

Kuregem geeft geheimen huisvesting prijs.

Aandacht voor huisvesting

In het meerjarenplan 2003 – 2008 heeft Riso-Brussel de huisvestingsproblematiek opnieuw in de schijnwerpers geplaatst. „Het bevorderen van de leefbaarheid in kansarme wijken met bijzondere aandacht voor de huisvesting en het leefkader van weinig draagkrachtige groepen”, is één van de drie prioriteiten in dit meerjarenplan. In het vorige meerjarenplan werd er vooral gefocust op de fysieke omgeving: heraanleg straten en pleinen. In het huidige meerjarenplan wil RisoBrussel er op toezien dat de herwaardering van wijken niet het terrein effent voor woningrenovatie die het wonen voor kansarme groepen onbetaalbaar maakt. Het samen met bewoners ijveren voor een meer leefbare en aangename openbare ruimte heeft slechts zin als hierdoor de financiële toegang tot het woonpatrimonium voor alle bewoners gewaarborgd blijft. Wonen is een basisrecht en moet gegarandeerd blijven.

In verschillende opbouwwerkgebieden werd huisvesting aldus een nieuw programmaspoor. In Kuregem – en meer bepaald in de Veeartsenijbuurt – waar het opbouwwerk sinds 1997 actief is, werd in 2003 gestart met een projectvoorbereiding rond huisvesting. Deze projectvoorbereiding die de titel meekreeg „Kuregem geeft geheimen huisvesting prijs”, resulteerde in een rapport waarvan een beknopte weergave in dit artikel.

RisoBrussel is al enige tijd actief in de Veeartsenijbuurt met een werking rond leefbaarheid in de buurt. Er werd vooral gestreefd naar de uiterlijke verbetering van de leefomgeving. Gedurende de praktijkwerking werden we meer en meer geconfronteerd met het probleem huisvesting. Ook kregen we melding van de problematiek door de partners waarmee we in Kuregem actief zijn. Kuregem komt onder druk te staan van de algemene huisvestingscrisis binnen het Brussels Gewest. Nog nooit was er zo weinig aanbod op de huurmarkt. Er wordt gerenoveerd in de oude woningen. Deze renovatie

is dringend nodig om te beantwoorden aan de huidige kwaliteitsvereisten. Maar dit brengt ook dualisering op gang. Nu is Kuregem bewoond door mensen die goedkoop wensen te huren. Kuregem was lange tijd de plek binnen Brussel met de laagste huurprijs. Maar wie de rapporten van de Huurdersunie leest weet dat geen enkele van deze woningen ook maar aan de minimale normen van comfort voldoet. Het zijn allen ongezonde woningen. De Huurdersunie spreekt van vochtproblemen, soms geen warm water, geen badkamer, onveilige waterverwarmers. Ook de omgeving is niet aantrekkelijk. Geleidelijk komt er een tegenbeweging. Wijkcontracten zijn in uitvoer. Er wordt nu aan deze goedkope woningen gesleuteld. Er komen nieuwe jonge bewoners. Uit de cijfers van de CRU blijkt dat acht op tien aanvragen voor renovatiepremie een initiatief is van inwonende eigenaars. Op het totaal van 39 aanvragen is er slechts één huurder. Die renovatie is meer dan nodig, aantrekken van nieuwe jonge eigenaars is een stap vooruit voor Kuregem, maar werkt ook verdringing van kansarmen uit de Kuregemse huisvestingsmarkt in de hand. Het is deze zwakkere groep huurders die het opbouwwerk de komende jaren via een „huisvestingsproject” wil bereiken.

