwe bewegingsruimte kunnen we ook gebruiken om formules te promoten die op zoek gaan naar een goede synthese tussen de twee systemen die vandaag worden gebruikt (sociale huurwoningen en

14 De huurhulpwoningen van het Woningfonds worden verhuurd aan gezinnen met een laag inkomen. De huurprijs is lager dan de marktprijs, maar meestal hoger dan de prijs van sociale woningen.

aankoopsteun), tussen openbaar belang en privébelang, tussen individuele kansen en een rechtvaardige verdeling van de middelen.

De andersglobalistische beweging heeft fundamentele thema's zoals privébezit en de rol van publieke/gedeelde/gemeenschappelijke ruimte opnieuw op de agenda geplaatst. Dat heeft de afgelopen jaren aanleiding gegeven tot de meest uiteenlopende initiatieven, gaande van acties tegen de alomtegenwoordige reclameboodschappen in het straatbeeld, over transitiegroepen die begonnen te tuinieren op restpercelen in de stad, tot bepaalde vormen van „community supported agriculture” waarbij verbruikers mede-eigenaar worden van de grond waarop de boer hun groenten kweekt. ⁽¹⁵⁾ Ook de formule van de coöperaties komt opnieuw in de belangstelling te staan. Er bestaan voorbeelden in de zorgsector, waar burgers zelf het heft in handen nemen en, als antwoord op de wachtlijsten en een weinig actieve overheid, voorzieningen creëren en daarvoor een coöperatie oprichten. Ook in de economische sfeer krijgt het model vernieuwde aandacht. De bankencrisis heeft er voor gezorgd dat sommigen het neoliberale model en de rol van de aandelenspeculatie in vraag zijn gaan stellen en dat het coöperatieve model als alternatief daarvoor opnieuw in de belangstelling kwam.

Toen wij op zoek gingen naar meer duurzame formules om het project in de Finstraat te herhalen kwamen we bijna automatisch bij het idee van de wooncoöperatie terecht. In zo'n coöperatie zijn de bewoners huurder noch eigenaar. De coöperatie is eigenaar van de grond en de woningen, en de bewoners bezitten een aandeel in de coöperatie. Wanneer ze verhuizen verkopen ze hun aandeel en in principe mogen ze daar geen winst bij maken, waardoor de woning ook voor de volgende bewoner (de koper van hun aandeel) betaalbaar

15 In Frankrijk heeft de organisatie Terre de Liens bijvoorbeeld heel wat ervaring opgedaan met deze formules, en zijn tientallen boerderijen nu collectief bezit geworden.

blijft. De coöperatieve beweging heeft een belangrijke rol gespeeld bij de opkomst van de sociale huisvesting in België. Er zijn nog altijd enkele wooncoöperaties actief binnen de sociale huisvestingssector, maar meestal hebben ze de oorspronkelijke werkwijze laten vallen en vandaag zijn ze in weinig te onderscheiden van de klassieke huisvestingsmaatschappijen. ⁽¹⁶⁾

Ons leek de oude formule echter interessant om verschillende redenen. Ze zou kunnen een interessantere en meer participatieve beheersformule vormen dan de klassieke mede-eigendom. Ze zou er ook kunnen voor zorgen dat de woningen die gebouwd worden niet alleen bij de eerste verkoop betaalbaar zijn voor gezinnen met een laag inkomen, maar betaalbaar blijven, ook wanneer de eerste eigenaars verkopen. Tenslotte zou een dergelijke formule kunnen helpen om de oorspronkelijke geest van het project te bewaren, ook nadat de oorspronkelijke families zijn verhuisd. Op zoek naar inspiratie kwamen we terecht op een studiedag in Lyon ⁽¹⁷⁾, en daar maakten we kennis met nog een andere formule, die van de Community Land Trusts (CLT's). Community Land Trusts zijn door de gemeenschap bestuurd organisaties die, op gemeenschapsgrond, betaalbare woningen creëren voor mensen met een laag inkomen ⁽¹⁸⁾. De trust blijft eigenaar van de grond, maar de bewoners worden, via een erfpacht of recht van opstal, eigenaar van de woning. Een van de interessante aspecten aan deze formule is dat ze ook het vraagstuk van het privégrondbezit centraal plaatst. Daardoor vindt

16 Afgezien van enkele eenmalige experimenten eind jaren negentig onder impuls van FESOCOLAB in Evere, Ukkel en Sint-Lambrechts-woluwe

17 *Les coopératives d'habitants en Europe, une troisième voie pour le logement populaire*. Lyon, 30 mei 2008.

18 DE PAUW, G. Een Community Land Trust in Brussel: Gemeenschapsgrond als basis voor betaalbare woningen en een democratische stad. In *Opbouwwerk Brussel*, (2010), n°98, p 17-30.

deze formule ook aansluiting bij de hierboven genoemde initiatieven die het huidige gebruik van de openbare ruimte in vraag stellen. CLT's gaan nog een stap verder en promoten eigenlijk een zachte collectivisering van privé-ruimte.

Door het grondbezit collectief te maken en het woningbezit privé, slagen zij er in om de ogenschijnlijke tegenstelling die hierboven werd geschetst op te heffen. Een van de oorzaken dat armen arm blijven is dat ze geen toegang hebben tot huiseigendom (omdat ze geen toegang hebben tot krediet of omdat het gewoon te duur is). Daardoor kunnen ze niet alleen geen kapitaal opbouwen, vaak betalen ze gedurende gans hun wooncarrière ook nog meer aan huisvesting dan een huiseigenaar zou doen. Huiseigendom genereert dus armoede voor wie er geen toegang toe heeft, rijkdom voor wie dat wel heeft. Hoe nu de lage inkomens toegang geven tot eigendom zonder dat perverse mechanisme te versterken? Het lijkt onmogelijk, behalve wanneer je, zoals de CLT's het doen, het eigendomsrecht gaat ontrafelen om het daarna te herverdelen tussen gemeenschap en individu.

Wij zijn er van overtuigd dat dit de weg is die we moeten volgen om het project L'Espoir ook op andere plekken in de stad mogelijk te maken. L'Espoir, Bonnevie en CIRE liggen mee aan de basis van een reflectie die twee jaar geleden in Brussel, en nu ook in Vlaanderen en Wallonië, op gang is gekomen over het concept van de CLT's. Het idee lijkt aan te slaan bij het Brussels Gewest, en vandaag bestaan er reële perspectieven dat er weldra gestart kan worden met nieuwe projecten geïnspireerd op L'Espoir, maar met de nieuwe benadering van de eigendoms kwestie die wij bij de Community Land Trusts hebben ontdekt.

2.2. Het belang van participatie: mee nadenken, mee beslissen, mee werken.

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. Het idee daarachter was dat dit de kwaliteit van de woningen zou kunnen verhogen, omdat ze beter zouden aansluiten bij de wensen en verwachtingen van de toekomstige bewoners. Ook wisten we, onder andere door onze werking met de groep Alarm, dat buurtbewoners in slechte woonomstandigheden bereid zijn om samen te werken aan de verbetering van hun situatie. We wisten dat we de steun van deze groep, van bij de start, hard zouden nodig hebben om het project verdedigd en gerealiseerd te krijgen. We gingen er ook van uit dat, door de bewoners bij de voorbereiding te betrekken, het zou mogelijk worden om een hechte groep samen te stellen, wat het samenleven achteraf kon vergemakkelijken. Tenslotte hoopten we ook dat deze manier van werken zou kunnen bijdragen aan de emancipatie van de gezinnen die er aan meewerkten.

Nadat bleek dat ook het Woningfonds geïnteresseerd was in een dergelijke aanpak moesten we op zoek naar een manier om deze participatie te organiseren. Het perfecte model daarvoor werd gevonden in de „solidaire spaargroepen”, een formule die CIRE had ontwikkeld en waarin ze een grote expertise had.⁽¹⁹⁾ Deze werkwijze had een aantal belangrijke voordelen. In de eerste plaats bood het een mogelijkheid om de leden op lange termijn te binden aan de groep. Het was van belang dat de oorspronkelijke leden, die bij de start van het project het bouwprogramma zouden bepalen, zich engageerden om bij de groep te blijven. Omdat er bij de start geen enkele zekerheid was of het project zou gerealiseerd

19 AYALDE, Maria-Elvira, DEGRYSE, Pascale, *L'épargne collectif solidaire, projet pilote d'aide à l'acquisition d'un logement*. CIRE, Brussel 2006 <http://www.cire.be/ressources/rapports/tontine.pdf>

worden, en al helemaal niet op welke termijn dat zou gebeuren, was dit niet zo evident. De leden van de groep beslisten om in het reglement op te nemen dat wie zonder geldige reden uit de groep stapte daarbij een deel van zijn spaargeld kon verliezen. Een gemeenschappelijke spaarkas, als collectief gedragen project, is ook een goede manier om de groepsvorming te bevorderen. Ook de organisatievorm die CIRÉ voor deze groepen had ontwikkeld was zeer bruikbaar: een tweemaandelijks algemene vergadering, waaraan alle leden deelnemen en een tweemaandelijks stuurgroep, samengesteld uit vijf vertegenwoordigers van de algemene vergadering. Alle vergaderingen zouden begeleid worden door Bonnevie en CIRÉ. We namen ook het verloop van de algemene vergaderingen van de spaargroepen over. Elke vergadering zou worden gestart met een overzicht van de rekening, door de penningmeester. Daarna werd de stand van zaken van het project besproken en er was meestal ook een vormingsmoment voorzien.

De vergaderingen en de ateliers die er aan verbonden waren, waren de plaats waar werd nagedacht over hoe de woningen er moesten uitzien. Daar werden bij de start van het project het programma en de richtlijnen bepaald, daar werd er beslist om voor een passiefhuis te kiezen en daar werden, na de openbare aanbesteding, de verschillende projecten geanalyseerd en besproken. Het was ook de bedoeling om na de keuze van het project nog een overleg tussen de architect en de algemene vergadering en de individuele leden te organiseren, om het project binnen de lijnen van het mogelijke nog verder aan te passen aan de behoeften van de toekomstige bewoners. Dat is uiteindelijk niet mogelijk gebleken. Dat was jammer, maar over het algemeen kunnen we zeggen dat de mening van de leden van L'Espoir bij de belangrijkste beslissingen met betrekking tot de architectuur van hun toekomstige woning is gehoord geworden.

Zoals gezegd hadden we in de meeste algemene vergaderingen ook aandacht voor vorming. De rol van de verschillende partijen in het bouwproces, het verloop van een procedure van stedenbouwkundige vergunning, de werking van een wijkcontract, de voor- en nadelen van houtskeletbouw, de kosten verbonden aan de verkoop van een woning, de verschillende aspecten van duurzame ontwikkeling, de werking van een passiefhuis, elke keer was er wel een onderwerp dat wat dieper werd uitgewerkt door Bonnevie of Ciré en uitgelegd aan de families.