Enkele cijfergegevens ^(*)

Deze cijfergegevens hebben we vooral gehaald uit de omgevingsanalyse van het opbouwwerkgebied Kuregem die in 2003 werd opgesteld naar aanleiding van het meerjarenplan 2003 – 2008 van RisoBrussel. Omdat de gegevens van de volkstelling uit 2001 toen nog niet waren verwerkt,

(*) Voor de omgevingsanalyse van het opbouwwerkgebied Kuregem werd grotendeels een beroep gedaan op de Wijkfiche van Kuregem dat in 2001 in opdracht van de Vlaamse Gemeenschapscommissie door de onderzoeksgroep Cosmopolis (Geografisch Instituut - Vrije Universiteit Brussel) in het kader van het Sociaal Impulsfonds werd opgesteld. In deze Wijkfiche werd hoofdzakelijk statistisch materiaal van het NIS samengebracht.

moesten we ons voor de analyse van de huisvestingssituatie in de Veeartsenijbuurt hoofdzakelijk baseren op de gegevens uit de volkstelling van 1991. Het enige recente cijfer waarover we beschikten, was de evolutie van het aantal huishoudens tussen 1991 en 2000. Hieruit kan men afleiden hoe het aantal woningen is geëvolueerd (aantal huishoudens = aantal woningen). Tussen 1991 en 2000 steeg het aantal woningen/huishoudens in de Veeartsenijbuurt met 8,6 %, wat wijst op een fenomeen van gezinsverdunding. Deze toename van het aantal woningen laat zich visueel in de buurt alvast niet opmerken. Er is nog altijd sprake van veel leegstand en verkrotting. Vanuit de praktijk hebben we niet direct zicht of er effectief een tekort is aan woningen, wel stellen we vast dat bestaande panden veelal in diverse appartementen zijn opgedeeld, wat anders dan met renovatie en wegwerken van leegstand tot comfortvermindering leidt. De oppervlakte per woning bedroeg in 1991 amper 62,8 m², wat in vergelijking met het Brusselse gemiddelde (74 m²) aan de lage kant is.

Uit de cijfers van 1991 kunnen we afleiden dat men in de Veeartsenijbuurt vooral de „klassieke” Brusselse woning aantreft: 57,6% van de huisvesting betreft gebouwen met 3 of 4 gestapelde appartementen. Dit aantal ligt niet alleen zeer hoog in vergelijking met het Brusselse gemiddelde (26,5%), maar is ook het hoogste cijfer voor gans Kuregem (gemiddelde 42%). Eind 19de eeuw was deze buurt vooral erg in trek bij de lokale industriëlen, die er ondermeer omwille van de goede bereikbaarheid (omgeving station), herenhuizen lieten optrekken. De meeste woningen in de Veeartsenijbuurt dateren nog uit deze periode: 49,6% van de woningen zijn gebouwd voor de Eerste Wereldoorlog. Ook het comfortniveau is er bijgevolg naar. In 1991 waren er 42,1% woningen met geen klein comfort – tegenover 15,7% in het Brussels Gewest – en 37,9% woningen met klein comfort – tegenover 18,2% in het Brussels Gewest. Deze aantallen liggen opnieuw naar Brusselse en zelfs Kuregemse waarden (gemiddeld respectievelijk 35,1% en 30,4%) erg hoog. Slechts 64,7% van de woningen beschikte in 1991 over een badkamer of stortbad.

In 1991 waren er in de Veeartsenijbuurt 30,1% eigenaars tegenover 69,9% huurders. Deze

verhouding wijkt wel wat af van het Brusselse gemiddelde (39% eigenaars en 61% huurders), maar benadert het beter dan elke andere buurt in Kuregem. De afgelopen tien jaar zullen deze cijfers hoogstwaarschijnlijk nog gewijzigd zijn, rekening houdende met de recente aantrekkingskracht die Kuregem uitoefent op „nieuwe stedelingen”. De verbeterde socio-economische situatie van de buurt (zie hoger) houdt mogelijks verband met de (relatief !) aanzienlijke groep van eigenaars. Hoewel dit niet kan bewezen worden en bewoners soms ook uit noodzaak overgaan tot eigendomsverwerving (noodkopers), zeker wanneer betaalbare huisvesting op de huurmarkt alsmäär schaarser wordt. Door de plannen in en rond het Zuidstation, de herwaardering in het kader van het wijkcontract en de reconversie van enkele grote sites (de Veeartsenijnschool en De Lijn), stellen we op het terrein vast dat huisvesting



Nieuwbouw aan de Herzieningslaan

Foto: Michel Demol

inderdaad duurder wordt en dat de eerste contouren van sociale verdringing zich aan het aftekenen zijn (families die omwille van de hoge huurprijzen/kooprijzen vertrekken).

Er zijn de afgelopen jaren enkele renovatie- en nieuwbouwprojecten geweest.

Een zoektocht met hindernissen

Om een beter zicht te krijgen op de problematiek, volgde het opbouwwerk in Kuregem gedurende een paar maanden de zoektocht van enkele families naar een goede en betaalbare woning. Wat waren de bevindingen Algemeen: het aanbod is zeer klein – het betreft grotendeels één-kamer-woningen en gemeubelde kamers – hoge prijzen tussen de 350 tot 450 euro. Gevolg: grote probleem voor grote gezinnen. Het aanbod is groter in Wallonië en Vlaanderen, maar enkel betaalbaar in zeer afgelegen gebieden (moeilijk bereikbaar met openbaar vervoer, ver van de stad).

Welke obstakels kwam het opbouwwerk tegen? Er is vaak sprake van discriminatie door privé-eigenaars (afwijzing van OCMW klanten en buitenlanders). Meerdere eigenaars maken ongeldige contracten op en geven geen verlenging op papier (ook niet op aanvraag van de huurder), maar blijven inkomsten ontvangen (maken misbruik van de gebrekkige kennis van de taal). Ook worden er zaken ingeschreven in de plaatsbeschrijving die niet correct zijn, met als doel de huurwaarborg te kunnen behouden. Men stuurt een ongeldige opzegbrief (bv. opzeg van contract in 2 maanden, zonder dat men zelf de woning gaat innemen of grote werken wenst uit te voeren). Men weigert in een drie-kamerwoning zes kinderen toe te laten. Privé-eigenaars eisen vaak een geldwaarborg die betaald moet worden alvorens het contract ondertekend kan worden! Het OCMW werkt enkel met papieren waarborg (uitzondering mogelijk, maar dan moet dit voor de raad verschijnen en is dit in de vorm van een lening). Bij het OCMW wordt een aanvraag tot verhuis ingediend met als gevolg dat het leefloon en het huurgeld van de bestaande woning meteen wordt opgeschort. De goedkeuring daarentegen tot verhuis laat lang op zich wachten (soms tot meer dan 2 maanden na indiening). Tegen die tijd is de nieuwe woonst reeds door-

verhuurd aan een ander! Enkel het OCMW kan aanvraag doen bij het woningfonds voor een geldwaarborg, maar dit gebeurt zeer weinig!

Een aantal huurders begrijpen de taal niet waarin het contract wordt opgeschreven. Grote families wonen tegen hun wil in een veel te kleine ruimte, wat meer schade meebrengt aan de woning dan normaal. Een huurder die we opgevolgd hebben verkoos om de gerechtelijke procedure niet verder te zetten, ook al waren ze in hun recht. Dit omwille van de schrik om uit hun huis gezet te worden door de eigenaar. RisoBrussel wou een bemiddeling bekomen tussen de eigenaar en de huurder onder de voorwaarde dat de huurder kleine herstellingen maakte aan de aangebrachte schade om zo de waarborg terug te vorderen. Spijtig genoeg weigerde de huurder dit, ook al was de eigenaar niet in orde met zijn opzegbrief !