In de algemene vergadering en de stuurgroep werd ook de evolutie van het project mee vorm gegeven. De eerste jaren begon de vergadering vaak met een tijdslijn, een planning waarin een (steeds naar achter opschuivende) einddatum werd vooropgesteld. De kansen op slagen werden er constant geëvalueerd. Er werd besproken wat er kon gedaan worden om het project, wanneer dat nodig was, uit het slop te krijgen, waar er subsidies konden gezocht worden en hoe we dit moesten doen. Er werd besproken wat er kon gedaan worden om de sfeer in de groep te houden, er werden feestjes voorbereid, de medewerking aan het buurtfeest werd besproken. De penningmeester vertelde bij aanvang van elke vergadering hoe het met de rekening zat, wie in orde was met zijn bijdrage en wie niet en er werd gezocht naar manieren om de achterblijvers aan te sporen om hun achterstand in te halen.

In de stuurgroep en de algemene vergadering werd steeds naar een consensus gezocht tussen alle gezinnen en de twee organisaties die hen begeleidden. Daardoor konden we, gedurende de vijf jaar dat we samenwerkten, zowat altijd gemeenschappelijke standpunten innemen in de onderhandelingen met het Woningfonds of de gemeente. Vertegenwoordigers van L'Espoir waren aanwezig bij alle onderhandelingen en belangrijke gesprekken en brachten dan meestal samen met de verenigingen verslag uit op de volgende samenkomst.

Zowel bij het nadenken over de architectuur van de toekomstige woningen als bij de organisatie van de vormingsmomenten en bij het richting geven van het project namen de verenigingen een belangrijke plaats in, zeker de eerste jaren. Geen van de leden van L'Espoir had veel ervaring met dit soort overleg of inspraakvergaderingen en bovendien ging het om een ingewikkelde materie waar niemand van hen in thuis was. In het begin was onze inbreng heel groot en de meeste leden van L'Espoir stelden een bijna blind vertrouwen in ons. We probeerden echter telkens op zoek te gaan naar de mening van alle leden, die te vergelijken met onze ideeën, en dan een synthese daarvan aan de groep voor te stellen. Langzaam aan raakten de toekomstige eigenaars meer vertrouwd met dit soort overleg en werd hun inbreng groter. De rol van de voorzitter bij het leiden van de vergadering werd belangrijker. Meer mensen namen het woord om hun mening te zeggen of om verduidelijking te vragen. Bij overlegvergaderingen met andere partners zoals het Woningfonds namen de vertegenwoordigers van L'Espoir vaker en met meer zelfvertrouwen het woord.



Eerste Algemene Vergadering na de verhuis, in het appartement van Josephine Mucabucyana.

De participatie van de toekomstige bewoners aan het project is een echte voltreffer gebleken. De drie doelstellingen die we er mee voor ogen hadden, namelijk de kwaliteit van het architectuurproject verhogen, het project meer kansen geven door het mee door de bewoners te laten dragen en de groepsvorming bevorderen om het samenwonen achteraf te vergemakkelijken, zijn behaald.

1. De kwaliteit van het ontwerp verhogen.

De inbreng van de bewoners leidde soms 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. Ook bij de keuze voor het project van architect Carnoy was hun stem doorslaggevend. Het is dus zeker ook dankzij hen dat het project ook op architecturaal vlak zo kwalitatief is geworden. Na de eerste maanden bewoning blijkt trouwens ook dat iedereen erg tevreden is met zijn duplex-appartement.

Toch denken we dat op het vlak van participatie aan het architectuurontwerp nog verbeteringen mogelijk zijn. Een van de knelpunten was de onduidelijke plaats van bewoners en verenigingen in het proces. Het bouwproces wordt meestal bepaald binnen een driehoek, waarbij bouwheer, architect en aannemer elk een welomschreven en wettelijk bepaalde rol hebben. Onze rol is nergens beschreven. Er is wel een conventie opgesteld die onder andere tot doel had om de rol van de toekomstige bewoners en van de begeleidende verenigingen vast te leggen, maar dit document is volgens ons voor verbetering vatbaar. Bij het Woningfonds leefde duidelijk de angst dat bewoners of verenigingen onredelijke eisen zouden stellen of het roer zouden overnemen. Gezien zij als bouwheer alle wettelijke verantwoordelijkheid dragen is deze vrees begrijpelijk, maar het stelt de kopers in een afhankelijke positie. Uiteindelijk is het Woningfonds zowat op alle

punten bereid geweest om de wensen van de kopers te volgen en heeft het onderlinge vertrouwen er voor gezorgd dat alles vlot is verlopen. Bij een herhaling lijkt het ons wenselijk om dit aspect beter uit te werken. De kopers zouden zich kunnen verenigen in een kopersvereniging, zoals die in Nederland bestaan, of in een coöperatie. Misschien kan een beter uitgewerkte conventie ook soelaas brengen. (wat niet wegneemt dat een goede verstandhouding en vertrouwen minstens even belangrijk zijn als contractuele verbintenissen, zoals dat trouwens ook geldt voor de relaties tussen bouwheer, architect en aannemer.)

Een ander probleem waar we bij de participatie aan het ontwerp van het gebouw mee te maken kregen was de wettelijke verplichting om via een openbare aanbesteding te werken. In de gewone procedure gaan bouwheer, kopers en architect rond de tafel zitten om samen een project uit te werken. Hier werd in de eerste fase overlegd tussen kopers en bouwheer, met als resultaat een lastenboek waarin de gezamenlijke verwachtingen werden verwoord. Vervolgens stuurden we dat lastenboek de wereld in, en dan moesten we hopen dat daar ergens iemand was die onze wensen begreep en in staat was deze om te zetten in een goed ontwerp. Ook op dat vlak hebben we deze keer geluk gehad, architect Carnoy had perfect begrepen waar het om ging en is er in geslaagd onze wensen mooi te vertalen in zijn ontwerp. We vrezen dat dit niet altijd zo zal zijn en dan is het belangrijk dat er wat meer communicatie mogelijk is tussen alle partijen. Daarom zouden bij een volgend project, voor een aantal cruciale stappen in de procedure zoals de onderhandelingen met de geselecteerde ontwerpers, de eventuele aanpassingen van het ontwerp na de toewijzing en de opvolging van de werf, vooraf nog een duidelijker werkwijze en rolverdeling moeten afgesproken worden.

Wat dan weer wel interessant was in dit project en wat zeker navolging verdient (en bij een volgend project zelfs nog meer aandacht mag

krijgen) was dat een van de criteria bij de keuze van het project de vertrouwdeheid van de architect met participatieve processen was. Dit was als zodanig opgenomen in het lastenboek. Bovendien was er ook een budget voorzien voor de begeleiding van participatievergaderingen en de vorming van de bewoners achteraf.

2. Het project meer kansen geven door het mee te laten dragen door de toekomstige bewoners.

Zeervlug 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 (op enkele uitzonderingen na) lage scholingsgraad en weinig ervaring met dergelijke processen als volwaardige partners in een ingewikkeld project te betrekken. Trouwens, zonder hun participatie zou het gebouw waarschijnlijk nooit gerealiseerd zijn. Doordat de leden van L'Espoir aanwezig waren bij elk belangrijk gesprek, of het nu met de burgemeester was, met de minister, met de directie van het Woningfonds of op een van de vele kabinetten waar we samen naartoe getrokken zijn, kreeg het project ook een gezicht en een stem. Dit heeft er ongetwijfeld voor gezorgd dat de verantwoordelijken bereid waren om naar oplossingen te zoeken wanneer dat nodig was. Dat gold trouwens ook voor ons. Eens de gezinnen mee op de trein zaten moesten we wel doorgaan, ook op die enkele momenten dat het er hopeloos begon uit te zien.

3. Groepsvorming bevorderen om het samenwonen achteraf te vergemakkelijken.

Tijdens de bijna vijf jaar voorbereiding hebben de verschillende families mekaar leren kennen en zijn er banden ontstaan. Regelmatig nam iemand de kreet „wij zijn nu één grote familie“ in de mond. Dat is allicht wat overdreven. Vooral sinds de verhuis zijn af en toe al wat wrijvingen en frustraties opgetreden. Nu, dat komt, zoals men zegt, voor in de beste families. Tegelijkertijd heeft L'Espoir als groep getoond over een groot vermogen te bezitten om deze

wrijvingen onderling bespreekbaar te stellen en oplossingen te zoeken. Dat bleek des te meer nadat wij ons, als verenigingen, vanaf de verhuis meer op de achtergrond gingen opstellen.

Naast deze drie effecten heeft het betrekken van bewoners nog een ander, voor ons onverwacht of alleszins bij de start niet nadrukkelijk nagestreefd effect gehad. Samen met het vooruitzicht om eigenaar te worden en het perspectief dat dat bood, hebben de opgedane ervaringen ongetwijfeld verschillende mensen geholpen om ook andere doelen te bereiken. Verschillende mensen vonden werk, anderen startten een opleiding, enkelen gingen zich engageren in het verenigingsleven of namen andere verantwoordelijkheden op. Het voorbeeld van de energieanimatoren is sprekend.

Mustapha Mechbal en Lahoussine Fadel, twee vaders uit L'Espoir, volgden via Leefmilieu Brussel ⁽²⁰⁾ een opleiding in het kader van „de energieuitdaging”. Het was hun bedoeling om de andere leden van de groep te leren hoe ze energie konden besparen door te letten op de dagelijkse handelingen. Nadien zijn ze, op eigen initiatief en ondersteund door het buurthuis, die vormingen ook beginnen te geven aan andere groepen in de buurt. Ondertussen hebben honderden Molenbekenaars van hen geleerd hoe ze geld en de planeet kunnen sparen door over te schakelen op spaarlampen en de diepvriezer op tijd te ontdooien. Veel deelnemers hebben ook op het vlak van persoonlijke ontwikkeling, zelfontplooiing en zelfvertrouwen een hele weg afgelegd gedurende de voorbije jaren.

Algemeen ervaart men de participatie van migrantengezinnen in stadsvernieuwings-programma's en dergelijke als een moeilijk bereikbare doelstelling. We kunnen daar zelf van meespreken. In dit project was dat echter helemaal niet het geval. Zeker, we hadden bij de samenstelling van de groep gekozen voor de meest gemotiveerde mensen. Een aantal van

hen was al actief binnen andere projecten van het Buurthuis, of binnen de spaargroep van de CIRÉ, of binnen hun kerk. Dat hielp ongetwijfeld. Natuurlijk hadden de leden van de groep in dit geval ook reden om gemotiveerd te zijn. Voor iemand die met zijn vijf kinderen in een slecht appartement woont is het ongetwijfeld interessanter om mee te kunnen werken aan de realisatie van zijn eigen huis, dan om zijn mening te geven over de breedte van het voetpad voor de deur. Maar toch, het enthousiasme en de vastberadenheid waarmee de meeste mensen met ons meewerkten heeft ons verbaasd en zeer aangenaam verrast. Dat was des te verrassender tijdens de eerste jaren, toen nog helemaal niet zeker was dat we ons doel zouden bereiken. Op sommige momenten leek het echt alsof vele van de vaders en moeders van L'Espoir hadden zitten wachten op een kans om actief te worden in een project waar zij samen met anderen iets konden opbouwen, waar hun stem gehoord werd, waar ze iets betekenden.

2.3. Sociale mix van binnen uit

Het tweede luik van het wijkcontract, het instrument dat ons in staat stelde een goedkoop terrein aan te kopen, 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”. De al dan niet verborgen agenda daarbij is dat deze pioniers, aangetrokken door opgewaardeerde openbare ruimte en gesubsidieerde woningen, het pad effenen voor minder avontuurlijke en nog beter bemiddelde volgelingen. ⁽²¹⁾ Dit zou dan moeten leiden tot een sociale menging, die dan de problemen in de buurt zou oplossen. Nu moet gezegd dat Molenbeek waarschijnlijk een van

20 De leefmilieuadministratie van het Brussels Gewest

21 De terminologie die verdedigers van dit soort politiek gebruiken doet denken aan de verovering van het wilde westen. Men spreekt van pioniers, alsof de Indianen/ Marokkanen die er woonden onbestaande waren, of alleszins niet als reguliere bewoners kunnen beschouwd worden. Hoogstens vormen zij een bedreiging voor de nieuwkomers.

de gemeentes is die hier het minst ver in gaan, niet blind gelooft in de heilzame werking van menging en probeert de gentrificatie als gevolg van haar wijkcontracten binnen de perken te houden, of minstens geen actieve politiek voert om dit in de hand te werken. ⁽²²⁾ Zo is zij een van de weinige gemeentes die systematisch alle woningen die ze zelf met deze middelen bouwt (via het zogenaamde „eerste luik“) als sociale woningen beheert en dus goedkoop verhuurt aan buurtbewoners met een laag inkomen.

Geeft de ordonnantie op de wijkcontracten via het eerste luik aan de gemeentes die dat willen de kans om sociale woningen te bouwen, het tweede luik mikt echter duidelijk op hogere inkomens en volgt daarmee het idee dat achterstandswijken gebaat zijn bij het aantrekken van beter gegoede bewoners. Ons project kaapte eigenlijk dit instrument om het tegenovergestelde te bewijzen. De „heropleving“ van een buurt hoeft helemaal niet door nieuwkomers te worden gerealiseerd. In tegendeel, door mensen uit de buurt de kans te geven op een degelijke woning in hun eigen buurt en door hen de kans te geven om een actieve rol te spelen bij de ontwikkeling van de buurt, kan je werken aan een herwaardering die ook ten goede komt aan de huidige bewoners.

In de film „Toit(s)“ ⁽²³⁾, waarin cineaste Delphine Duquesne het verhaal vertelt van enkele mensen die bij ons project betrokken zijn, zegt Fadma Amine, een van de bewoners van L'Espoir, wat het project voor haar in de eerste plaats betekent: een kans om tot de middenklasse te

gaan behoren. Projecten als L'Espoir kunnen er toe bijdragen om een middenklasse te vormen binnen de buurt. Door buurtbewoners de kans te geven een eigen woning te verwerven geef je hen ook perspectieven, en dat helpt hen om „vooruit te komen“, werk te vinden, uit de armoede te geraken, hun kinderen goede onderwijskansen te geven. Zo slaag je er, net zoals door nieuwe tweeverdieners te importeren, ook



Mv en Mr. Hassan Charif tijdens een bezoek aan de werf.

22 Een belangrijke uitzondering hierop is de eerste grote stadsvernieuwingsoperatie in Oud Molenbeek, Rive Gauche. Deze operatie ging gepaard met een actieve publiciteitscampagne die jonge tweeverdieners naar de buurt probeerde te lokken, door te wijzen op de nabijheid van de Grote Markt van Brussel en door angstvallig te verbergen dat de woningen eigenlijk in het „beruchte“ Molenbeek lagen.

23 Toit(s), film van Delphine Duquesne, september 2010, productie GSARA

in om de statistieken over tewerkstellingsgraad, inkomen en slaagkansen op school de hoogte in te krijgen. Maar, in tegenstelling tot de weg van de gentrificatie, helpt deze manier ook echt om de armoede aan te pakken.

Toen we met het project startten hebben wij ons lang afgevraagd of we binnen de groep zelf naar een sociale mix moesten streven. Uiteindelijk beslisten we om de groep samen te stellen uit de gezinnen die al op Bonnevie en CIRÉ beroep hadden gedaan om een betere woning te vinden en binnen die groep prioriteit te geven aan diegenen die de grootste nood hadden. We vonden het onze taak om in de eerste plaats zij die het meest uitgesloten waren meer kansen te geven.

Zo kwamen we tot een groep die vrij representatief was voor de buurt. Net daardoor bestond ze echter ook uit leden met een gelijkaardig socio-economisch profiel, en was er dus weinig sociale mix. Daardoor ook zaten er, onbedoeld maar niet toevallig, geen autochtone Belgische gezinnen in de groep. Die keuze is achteraf verschillende keren door de leden van de groep zelf in vraag gesteld. Velen hadden verkozen dat er ook autochtone Belgen (stilzwijgend werd daar ook onder verstaan: beter bemiddelden en hoger opgeleiden) bij zouden zitten.

Hoewel het sociaal-economische profiel van de meeste bewoners gelijklopend is zijn er grote onderlinge verschillen. Zo zitten er mensen afkomstig uit tien verschillende landen in de groep, zwarten en Arabieren, christenen en moslims. Dit was niet voor de hand liggend. In de buurt bestaan er duidelijk spanningen tussen die groepen. Het valt wel op dat deze gemengdheid, door de meeste leden van L'Espoir, als een verrijking werd gezien, en tijdens de vijf jaar dat de groep is samengekomen voor de voorbereiding nooit voor spanningen heeft gezorgd. Na de verhuis

zijn hier en daar wat ergernissen opgedoken. Ogenscheinlijke details zoals de zenders waarop de gemeenschappelijke paraboolantennes op het dak zijn afgestemd of schoenen in de traphal voor de deur zorgen voor strubbelingen en tonen aan dat het behouden van de goede verstandhouding over de cultuurgrenzen heen niet zonder inspanningen zal verlopen. Wat echt opmerkelijk is echter, is de manier waarop de bewoners met deze spanningen zijn omgegaan. Onmiddellijk werden tal van regelingen getroffen en gemeenschappelijke activiteiten georganiseerd om er aan te verhelpen. De meeste ouders uit L'Espoir hebben een lage opleiding in hun thuisland genoten. Binnen de groep zitten er wel een paar mensen met een hogere opleiding. Zeker nu de bewoners min of meer zelfstandig gaan functioneren, met een minimale omkadering van Bonnevie en CIRÉ, blijkt dit toch wel een troef. Het beheren van het gebouw en al wat er bij komt kijken vraagt om heel wat kennis en vaardigheid, en nu de verhuis achter de rug is wordt er door de medebewoners veel gerekend op die paar mensen die gestudeerd hebben.

Net zoals de verdedigers van het heersende geloof in de sociale menging weinig wetenschappelijke argumenten hebben voor hun theorie, hadden wij bij de start van ons project weinig argumenten om de tegenovergestelde keuze te verdedigen, behalve dat van de sociale rechtvaardigheid, namelijk dat prioritaire aandacht moet gaan naar hen die daar de grootste nood aan hebben. De tijd zal uitwijzen of wij hierin gelijk hadden. Toch hebben onze ervaringen gedurende de afgelopen jaren getoond dat een groep die is samengesteld uit uitsluitend mensen met een laag inkomen, wanneer ze zoals de mensen van L'Espoir sterk gemotiveerd zijn en als ze goed omkaderd worden, ver kan geraken.

2.4. Ecologisch bouwen voor mensen met een laag inkomen

Vele mensen die met ecologisch of sociaal bouwen bezig zijn vragen zich af of die twee wel te combineren zijn. Ook wij vroegen ons dit af. Uiteindelijk bleek dat, toen we daarvoor de financiële mogelijkheden kregen (passiefpremies en voorbeeldgebouw) en nadat we duidelijke informatie hadden gegeven, zo goed als alle kopers grote voorstander waren van energiezuinig bouwen, van het gebruik van ecologische bouwmaterialen, groendaken, zonnepanelen en regenwaterrecuperatie. Daarmee hebben we denk ik ook de twee voorwaarden genoemd om de combinatie ecologisch-sociaal vlot te laten verlopen: goede informatie geven en zorgen dat de kostprijs voor de bewoners niet beïnvloed wordt door de keuze voor ecologisch bouwen.

Misschien is het te voorbarig om deze conclusie te veralgemenen. Sinds 2010 heeft het Brussels Gewest hard ingezet op passiefbouw, en vanaf nu zal elke nieuwe sociale woning moeten voldoen aan de passiefstandaard. Men kan zich voorstellen dat, voor bewoners die van minder nabij participeerden aan de voorbereiding van hun woningen, de overgang van de tochtige, slechte huurwoningen die ze verlaten naar de nieuwe, goed geïsoleerde, woningen moeilijker zal zijn. Niet alleen bestaat er een risico dat de woningen, door een gebrek aan kennis, beschadigd worden, het is ook van belang dat de woningen optimaal gebruikt worden, omdat anders de hogere investering niet te verantwoorden is. ⁽²⁴⁾

Sinds de families van L'Espoir hun passiefhuizen hebben betrokken besteedden we bijzondere aandacht aan hun begeleiding. Binnen L'Espoir is

24. Men kan zich bijvoorbeeld voorstellen dat iemand die uit een ongezonde woning komt de –in zijn oude woning goede– gewoonte om in de winter af en toe te verluchten door de ramen goed open te zetten behoudt als hij naar een passiefhuis verhuist, en dan met elektrische bijverwarming het warmteverlies moet compenseren.

een Werkgroep Energie opgericht, en samen met hen hebben we een uitgebreid vormingspakket uitgewerkt voor alle bewoners. In overleg met de groep ontwikkelden we didactische fiches en organiseerden enkele vormingsmomenten over het gebruik en het onderhoud van de nieuwe woningen, en de bewoners organiseerden zich om hun energiegebruik op de voet te volgen. Ook hier merken we dat het betrekken van de bewoners tot opmerkelijke resultaten leidt. De vorming is op die manier niet alleen op hun maat ontwikkeld, ze wordt ook door hen mee gedragen. We denken dat het essentieel zal zijn om hen te helpen bij het optimale gebruik van hun nieuwe woning. De leden van de werkgroep zijn zich nu aan het voorbereiden om hun opgedane kennis en ervaring te delen met anderen. Zij willen vormingen aanbieden aan bewonersgroepen van nieuwe sociale passiefgebouwen. Dit soort dynamiek zal volgens ons garant kunnen staan voor een geslaagde overgang naar een duurzaam woningpark.

2.5. Financiële lessen

Vooraleer met het project te starten deden we een summier haalbaarheidsonderzoek. Dat het aan een nood zou beantwoorden, dat wisten we. Dat er bewoners bereid zouden zijn om met ons mee te werken, dat bleek al snel nadat we dit met een aantal mensen hadden besproken. Ondertussen zochten we uit of wat wij van zin waren mogelijk was binnen de bestaande wetgeving, of we partners konden vinden die bereid waren om mee te werken en of we politieke steun konden vinden voor wat we wilden doen. Een laatste belangrijk element was de financiële haalbaarheid.

De vraag waarop we een antwoord moesten vinden was eenvoudig: Wat zou het ongeveer kunnen kosten en zullen we de middelen vinden om dat te betalen?



Leonie Pindi en Josephine Mucabucyana tijdens een werkdag in de voortuintjes.