Op 24 maart 2003 organiseerde het Plaatselijk Observatorium van Kansarmoede van Anderlecht een rondetafel over het ongezond en onbewoonbaar verklaren van woningen. Ook hier stak het opbouwwerk één en ander op. Voor juristen is het koorddansen om een woning ongezond en onbewoonbaar te verklaren. De huurwet voorziet geen duidelijke criteria voor privé-woningen. Ook al zijn woningen vaak in zeer slechte staat. Dit betekent nog niet dat er een onmiddellijk gevaar is voor de veiligheid en de gezondheid. Wanneer er een schriftelijke klacht binnenkomt bij het college van de burgemeester en schepenen, hoort de gemeente in te grijpen. Meestal blijft het bij een aanmaning aan de eigenaar om werken uit te voeren. Onmiddellijke sluiting van een woning met uitzetting van de bewoners omwille van ongezond en onbewoonbaar verklaarde woning gebeurt slechts uiterst zelden (één maal per jaar). In andere gevallen wordt de eigenaar verplicht om de noodzakelijke werken uit te voeren, wanneer dat niet gebeurt binnen een bepaalde termijn zoekt de gemeente Anderlecht éerst een oplossing voor de bewoners. Dit gebeurt in samenwerking met de dienst sociale actie die hulp biedt aan personen in crisis. Het OCMW van Anderlecht weigert de huur te betalen voor hun klanten wanneer het om een woning gaat die in slechte staat verkeert. Maar veel slechte woningen worden gehuurd door cliën-

ten van OCMW's buiten Anderlecht of zelfs buiten Brussel. Van controle komt er niets in huis zodat huisjesmelkers vaak ongestraft hun wanpraktijken kunnen verderzetten. Er zijn geen gegevens over hoeveel woningen het precies gaat. Een inventaris van woningen in slechte staat bestaat niet. Evenmin zijn er cijfers over onderhandse huurcontracten afgesloten met de zwakste groep huurders: illegalen, arbeiders uit Oostblok landen.

Aan de slag

Na de projectvoorbereiding waarin de nodige tijd werd uitgetrokken om zicht te krijgen op de huisvestingsproblematiek in Kuregem, besloot het opbouwwerk in overleg met de stuurgroep (hoofdzakelijk bestaande uit organisaties die in Kuregem reeds rond huisvesting bezig zijn) een project op te zetten met als finale doelstelling een verbetering van de kwaliteit van de woningen op de private huisvestingsmarkt.

Het huisvestingsproject valt uiteen in drie luiken. Het eerste luik omhelst sensibilisering en vorming omtrent huisvesting. Sedert 1 juli 2004 is de Brusselse Huisvestingscode van kracht. Doelgroep zijn de bewonersgroepen die ondermeer werden bereikt via een wijktenoonstelling rond leven en wonen in Kuregem. Deze tentoonstelling vormde een ideale instap om een netwerk aan contacten uit te bouwen rond huisvesting, zowel met bewoners als met andere lokale organisaties. Het tweede luik omvat een aantal gerichte acties in het kader van huisvesting al of niet samen met de bereikte groepen in het kader van de tentoonstelling en samen met het opgerichte Netwerk Huisvesting Kuregem (platform van organisaties die rond huisvesting bezig zijn – het opbouwwerk speelt hier een trekkende rol). De actie „Bidonville Mobile” (17 oktober – dag van de armoede) is hiervan een concreet voorbeeld. Het derde en meest omvangrijke luik is het opzetten van een uitleendienst in het kader van het nieuwe wijkcontract Raad (2005-2009). Toen het afgelopen jaar bekend werd gemaakt dat er zich binnen Kuregem een nieuw wijkcontract aandienende (perimeter Raadsplein en omgeving) heeft het opbouwwerk het voortouw genomen om samen met de partners in het pas opgericht Netwerk Huisvesting Kuregem een project uit

te werken dat als titel meekreeg „Raadzaam Renoveren”. Dit project wil via informatie omtrent renovatie en via het uitlenen van materiaal de mogelijkheid creëren om met een krap budget toch een kwaliteitsvolle verbetering te kunnen uitvoeren.

In een volgend nummer van Opbouwwerk Brussel komen we zeker en vast uitgebreid terug op dit project.

Gwendoline Daems
Manu Aerden
Katleen Vanlerberghe



Verkrotting aan de Herzieningslaan

Foto: Michel Demol