WAT MAG DAT KOSTEN?

Om de geschatte kostprijs te berekenen moesten we twee dingen kennen, de prijs van de grond en de bouwprijs. De grondprijs bedroeg minstens 67.500€, een vierde van de door de schatter vastgestelde waarde van het terrein. Voor de geschatte bouwprijs moesten we eerst onderzoeken wat er op het terrein gebouwd kon worden, een programma opstellen (hoeveel woningen, eventuele andere functies, totale oppervlakte) en daarna, aan

de hand van gemiddelde prijzen per vierkante meter, bepalen hoeveel dat zou kunnen gaan kosten. Om het programma te bepalen hebben we beroep kunnen doen op de ontwerpen van de studenten van La Cambre. Die toonden ons de mogelijkheden van het terrein, en op basis daarvan bepaalden we de bebouwbare oppervlakte en het aantal bouwlagen. Om de bouwprijs te bepalen contacteerden we bevriende architecten, bouwheren en promotoren die recent projecten van dezelfde schaal hadden gerealiseerd. Het was niet zo makkelijk om daaruit een gemiddelde prijs af te leiden. Niet alleen is elk project anders, niet iedereen spreekt over hetzelfde als hij over een prijs per vierkante meter spreekt. Naargelang de spreker zit daar al dan niet de prijs van de grond, de eventuele saneringskosten, de kosten voor architect en aannemer en de BTW in verrekend. Uiteindelijk bepaalden we, in 2004, de geschatte gemiddelde kostprijs voor de bouw op 1187 €/m².

Nu moesten we berekenen of we de balans in evenwicht zouden krijgen, of er met andere woorden voldoende middelen konden gevonden worden om die geschatte kostprijs te betalen. Die middelen moesten voornamelijk komen via de hypothecaire leningen afgesloten door de gezinnen. In het begin hebben we echter nog andere middelen gezocht. Zo onderzochten we de mogelijke financiering van een deel van het gebouw door andere investeerders, zoals welzijnsinstellingen op zoek naar ruimte, of de mogelijkheid om subsidies te vinden voor de bouw. Een aantal pistes werden onderzocht, maar liepen uiteindelijk op niets uit. Alles zou dus moeten betaald worden door de eigenaars. Om te bepalen of dit zou mogelijk zijn moesten we weten of zij het nodige budget via eigen inbreng en via een sociale lening bij mekaar zouden kunnen brengen en moesten we ons ook uitspreken over de vraag welke verkoopprijs en welke maandelijkse afbetaling wij gerechtvaardigd vonden voor een sociaal project. Over die laatste

vraag hebben we ons uiteindelijk niet echt uitgesproken. Ons antwoord was pragmatisch. Wat betreft de verkoopprijs waren, bij de start van het project, de GOMB-woningen onze referentie. Die woningen richtten zich op een publiek met een duidelijk hoger inkomen dan dat van onze groep. We gingen er dus van uit dat we er zouden moeten in slagen om de woningen in de Finstraat goedkoper te verkopen dan de gemiddelde GOMB-woning. Het zou niet rechtvaardig of logisch zijn dat woningen gebouwd voor een publiek met een laag inkomen meer zouden kosten dan woningen gebouwd voor een middenklassenpubliek. Al gauw bleek dat dit principe moeilijk haalbaar zou zijn, omdat wij niet over de structurele overheidstussenkomen van de GOMB konden beschikken. Dat principe hebben we dus noodgedwongen laten vallen. Wat betreft de maximale afbetalingslast baseerden we ons op wat de mensen bereid waren maandelijks te betalen en wat het Woningfonds als een haalbare maandelijks afbetaling beschouwde.

De vraag wat een rechtvaardige sociale prijs zou zijn hebben we dus onbeantwoord gelaten. Het feit dat de eigenaars nauwelijks meer, of zelfs minder, zullen moeten betalen om eigenaar te worden van een kwalitatieve nieuwe woning dan wat ze zouden betalen aan huur voor een woning van heel wat lagere kwaliteit volstond voor ons.

Zo kwamen we dus tot de conclusie dat de geschatte kostprijs, dankzij sociale leningen, betaalbaar zou zijn voor ons doelpubliek.

Tussen de eerste schattingen van de bouwkost en de uiteindelijke kost ligt een verschil van ongeveer 500.000€ (geen rekening houdend met de prijs van de parkings). Dat verschil kan verklaard worden door een stijging van de prijzen van het bouw materiaal en de algemene bouwkosten in de periode tussen 2004 en 2009, door onvoorziene hoge kosten voor bodemsanering en door een aantal nieuwe normen (geluidsisolatie, veiligheidsglas) die er

voor gezorgd hebben dat het oorspronkelijke project moest aangepast worden.

Ondanks dat alles zijn we er toch in geslaagd om de bouwkosten binnen de perken te houden en de woningen betaalbaar te houden voor de gezinnen waarmee we het project gestart zijn. De totale bouwkost voor de woningen zou 3.014.029€⁽²⁵⁾ bedragen. De woningen zouden, na aftrek van de premies, verkocht worden aan prijzen tussen de 203.503€⁽²⁶⁾ (5 slaapkamers, 153 m²) en 120.172€ (2 slaapkamers, 85 m²).⁽²⁷⁾

Dat de bouwkost beperkt bleef heeft in de eerste plaats te maken met het feit dat dit de belangrijkste doelstelling was van het project en dat we samen met het Woningfonds hebben gezocht naar manieren om dit in het hele proces van aanbesteden, gunnen, onderhandelen en bouwen in het oog te houden. Bij de aanbesteding werd de maximale kostprijs per bruto bewoonbare m² vastgelegd op 1200€. Bovendien was de kostprijs het belangrijkste toewijzingscriterium. Voor het eerst deed het Fonds ook beroep op een „gecombineerde aanbesteding met onderhandeling“. De nieuwe aanbestedingsformule had op twee manieren een gunstige invloed op de prijs. Het bood de mogelijkheid aan de architect om vooraf te overleggen met de aannemer van zijn keuze en in het ontwerp aandacht te hebben voor praktische elementen die de prijs konden drukken. Bovendien is dit een goede manier om te vermijden dat de door de architect geschatte kostprijs en de uiteindelijke prijs te ver uiteen

25 De ABEX-index, die de gemiddelde bouwkostprijs in België weergeeft, steeg tussen januari 2003 en januari 2009 met 27% .

26 In deze prijs is de kostprijs van de garages, 490.200€ BTW incl., niet inbegrepen.

27 Dit zijn de prijzen met aktekosten en BTW 21% inbegrepen. Wanneer de BTW herzien zal worden naar 6% zullen deze prijzen een stuk lager komen te liggen.

liggen. Ook tijdens de onderhandelingen en de bouw achteraf werd, met de toekomstige eigenaars en het budget waarover zij beschikten in het achterhoofd, steeds veel aandacht besteed aan het vermijden van meerkosten.

Ondanks het feit dat de bouwkost door dit alles binnen de perken is gebleven bleken uiteindelijk toch bijkomende middelen nodig.

We werden opgenomen in het „huisvestings-programma” van de gemeente Molenbeek en hebben zo kunnen gebruik maken van een totale subsidie van 300.000€ van het federale Grootstedenbeleid. Van alle overheidssteun die naar het project is gegaan zijn dit de enige specifiek „sociale” subsidies. ⁽²⁸⁾



Josephine Mucabucyana ontvangt bezoekers tijdens de inhuldiging van het gebouw

Voor de bouw konden we rekenen op de passiefpremies van het Brussels Gewest (146.617€) en omdat het gebouw bekroond werd als voorbeeldgebouw ontvingen we daar bovenop nog eens een premie van 164.970€. Door woningen te bouwen met laag energieverbruik werd bovendien de globale woonkost aanzienlijk verlaagd. Tenslotte is het project ook mogelijk geworden dankzij de sociale leningen van het Woningfonds (interestvoet 2%). Alle kopers konden daar gebruik van maken en bovendien deed het Fonds in dit project extra inspanningen om, bijvoorbeeld via het verlengen van de terugbetalingstermijn tot dertig jaar en voorbij de normale maximumleeftijd, de operatie voor iedereen haalbaar te maken.

Een groot probleem bleef, tot op het allerlaatste moment, 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 hebben de kopers toch 21% moeten betalen. ⁽²⁹⁾

Het Woningfonds heeft echter beroep aangetekend tegen deze beslissing en enkele maanden na de verhuis is dit beroep aanvaard. De kopers zullen dus een deel van de BTW terugbetaald krijgen. Binnenkort volgt er, onder andere naar aanleiding van het project in de Finstraat, waarschijnlijk een debat over het verlaagde BTW-tarief in het Brussels parlement.

De belangrijkste conclusie van dit alles is wel dat het in de huidige situatie bijna onmogelijk is om dergelijke projecten, wanneer ze op dertig jaar moeten afgeschreven worden,

28 Hoewel zelfs de middelen van Grootstedenbeleid kunnen aangewend worden voor de subsidiëring van woningen voor middeninkomens, hetgeen, het moet gezegd, in Molenbeek niet gebeurt.

29 FERON, Hugues, Heureux nouveaux bénéficiaires d'un taux de TVA réduit, in La Libre Immo nr 87, 2010

betaalbaar te houden voor ons publiek. Een goedkope grond in het wijkcontract helpt wel, maar is niet voldoende. Het constante zoeken naar bijkomende middelen en de onzekerheid bij de toekomstige kopers of het project al dan niet zal kunnen gerealiseerd worden zorgen voor bijkomende spanningen.

Het is dus van belang dat er specifieke financiële hulp komt om nieuwe gelijkaardige projecten mogelijk te maken. Dat zou bijvoorbeeld kunnen via een Community Land Trust, waarover we het hiervoor al hadden.

3. BESLUIT

Dit artikel komt misschien over als peptalk, te veel rozengneur en maneschijn voor deze wereld. En inderdaad, we hebben het weinig gehad over de vele uren hard werken, de grijze haren, de slapeloze nachten wellicht van iedereen die er aan meegewerkt heeft bij het Woningfonds, Bonnevie en CIRE en bij de leden van L'Espoir. Omdat het een pilootproject was hadden we de moeilijkheid dat alles opnieuw moest uitgezocht worden en elke nieuwe keuze moest bevochten worden. Tegelijkertijd heeft dat vernieuwende aspect heel wat mogelijk gemaakt. Doordat we toevallig actief waren op een aantal domeinen die op dat moment aan belangstelling van het beleid begonnen te winnen (collectieve woonprojecten, participatie, ecologisch bouwen) konden we rekenen op veel aandacht en, eens de eerste beslissende stappen gezet waren, ook op veel goodwill bij de meeste verantwoordelijken. Het feit dat alles moest uitgezocht worden zorgde er ook voor dat we ruimte kregen en niet verplicht waren om voorgekauwde oplossingen te kiezen. Dat houdt natuurlijk ook in dat de keuzes die hier gemaakt werden niet noodzakelijk de juiste keuzes zijn in elke willekeurige context. Een aantal van de elementen uit het project (het passiefhuis-concept, de aanbestedingsprocedure, de manier waarop de participatie werd georganiseerd en de gezinnen begeleid)



Open Deur tijdens het inhuldigungsfeest

verdienen het verder te worden geëvalueerd en zijn zeker niet blindelings over te nemen.

L'Espoir was, door open geest waarin het door alle partners werd uitgewerkt, een mooi en positief project om aan mee te werken. Daardoor ook hebben we de voorbije jaren enorm veel mensen ontmoet die graag bereid waren ons te helpen, door ons iets uit te leggen of iets te tonen, door een handje toe te steken, door

een gestrand dossier weer vlot te trekken, door een film te maken, door ons politiek te steunen, door het peterschap te aanvaarden ⁽³⁰⁾, door over het project te spreken. De inzet van alle partners en de hulp van al die mensen heeft er voor gezorgd dat we nog een eind verder beland zijn dan onze oorspronkelijke, toch al ambitieuze doelstelling (betaalbare koopwoningen bouwen voor veertien gezinnen met een laag inkomen). In 2003 hadden we niet kunnen dromen dat die woningen passiefwoningen zouden zijn, dat het project de aanleiding zou worden voor heel de reflectie rond de CLT's die nu in Brussel gevoerd wordt, dat de bewoners nog voor ze goed en wel geïnstalleerd waren zich zo zouden inzetten voor hun nieuwe buurt, of dat de ouders van L'Espoir gezamenlijke uitstapjes naar het museum voor alle kinderen zouden organiseren.



30 Alain Hubert (zie foto), bekend poolreiziger en de man achter het energie-neutrale poolstation Prinses Elisabeth, is 17 september 2010 peter geworden van ons project.

Het experiment in de Finstraat heeft bewezen dat de gebruikte aanpak garant kan staan voor kwalitatieve en duurzame woningen en een belangrijke aanvulling kan betekenen op de huidige vormen van woonpolitiek. De solidariteit tussen de gezinnen van L'Espoir, die mee aan de basis van het succes lag en het emancipatorische karakter van het project geven het echter een dimensie die veel verder gaat dan het huisvestingsprobleem. Het toont aan dat mensen die uitgesloten worden van een volwaardige participatie aan het maatschappelijke en economische leven, als ze die kans wel krijgen, plots veranderen van probleemgevallen die via publieke steun geholpen moeten worden, in actoren die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de bouw van een betere stad en een betere maatschappij. Daarom is het belangrijk om op deze ervaring verder te werken, nieuwe bouwgroepen op te richten, nieuwe woningen te laten verrijzen, middelen te voorzien om dit mogelijk te maken, en een nieuwe formules, zoals de Community Land Trusts, uit te werken die er een aangepaste basis voor vormen.

Geert De Pauw

Eind 2010, de dag voor kerstmis, bereikte ons het droeve nieuws van het overlijden van Pascale Degryse. Zij werkte voor CIRE en was van bij de start één van de drijvende krachten achter L'Espoir. Zonder haar zou het nooit gelukt zijn. Het gebouw in de Finstraat en al wat er uit is voortgekomen zullen een blijvende herinnering zijn aan haar grote betrokkenheid en inzet. We dragen dit artikel aan haar op.

Meer weten over L'Espoir:

<http://espoirmolenbeek.blogspot.com>,

over Buurthuis Bonnevie www.bonnevie40.be,

over de community land trust: <http://communitylandtrust.wordpress.com>



platform blijft echter beperkt indien het niet kan steunen op nationale actieplannen en platforms die materiaal aandragen voor de uitwisseling en besprekingen op het Europese niveau.

Ook de Vlaamse Vereniging voor Steden en Gemeenten trekt aan de alarmbel in naam van de lokale overheden. Net zoals de vakbonden en de ziekenfondsen hebben de OCMW's een structurele financiering nodig als vergoeding voor hun federale opdrachten zoals de activeringsmaatregelen, de uitkering van het leefloon en de financiële steun. Zeker omdat de beslissingen voor een verhoging van de laagste lonen en de sociale uitkeringen en een strengere reglementering nodig voor kredietverschaffing uitblijven. Er moet dringend werk worden gemaakt van een automatische rechtentoekenning: slechts 275.000 van de 800.000 rechthebbenden maken gebruik van Omniostatuu⁽⁴⁾. Nog op Vlaams niveau ondermijnt het nieuwe uitvoeringsbesluit van het armoedecreet de werking van de verenigingen waar armen het woord nemen (vwawn). De middelen die de vwawn krijgen om rond zes criteria ⁽⁵⁾ te werken om de sociale uitsluiting van mensen in armoede te doorbreken is ruim onvoldoende.

De Brusselse overheden hebben een enorme stap gezet met hun gezamenlijke beleidsnota Armoedebestrijding 2009-2014. Er gaapt echter een enorme kloof tussen het ambitieuze beleidsplan en het Actieplan armoedebestrijding 2010. De vertaling van de 34 strategische doelstellingen op lange termijn naar concrete beleidsacties is teleurstellend. Het is aan het Brusselse werkveld om samen met de mensen in een kwetsbare situatie om het beleid bij te sturen. Te veel acties worden genomen zonder

overleg met de doelgroep en het werkveld. Hierdoor wordt onvoldoende rekening gehouden met de reële noden waardoor goed bedoelde acties eerder uitsluiting in de hand werken zoals de inschrijvingsprocedure voor het basis- en secundair onderwijs, activering van werklozen, huisvestingscode,...

VORMT 2010 EEN MIJLPAAL IN DE STRIJD TEGEN ARMOEDE?

De opzet om de armoedeproblematiek onder de aandacht te brengen is zeker en vast gelukt. Nooit tevoren werd in de media zoveel ruimte besteed aan armoede en sociale uitsluiting. Het enorme aantal projecten dat werd ingediend bij het Steunpunt Armoedebestrijding maar ook bij de Koning Boudewijn Stichting en andere projectoproepen is een belangrijke graadmeter. Armoede wordt inderdaad erkend als de verantwoordelijkheid van iedereen.

Of 2010 een echte mijlpaal wordt in de strijd tegen armoede wordt bepaald door wat de EU en de lidstaten aanvangen met al die dossiers, conclusies en aanbevelingen. Welke beleidsprioriteiten zij ook stellen de economische crisis wordt niet geaccepteerd als excuus voor het uitblijven van structurele maatregelen.

Een laatste bedenking: mensen in armoede worden steeds vaker ingezet als vrijwilliger als opstap naar een opleiding, werk of een eigen plek in de samenleving. Je engageren als vrijwilliger is een keuze, leven in armoede of sociale uitsluiting niet.

Nicole Mondelaers
Stafmedewerker Sociale Uitsluiting BWR

4 Regering van lopende zaken stropt werking lokale besturen, Lokaal nr. 4, maart 2011

5 De criteria worden als volgt geformuleerd in het decreet: (1) Armen verenigen zich, (2) Armen het woord geven, (3), Werken aan maatschappelijke structuren, (5) Dialoog en vorming, (6) Armen blijven zoeken.

Brussels Armoederapport 2010.

Enige bedenkingen bij het actieplan

Het *Brussels Armoederapport 2010* bestaat uit vijf katernen of deelrapporten. Het eerste rapport, de *welzijnsbarometer*, bevat de armoedeindicatoren. Het tweede is thematisch van aard en focust op *thuisloosheid* in Brussel. Het derde, getiteld *Gekruiste Blikken*, bundelt, opnieuw in thematische bijdragen, de expertise van het Brussels werkveld inzake armoede en armoedebestrijding. Het vierde en het feitelijke politieke luik van het rapport bevat het *Brussels Actieplan armoedebestrijding*. Hier opnieuw diverse onderdelen: de beleidsnota armoedebestrijding 2009-2014, het eigenlijke *Brussels Actieplan Armoedebestrijding 2010* en tenslotte, als bijlage, een stand van zaken van het gevoerde beleid op zes domeinen. Onderstaande tekst gaat in op een uitnodiging tot commentaar op het actieplan en zou, in het verlengde van een ronde tafel die plaats vond op 30 november 2010, opgenomen worden in een nog te publiceren vijfde katern: *synthese van de ronde tafel*. Het Brussels armoederapport 2010 is te raadplegen en te downloaden op www.observatbru.be en is ook in gedrukte versie verkrijgbaar (ast.)

OVER MIDDENVELD, OVERHEIDSBELEID EN ARMOEDEBESTRIJDING.

Ons is gevraagd het *Brussels actieplan Armoedebestrijding* van adviezen, voorstellen en bemerkingen te voorzien. Daar Samenlevingsopbouw Brussel haar maatschappelijke opdracht ook expliciet situeert in het kader van de strijd tegen de armoede, gaan we hier graag op in. Laat ons bij wijze van inleiding eerst iets zeggen over een „zekere gemoedsgesteldheid” waarvan deze reactie doordrongen is en die mee onze positie ten aanzien van de overheid in de strijd tegen de armoede bepaalt.





In de aanloop tot het actieplan, met name in het tweede hoofdstuk van de *Beleidsnota Armoedebestrijding 2009-2014* dat handelt over de uitdagingen voor het Brussels Gewest (sic), wordt als onderdeel van de analyse terecht opgemerkt dat het werkveld onder grote druk verkeert. Er is sprake van grote werklust, moeilijke werkomstandigheden, gebrek aan samenwerking tussen verschillende overheden, gebrek aan antwoorden ten opzichte van de verschillende noden van de bevolking: allemaal zaken die wij op de werkvloer maar al te duidelijk onderkennen. Als men dan dat werkveld, dat een duidelijke rol toebedeeld

krijgt in de strijd tegen de armoede, vraagt een advies uit te brengen over een actieplan inzake armoedebestrijding, als ondertussen dat werkveld ervaart dat niet alleen meer mensen meer arm worden maar ook zijn eigen armslag voortdurend ingeperkt weet, dan kan men verwachten dat in dergelijk advies scepticisme, om niet te zeggen enig cynisme aangaande de slagkracht van een armoedebestrijdingbeleid van overheidswege zal doorschemeren. We moeten ons geen illusies maken. Al jaren wordt precies op de sociale slagkracht van de overheid beknibbeld. Als gevolg van de huidige financiële en economische crisis staan ons nog zware besparingsoperaties te wachten. Mede gelet op het heersende ideologische klimaat kan alleen verwacht worden dat de overheid nog verder in zijn herverdelende rol gekortwiek zal worden. In het licht van de grote aandacht die het armoedefenomeen te beurt valt, ook en zeker in dit Europees jaar van de strijd tegen de armoede, is volgende uitspraak van Francine Mestrum erg actueel: „Er wordt armoede, armoede geroepen, en ondertussen wordt onze sociale bescherming afgebouwd”¹.

Enige achterdocht betreffende de dure woorden die men momenteel rond armoede verkoopt, is dan ook op zijn plaats. Natuurlijk is er nood aan een transversaal, inclusief, intersectoraal, intergouvernamenteel, kortom, aan een globaal beleid dat ook nog eens preventief, pluraal en participatief zou moeten zijn. Natuurlijk is met kwantitatieve en kwalitatieve gegevens onderbouwde kennis van een problematiek richtinggevend voor te realiseren oplossingen. Het Brussels Armoederapport 2010 is daarvan precies een illustratie. Enerzijds brengt het de staat van de armoede met behulp van een kenniscentrum op een professionele manier en doorheen de tijd in kaart. Anderzijds doordat dit document inderdaad getuigt van transversaliteit en vertrekt vanuit een overkoepelende, gedeelde

¹ Francine Mestrum, Apache newslab 22.10.2010.
www.apache.be/2010/10/beelden-van-armoede

visie op armoede. Dit is een stap vooruit. Het feit dat dit actieplan als ophijsting van gevoerde beleidsacties nog grotendeels illustratief is voor de bestaande institutionele schotten tussen de verschillende Brusselse bovenlokale beleidsniveaus en voor erg diverse prioriteiten en grote verschillen betreffende inzetbare middelen doet daar geen afbreuk aan.

Dit mag ons echter niet uit het oog doen verliezen dat armoedebestrijding meer is dan een kwestie van goed bestuur alleen. Armoede is niet te herleiden tot een technisch probleem dat met overeenkomstige middelen zou kunnen worden opgelost. Het feit dat armoede inherent is aan de wijze waarop sociale verhoudingen zijn geordend en het feit dat die ordening uitkomst is van politiek handelen, maakt armoede in wezen tot een sociaal en een politiek probleem. Als middenveldorganisatie vatten wij armoedebestrijding bijgevolg in eerste instantie op als een kwestie van sociale en politieke strijd. Spelen overheden dan daar een rol in? Natuurlijk wel! Alleen geloven wij niet dat overheden die neutrale instanties zijn die met toepassing van de nodige technieken de problematiek van de armoede de wereld uit kunnen helpen, maar dat ze betrokken partij zijn voor zover ze armoede in stand houden, voorkomen of bestrijden, naargelang de krachts-verhoudingen waarvan ze de veruitwendiging zijn. Ofschoon we werken bij gratie van die overheden, zien we onszelf niet als hun dienstmaagd in de strijd tegen de armoede. Onze taak is het op grond van onze expertise in het veld aanhoudend druk uit te oefenen op de politieke agenda zodat verzuchtingen van armen een verlengstuk krijgen in het beleid. In die zin zijn we verheugd dat een aantal dossiers die „hot” zijn, mee door toedoen van het middenveld doorsijpelen in het actieplan. Dat kunnen we alleen in samenspraak met belendende organisaties, met nieuwe en oude sociale bewegingen en met bondgenoten die zich bevinden in de besluitvorming. In

frontvorming dus met al wie een samenleving voorstaat die herverdelende rechtvaardigheid en solidariteit in het vaandel voert.

OVER DE VISIE OP ARMOEDE.

De visie op armoede die aan de basis ligt en de leidraad vormt voor het actieplan schaart zich in de denkrichting die armoede beschouwt als een complex samenspel tussen individuele geaardheden en structurele omstandigheden. Er wordt dus niet de kaart getrokken van het individuele schuldmodel inzake armoede dat maatschappelijk opnieuw opgang maakt. Armoede wordt eerder gezien als een gevolg van ongelijkheden en uitsluitingen. Het denken in termen van maatschappelijke uitsluiting heeft echter voor gevolg dat, ofschoon daarin erkend wordt dat armoede ook een gevolg is van hoe instellingen zelf functioneren, die erkenning in de praktijk doorheen de poging om armen in bestaande instellingen te integreren (het zgn. insluitingsdenken) maar al te vaak over het hoofd wordt gezien. Maatschappelijke integratie en insluiting vormen de leidraad, maar wel in instellingen die precies uitsluiting produceren. Om een boutade te citeren: „het begrip uitsluiting laat toe het probleem van de oorsprong van de uitsluiting uit te sluiten”. Of nog zoals Manuel Castells heeft opgemerkt: „het hart van de problematiek van de uitsluiting is niet daar waar de uitgesloten zich bevinden”. Dit stelt ons voor de opdracht, ook in een actieplan, om de uitsluitingsmechanismen in de werking van instituties, het zij nu het onderwijs, de arbeidsmarkt of het welzijnswerk, mee in de analyse en de vraagstelling te betrekken. Ons komt het voor dat beleidsverantwoordelijken, ook in dit actieplan, de instellingen die ze onder hun beheer hebben, nog vaak te weinig zien als deel van het probleem.

LAAT UW LINKERHAND NIET WETEN WAT UW RECHTER DOET (MATTH. 6:3).

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest baseert haar prioriteiten op een solidaire en duurzame visie op de stad. In die visie staan 5 uitdagingen voor de stad opgesomd waarvan het actieplan er twee overneemt: de demografische ontwikkelingen en de strijd tegen de dualisering en armoede. In onze opvatting over een solidaire en duurzame visie op de stad zou de kwestie moeten centraal staan hoe een evenwicht te vinden tussen een endogene en een exogene ontwikkeling van de stad. Schematisch weergegeven gaat het om de spanning tussen twee fundamentele ontwikkelingsstrategieën: in de eerste worden ontwikkelingen en beslissingen afgetoetst aan de mate waarin ze de breedst mogelijke lagen van de Brusselse bevolking laten delen in geproduceerde welvaart. In de tweede fungeert Brussel als een wingewest voor economische elites die van buitenaf ontwikkelingen en beslissingen naar hun hand zetten. In beleidsnota's en in het officieel discours wordt ons voorgehouden dat we hier te maken hebben met een en / en verhaal. In de feiten moeten we telkens vaststellen dat we in een of / of scenario meedraaien waarin steeds de internationale kaart getrokken wordt, zonder waarborgen dat daarmee ook aan de dualisering iets wordt gedaan. We verwijzen hier naar ontwerp teksten voor het *Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling* waarin reeds volop geanticipeerd wordt op het *Plan voor de internationale ontwikkeling van Brussel*, dat een eigen leven is gaan leiden, buiten democratische besluitvorming om.

We willen hiermee zeggen dat wat de draagwijdte precies is van een beleid inzake armoedebestrijding slechts ten volle kan ingeschat worden door dat beleid in contrast te zetten met andere beleidsprioriteiten. Het is dus niet noodzakelijk zo dat de wil tot bestrijding van armoede in een

actieplan zijn echo vindt in de wil tot bestrijding van te grote concentraties van rijkdom in andere actieplannen, terwijl dat laatste precies voorwaarde is voor de realisatie van het eerste. In een variatie op het vers van Matheus maar dan in een volledig andere betekenis hebben armoedebestrijdingplannen dan al vlug iets van: „laten we niet kijken wat ik met mijn rechterhand neem als ik met mijn linker geef”.

VAN DE BOMEN EN HET BOS.

Uit vorm en inhoud van dit actieplan kan men afleiden dat de excellenties die dit actieplan onderschrijven (terecht) de mening zijn toegedaan dat, voor zover een overheidsbeleid gericht is op het algemeen belang en op het belang van de ganse bevolking, dan alle aspecten van dergelijk overheidsbeleid een vorm zijn van armoedebestrijding. Het *Algemeen Verslag Van de Armoede* uit 1994 had reeds als zijn mening te kennen gegeven een algemeen beleid te verkiezen boven een specifiek op armen gericht beleid. Zo'n standpunt is vatbaar voor discussie. Enerzijds biedt een algemeen beleid de beste garantie om armoede te voorkomen. Vandaar het belang van het invoeren van een armoedetoets op de diverse beleidsterreinen en voor alle beleidsmaatregelen. Het actieplan vraagt daar terecht aandacht voor. Onze vraag is echter of de strijd tegen de al te harde armoedereality en dus de noodzaak aan een specifiek beleid gericht op armen gelet op het urgent karakter ervan niet verwatert als het verdrinkt in een verhaal waar elke beleidsdaad het patent armoedebestrijding opgekleefd krijgt. Dit is de aanpak waar het actieplan voor kiest: een presentatie van alle feitelijke beleidsdaden, gecategoriseerd in een diarreë van 34 strategische doelstellingen en meer dan 120 acties. Dat alles armoedebestrijding is, wordt dan even veelzeggend als nietszeggend. Bovendien stelt deze aanpak de concentratie, het uithoudingsvermogen en de goede wil

van de lezer danig op de proef en blijft er niet veel over van wat een goed actieplan zou moeten geven: een wervend perspectief waar men enthousiast mee zijn schouders onder kan zetten. Deze aanpak leidt de aandacht af van prioriteiten die er werkelijk toe doen, van datgene wat we reëel als hefboom kunnen beschouwen. We zien met andere woorden door de bomen het bos niet meer. Uitzuivering van alles waar het invoeren van een armoedetoets kan volstaan zou ons al een heel eind verder brengen. Op een dergelijk uitgeweid actieterrein zouden nieuwe beleidsaccenten en beleidsverschuivingen waarschijnlijk beter opvallen en tot hun recht komen. Nu blijven we steken in een compendium van acties die hetzij al tijden worden betoelaagd, hetzij nog verkeren in het stadium van conceptualisering, hetzij gewoon nog tekst en uitleg ontberen..

TOCH NOG ENKELE BOMEN NADER BEKEKEN.

Zoals uit het voorgaande blijkt hebben we er voor geopteerd het Brussels actieplan armoedebestrijding in zijn algemeenheid te bekijken en van algemene kanttekeningen te voorzien. Betekent dit dan dat we geen bedenkingen zouden hebben m.b.t. tot afzonderlijke acties en hun onderlinge samenhang? Helemaal niet. Het is echter niet alleen onbegonnen werk om bij wijze van spreken op elke slak zout te leggen, rond sommige thema's zijn andere actoren veel beter geplaatst om dat te doen dan wij. Om kort te gaan: Samenlevingsopbouw Brussel zet in sommige wijken met mensen die er gebukt gaan onder kansarmoede en achterstelling projecten op waarin gezocht wordt naar oplossingen voor problemen in de woon- en leefsituatie. Deze projecten zijn niet zelden wijkgericht, participatief van opzet en hebben betrekking op de thema's armoede (in engere zin), huisvesting en fysieke en sociale leefbaarheid. Deze thema's zijn weliswaar te onderscheiden, maar niet van elkaar te scheiden. Als we vanuit dat

bereik naar het armoedeactieplan kijken, dan willen we daarbij het volgende aanstippen:

1. Armoede in engere zin.

Samenlevingsopbouw Brussel zet zich in voor het verspreiden van de idee van het werken met ervaringsdeskundigen in de armoede. Actie 6.2 focust vooral op de opleiding ervaringsdeskundige van de federale overheid (POD Maatschappelijke Integratie). Er wordt terecht gesteld dat deze opleiding complementair is aan deze in Vlaanderen. De visie op ervaringsdeskundige in de armoede wordt immers anders ingevuld: op het federaal niveau gaat het meer om een administratieve invulling, in Vlaanderen gaat het om een brugfunctie tussen de leefwerelden van mensen in armoede en in niet-armoede. Het zou goed zijn om beide opleidingen en opgeleide ervaringsdeskundigen als complementair naast elkaar in Brussel ook een kans te geven.

Samenlevingsopbouw Brussel komt samen met andere organisaties op voor de situatie van mensen zonder wettig verblijf. In de katern Gekruiste Blikken van het *Brussels Armoederapport 2010* heeft ze in dit verband mee een manifest ondertekend ². We stellen vast dat het beleid jegens mensen zonder wettig verblijf de afgelopen maanden een verharding heeft gekend. Het ondersteunen van organisaties die zich met deze doelgroep inlaten (actie 20.5) is één zaak, het garanderen van enkele elementaire grondrechten zoals in hoger genoemd manifest beschreven, een gans andere.

2. Huisvesting.

Wat huisvesting betreft, zien we dat hier dezelfde beleidsintenties worden herhaald als in het Regeerakkoord (bijvoorbeeld: de doelstelling om binnen 10 jaar in iedere Brusselse gemeente 15% kwaliteitswoningen in openbaar beheer en

² Gekruiste blikken, Mensen zonder wettig verblijf. De extreme armoede van de twintigste Brusselse gemeente. Pp. 59 tot 63.

met sociaal oogmerk te realiseren; omkadering huurprijzen; sociale groene lening; uitvoeren sociaal huisvestingsplan e.a). Gezien de huidige huisvestingscrisis, het nijpend tekort aan sociale woningen en de alsmaar stijgende huurprijzen op de private huisvestingsmarkt, kijken we reikhalzend uit naar concrete realisaties om meer sociale woningen te realiseren en de betaalbaarheid te bevorderen. Het mag niet bij (loze) beloften blijven. Wat ons wel verontrust is dat er onder de noemer bevorderen van sociale mix in de wijken wordt verwezen naar de actie om een nieuw evenwicht te brengen in de gewestelijke spreiding van sociale en openbare woningen. Hiermee wordt een concrete invulling gegeven aan wat wordt bedoeld met de „15% kwaliteitswoningen in openbaar beheer en met sociaal oogmerk” (actie 17.2) die bij uitvoering van het Regeerakkoord binnen 10 jaar in iedere Brusselse gemeente realiteit zouden moeten zijn. Met deze ambitieuze beleidsintentie trekt het Brusselse beleid dus niet resoluut de kaart van de meest kwetsbare bewoners die het meest te lijden hebben onder de huisvestingscrisis. Het gaat dus niet om 15% sociale woningen in iedere gemeente, maar om het verder zetten van een beleid om vooral te investeren in het aantrekken van middeninkomens. De 15% slaat dus op een mix van sociale en openbare woningen voor middeninkomens in iedere

gemeente. Zolang het Gewest en de Brusselse gemeenten zich laten (mis)leiden door de mythische sociale mix, wordt er geen duidelijke keuze gemaakt voor armoedebestrijding maar eerder voor armoedeverdrijving..

3. Fysieke en sociale leefbaarheid.

Samenlevingsopbouw werkt in het perspectief van sociale wijkontwikkeling vanuit de overtuiging dat het recht op de stad voor iedereen moet gegarandeerd zijn. Voor vele mensen in armoede vormt de wijk een belangrijk kader. Werken op het niveau van de wijk op zich draagt niet steeds oplossingen aan omdat vele problemen zich wel op wijkniveau manifesteren, maar op een ander niveau hun oorzaak kennen. Niettemin is wijkgericht werken van onderen uit en in een samenhangend geheel van partners een belangrijk organisatieprincipe dat toelaat mensen te mobiliseren en iets te doen aan de leef- en woonomstandigheden. Ondanks de zo geroemde transversaliteit gaat er van het actieplan weinig aandacht uit naar geïntegreerde vormen van welzijns- en sociaal cultureel werk op het niveau van de wijk. Dergelijke initiatieven bestaan, maar ze worden vrij stiefmoederlijk behandeld.

Samenlevingsopbouw Brussel
November 2010



Opbouwwerk met mensen zonder wettig verblijf

Een project in ontwikkeling

INLEIDING

In het kader van het meerjarenplan 2009-2015 maakt Samenlevingsopbouw Brussel duidelijk de keuze om vanuit het spoor armoedebestrijding met mensen zonder wettig verblijf als specifieke doelgroep aan de slag te gaan. De realiteit van mensen zonder wettig verblijf kan niet langer door het opbouwwerk genegeerd worden. Brusselse welzijnsorganisaties signaleren alsmaker vaker situaties van extreme armoede, uitbuiting en misbruik. Ook de mensen zelf houden zich niet langer verborgen en ondernemen (soms extreme) acties om hun schrijnende leefsituatie aan te klagen. Samenlevingsopbouw Brussel is ervan overtuigd dat het opbouwwerk een bijdrage kan leveren om via vormings-, actie- en beleidswerk uitsluitingsmechanismen die de toegang en toepassing van grondrechten en toekomstperspectieven voor mensen zonder wettig verblijf verhinderen, structureel aan te pakken van. In dit artikel schetsen we kort het verloop van dit (startende) project en formuleren we enkele toekomstuitdagingen.

OPBOUWWERK BINNEN MEETING

Bij de start van deze nieuwe opbouwwerkpiste werd ervoor gekozen om aansluiting te zoeken bij Meeting. Meeting ontstond eind jaren '90 als project binnen Link=Brussel vzw (erkende vzw etnisch culturele minderheden). In de schaduw van het opvangcentrum Klein Kasteeltje was er nood aan een ontmoetingsruimte voor vluchtelingen, asielzoekers en mensen zonder papieren. In 2008 werd dit project omgevormd tot een onthaal- en steunpunt voor mensen zonder wettig verblijf vanuit de vaststelling dat er voor deze groep onvoldoende degelijke opvang en oriëntering is. Het project biedt voortaan naast ontmoeting een laagdrempelig



onthaal van sociale en juridische permanenties. Meeting beschikt over één projectmedewerker (VGC) en kan voor het onthaal rekenen op een tiental vrijwilligers. Daarnaast was het voor Meeting steeds ook de wens om vanuit de steunpuntgedachte te zoeken naar structurele oplossingen voor knelpunten in de toegang tot grondrechten van mensen zonder wettig verblijf. Om deze structurele aanpak te kunnen realiseren werd in 2009 Samenlevingsopbouw Brussel aangesproken die momenteel twee opbouwwerkers inzet om mee de grondrechten van deze doelgroep te garanderen. Deze structurele aanpak kenmerkt zich door het behandelen van dossiers die het individuele niveau overstijgen. Het gaat hier om problemen waarmee een specifieke groep te maken krijgt, bijvoorbeeld de weigering van opvang van illegale families. Illegale families in België hebben het recht om opgevangen te worden in een collectieve opvangstructuur. In het begin van 2009 stelden Meeting en Samenlevingsopbouw Brussel vast dat, als reactie op het dichtslippen van het opvangnetwerk, Fedasil had beslist om deze groep niet langer op te vangen, ook al is zij daartoe wettelijk verplicht. Om die reden heeft Samenlevingsopbouw Brussel samen met Meeting twee rechtszaken aangespannen en ook het pleit gewonnen. Het recht op opvang van families met minderjarigen werd door de rechtbank als onbetwistbaar beschouwd. Nu twee jaar later is deze opvangcrisis nog steeds niet aangepakt en ligt ook de juridische manier om het onbetwistbare recht af te dwingen onder vuur. Het is echter tot op dit ogenblik het enige instrument dat de illegale families in handen hebben om hun recht te laten gelden, een recht dat door verschillende wettelijke bepalingen verankerd en dus onmiskenbaar is. De opvangproblematiek heeft m.a.w. een dringende en duidelijke structurele oplossing nodig. Meeting en Samenlevingsopbouw Brussel dringen hier samen met andere middenveldorganisaties dan ook bij het beleid op aan vanuit het standpunt weliswaar

dat de rechten van illegale minderjarigen en hun families gevrijwaard moeten blijven, zoals in het Internationaal Verdrag van de Rechten van het Kind is vooropgesteld.

Het onthaal van Meeting functioneert als een belangrijk kanaal waar dergelijke knelpunten worden gesignaleerd. Er kunnen ook signalen van andere organisaties gemeld worden (zie verder). De opbouwwerkers begeleiden vervolgens op projectmatige wijze het probleemoplossend proces. De methodiek die ingezet wordt, kan allerlei vormen aannemen, variërend van oriëntering, vorming, actie- en beleidswerk. Participatie van de mensen zelf vormt hierbij een kernbegrip. Het is niet de bedoeling dat Meeting een kant en klare oplossing aanbiedt. De mensen zullen zelf zoveel mogelijk in het proces moeten meegaan. Op deze manier worden ze niet alleen in staat gesteld om van zich te laten horen, ze worden bovenal weerbaar gemaakt tegen inbreuk op hun rechten. Zo is het Collectief Werkers zonder Papieren ontstaan.

COLLECTIEF WERKERS ZONDER PAPIEREN

Het Collectief Werkers Zonder Papieren is een actiegroep van mensen zonder wettig verblijf die ongeveer tweewekelijks samenkomen bij Meeting. In deze bijeenkomsten worden knelpunten aangekaart waar mensen zonder wettig verblijf mee worden geconfronteerd en wordt er bekeken of er gezamenlijk acties opgestart kunnen worden. Het is een agogisch traject waarin de groep zelf het voortouw neemt in een poging om hun rechten af te dwingen. Momenteel wordt er gefocust op toegang tot de arbeidsmarkt tijdens de regularisatieprocedure. Mensen zijn vrij om zich aan te sluiten bij deze groep.

Op 13 december 2010 organiseerde het Collectief Werkers Zonder Papieren een manifestatie in de Brusselse Nieuwstraat om hun politieke eisen kracht bij te zetten met name het recht

op tewerkstelling wanneer er zes maanden na het indienen van een regularisatie-aanvraag geen beslissing is genomen. De manifestatie werd opgevat als actietheater. Ze hadden voor de gelegenheid een (fictief) recruiteringsbureau Belgian Global Talent uit de grond gestampt om zich aan te kunnen bieden en hun kwaliteiten te tonen in de hoop snel aan de slag te kunnen. Maar het tegendeel gebeurde: deze capaciteiten worden alleen **beloond** met uitbuiting en misbruik zodat zij blijven leven in extreme armoede en onzekerheid. Met deze theatrale actie wilde het Collectief Werkers Zonder Papieren de voorbijgangers uitleggen dat zij over veel kwaliteiten beschikken en reeds veel beroepservaring hebben maar formeel helaas geen recht hebben op tewerkstelling.

Daarnaast vraagt het Collectief Werkers Zonder Papieren ook een snellere afhandeling van de regularisatie-aanvragen, aangezien er een jaar na afronding van de tijdelijke regularisatiecampagne in 2009 meer dan een helft van de mensen nog altijd geen antwoord heeft gekregen.

HET RECHT OP VORMING EN TEWERKSTELLING BINNEN HET KADER VAN TOEKOMSTORIËNTERING

Veel mensen zonder wettig verblijf zijn naar België gekomen om te werken. Ze hebben echter geen toegang tot de reguliere arbeidsmarkt. Hun enige bron van inkomsten is meestal het werk dat ze verrichten in de informele economie. Misbruik en uitsluiting zijn er schering en inslag.

Ook opleidingen zijn slechts beperkt toegankelijk voor mensen zonder wettig verblijf waarvoor geen verblijfsprocedure hangende is. Beroepsopleidingen zijn vaak gekoppeld aan arbeidsbemiddelingdiensten zoals Actiris. Een inschrijving als werkzoekende is vereist. Daarnaast is het inschrijvingsgeld voor opleidingen veelal te hoog. Onlangs werd ook de toegang tot het

aanbod van Nederlandse taalcursussen voor mensen zonder wettig verblijf van overheidswege in vraag gesteld vanuit de angst voor een mogelijks aanzuigeffect. Los van het feit of er nu weinig of veel mensen zonder wettig verblijf van dit aanbod gebruik maken, stelde Meeting zich samen met andere middenveldorganisaties op het standpunt dat een inschrijvingsverbod voor Nederlandse taallessen voor bijvoorbeeld mensen in een precair verblijfsstatuut maatschappelijk gezien geen goede zaak is.

Het ijveren voor het recht op vorming en tewerkstelling voor mensen zonder wettig verblijf past perfect binnen de toekomstoriëntering die Meeting o.a. in een zesdaagse oriëntatiecursus voor mensen zonder wettig verblijf hanteert. Binnen hulpverlening ligt vaak de nadruk op het bekomen van een definitieve verblijfsvergunning. Dit perspectief is voor vele mensen zonder wettig verblijf vaak niet haalbaar. Door te vertrekken vanuit de huidige rechtspositie en de mensen zelf te laten nadenken over mogelijke toekomstpistes, kunnen ze hun eigen migratieproject opnieuw gaan toeëigenen en zelf keuzes maken. Dat beperkt zich niet altijd tot de kwestie van papieren. Dat kan voor sommigen een illegaal verblijf betekenen, maar net zo goed een terugkeer naar hun land van herkomst. Toekomstoriëntering moet mensen duidelijk maken dat ze de periode die ze hier verblijven niet als wachtperiode moeten beschouwen maar wel als overgangperiode naar een nieuwe levenssituatie. Een periode waarin ze zich kunnen klaarstomen op wat komt. Dat kan om persoonlijke ontwikkeling gaan via opleidingen. Voor anderen gaat het om geld verdienen zodat ze in de toekomst misschien een micro-onderneming kunnen starten in hun thuisland. Ook als ze wel nog perspectief hebben op papieren, is het belangrijk dat ze niet stilzitten. Een vlotte doorstroom van een illegaal naar een legaal bestaan is belangrijk. Velen leven na regularisatie nog lang in armoede omdat ze

pas na het krijgen van hun papieren zich vragen beginnen te stellen over hoe ze hun inkomen gaan verwerven. Het ijveren voor het recht op vorming en tewerkstelling moet dan ook binnen deze toekomstoriëntering worden gesitueerd. Maar naast deze focus op toekomstoriëntering blijft Meeting er wel steeds op hameren dat de beperkte rechten worden gerespecteerd. Mensen zonder wettig verblijf mogen niet rechteloos worden, en van een situatie van honger in een situatie van uitbuiting terechtkomen. Dat hun regularisatie niet gelukt is, kan met zoveel factoren te maken hebben. Mensen immigreren vaak omwille van heel diverse omstandigheden en kiezen uiteindelijk zelf hoe ze hun toekomst verder (al of niet clandestien) vorm willen geven. Meeting kan en wil hierover geen oordeel vellen.

GEÏNTEGREERD HULPVERLENINGSMODEL GEKOPPELD AAN TOEKOMSTORIËTERING

Eind 2009 stelde Minister van Welzijn, Jo Vandeuren, aan de CAW's tijdelijke middelen ter beschikking voor de uitbreiding van een laagdrempelig en mobiel hulpaanbod voor mensen zonder wettig verblijf. Naast het uitbreiden van het reguliere aanbod ten aanzien van de doelgroep kregen de CAW's tegelijkertijd ook als opdracht mee om na te gaan hoe een samenwerking kan opgestart worden met andere diensten en organisaties om tot een gedeelde zorg te komen en om bestaande en nieuw te ontwikkelen methodieken en activiteiten betreffende de doelgroep te integreren binnen de reguliere werking. De twee Brusselse CAW's – Archipel en Mozaïek – maakten van deze gelegenheid gebruik om met Meeting – Samenlevingsopbouw Brussel en Integratiecentrum Foyer rond de tafel te gaan zitten en concrete afspraken te maken voor een geïntegreerd hulpverleningsmodel. Samen aan tafel werd snel duidelijk dat er een gebrek heerste aan kennis over de problematiek en de perspectieven die geboden

kunnen worden. Er werd ook geopteerd om de oorzaak van de problemen aan te pakken. Als de problematiek zo groot is, moet je wel naar de wortels gaan kijken. Belangrijkste doelstelling van dit samenwerkingsverband is om op termijn een efficiëntere en meer gecoördineerde hulpverlening te voorzien waarin mensen zonder wettig verblijf als volwaardige hulpvragers worden erkend. Rode draad doorheen dit hulpverleningsmodel vormt de toekomstoriëntering en de structurele aanpak van knelpunten. Toekomstoriëntering kan verder gaan dan de hulpvraag waarmee de cliënt komt en dieper ingaan op migratiemotieven, huidige situatie en toekomstvisie. En een structurele aanpak van knelpunten moet voorkomen dat hulpverleners overspoeld blijven met (vaak dezelfde) individuele hulpvragen. Sinds september 2010 wordt deze complementaire manier van werken als try-out uitgetest en de eerste bevindingen zijn heel positief. CAW Archipel en Mozaïek staan hoofdzakelijk in voor de individuele begeleiding. Samenlevingsopbouw Brussel en Meeting organiseren overwegend de groepsgerichte en beleidsbeïnvloedende werking. En daarnaast is er de ondersteunende rol van Integratiecentrum Foyer, dat ook een juridische dienst heeft. Op die manier werken de verschillende partners die een specifieke functie hebben los van elkaar, maar toch vanuit een geïntegreerde aanpak. Deze aanpak heeft de interesse gewekt bij dezelfde partners in Gent en Antwerpen. In mei wordt er daarom een publicatie voorgesteld waarin dit geïntegreerd hulpverleningsmodel en de toekomstoriëntering uitgebreid zal worden toegelicht. Meer hierover alvast in het volgende nummer van Opbouwwerk Brussel.

Ronnie Tack
Katleen Vanlerberghe

(op basis van eerder verschenen artikels in het tijdschrift *TER ZAKE*)





VOEDE
ÉRITE
ERTY



Inhoud

Editoriaal	p. 1
ArmWoede – Pauvérité – Powerty	p. 3
Armwoede over een ideologie! la Pauvérité mise en lumière, Powerty to the poor	p. 4
Armoedebestrijding: van verontwaardiging naar solidariteit	p. 8
2010 Europees jaar van de bestrijding van Armoede en Sociale Uitsluiting	p. 12
Brussels Armoederapoort 2010: Enige bedenkingen bij het actieplan	p. 17
Opbouwwerk met mensen zonder wettig verblijf. Een project in ontwikkeling	p. 23
In beeld ArmWoede – Pauvérité – Powerty en Opbouwwerk Brussel Nr 100	p. 27
Xtra 100	p. 31
Dossier: Passieve woningen, actieve bewoners	p. K1 - K32

Colofon

Artikels:

Francine Mestrum
Caro Bridts
Nicole Mondelaers
Geert De Pauw
Ronnie Tack
Katleen Vanlerberghe
Alain Storme

Foto's:

Martine Weemaels
Caro Bridts
Catherine Antoine
Michel Demol
De Meeting
Buurthuis Bonnvie
espoirmolenbeek.blogspot.com

Tekstverwerking:

Kristel Van der Borght

Vormgeving & lay-out:

Michel Demol

Drukkerij:

ACCO

Eindredactie:

Alain Storme

Fotoredactie:

Michel Demol

Opbouwwerk Brussel wordt uitgegeven door Samenlevingsopbouw Brussel, Henegouwenkaai 29
1080 Molenbeek, T 02 203 34 24, F 02 203 50 64 – E info.brussel@samenvlevingsopbouw.be,
W samenlevingsopbouw.be – © @ 11/03/2011 Samenlevingsopbouw Brussel – nr. 101 Jaargang 27



MET STEUN VAN DE
VLAAMSE OVERHEID



MET DE STEUN VAN HET
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Xtra 100

De stijlbreuk van nummer 100 zetten we, op enkele vormelijke frivoliteiten na, niet door in nummer 101. Dit was op voorhand ook een duidelijke redactionele keuze. Maar om toch nog even op dit speciale nummer (en bedankt voor alle positieve reacties!) terug te kijken, presenteren we jullie als uitsmijter als het ware een getuigenis uit onze woonpermanentie met een thuislozenpubliek.

Dit soort verhalen die voor opbouwwerkers vaak dagelijkse kost zijn, willen we voortaan ook meer een forum geven. Binnen twee opbouwwerkpraktijken is men recentelijk gestart met een blog waar ondermeer deze verhalen een plaats kunnen krijgen en waar we – in navolging van Opbouwwerk Brussel 100 – de stem van onze achterban willen versterken.

<http://studiocaricole.org>

De opbouwwerksters Lien en Tineke worden dagelijks geconfronteerd met drempels die thuislozen ondervinden in hun zoektocht naar een woning in Brussel. „Studio Caricole” groepeerde op een digitale manier thuislozen die hun frustraties rond deze drempels willen delen en op die manier hopen beleidsmakers wakker te schudden.

<http://brabantwijkbouge.be>

De opbouwwerksters Geraldine en Caroline maken in de Brabantwijk deel uit van een netwerk van organisaties, scholen, kleine bedrijven en bewoners die samen werken rond sociale, culturele, economische en stedenbouwkundige projecten. Via de blog “Brabantwijk Bouge” vertolkt het opbouwwerk vooral de bewonersstandpunten in de wijk.

Dinsdag, 11 december.

A., die een affiche heeft zien hangen in Sint-Gillis, komt speciaal nog even langs op de woonpermanentie. Hij is nog niet zolang in ons land en spreekt nog niet voldoende Frans of Nederlands voor een normaal telefoongesprek, dus bel ik in zijn plaats.

« *Bonjour, je voudrais avoir des renseignements sur votre appartement à louer.* »

« *D'abord, je loue par mois. Si vous payez, vous recevez un nouveau contrat d'un mois. La garantie est un mois de loyer. Si vous ne payez pas, je garde la garantie.* »

« *Et si on paye, on reçoit un contrat normal?* »

« *Non, c'est toujours par mois, mais si vous payez chaque fois avant le troisième du mois, vous pourrez même rester pendant des années...* »

« *Est-ce légal, monsieur?* »

« *Je peux vous montrer un livre où c'est écrit...* »

Aangezien de huurprijs (375 €) haalbaar is voor A., besluit ik nog even verder te praten. Ik leg uit dat het niet voor mij is, maar dat ik eventueel zou kunnen meekomen om het appartement te bekijken.

« *Ce monsieur il travaille? Si c'est quelqu'un du CPAS ou un chômeur, c'est pas la peine, hein madame!* »

« *Pardon?* »

« *375 euro, c'est trop cher pour quelqu'un qui touche une allocation. Des gens qui louent au dessus de leurs moyens, ce sont des voleurs! Comment paieraient-ils leur loyer autrement, qu'en volant!* »

Ook een manier om de dingen te bekijken. Ik mompel nog iets van « scandaleux » en prijs A. eventjes gelukkig dat hij nog niet teveel Frans verstaat!

