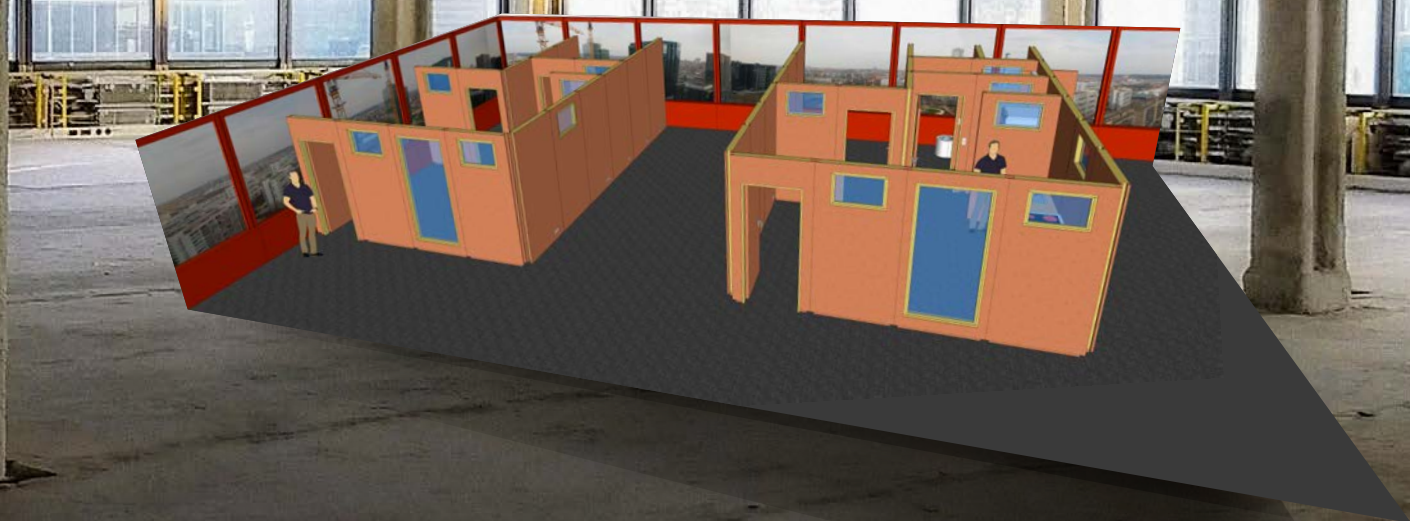


Wonen in de

Experimenten rond
tijdelijke huisvesting in Brussel



Terwijl een precaire groep van dak- en thuislozen zich een weg zoekt in onze maatschappij en noodgedwongen in parken en stations kampeert, blijven er in onze steden tal van vierkante meters onbenut. Experimenten rond tijdelijke huisvesting in deze on(der)benutte ruimten kunnen zorgen voor de broodnodige maatschappelijke discussie rond betaalbaar wonen, leegstand en speculatie. In dit artikel belichten we een aantal interessante voorbeelden die we vandaag op dit vlak in Brussel zien ontstaan.

tussentijd

AURELIE DE SMET, YVES SCHOONJANS & BURAK PAK [KU LEUVEN, FACULTEIT ARCHITECTUUR]
FREDERIK SERROËN [BMA]

Huisvestingscrisis

Het systeem van de 'welvaartsstaat', waarin het bouwen van sociale woningen door de overheid werd gezien als een van de middelen om armoede en ongelijkheid in de stad aan te pakken, blijkt vandaag spaak te lopen. In de Brusselse context wordt zelfs ronduit gesproken over een huisvestingscrisis. Het toenemend aantal gezinnen op de wachtlijst voor sociale huisvesting (43.096) is slechts een indicatie voor de omvang van het probleem. Door een groot gebrek aan woningen in het betaalbare segment is het recht op wonen voor een groot aantal mensen niet gegarandeerd en moeten velen zich tevreden stellen met een ongezonde, te kleine of te dure woning. Of ze worden veroordeeld tot een leven op straat.

In maart 2017 telde het steunpunt thuislozenzorg Brussel La Strada 4.094 dak- en thuislozen in het Brussels gewest. Het steunpunt maakt daarbij een onderscheid tussen verschillende categorieën: daklozen, die zonder enige vorm van beschutting buiten slapen; thuislozen, die slechts een tijdelijke plek vinden en slapen in shelters of instellingen; mensen die aanzienlijke risico's lopen om te marginaliseren vanwege een onzekere huisvestings-situatie. En de cijfers zijn allicht nog een onderschatting van de realiteit. Het blijft immers moeilijk om gegevens te verzamelen over minder zichtbare aspecten zoals 'verborgen thuisloosheid': mensen die tijdelijk onderdak vinden bij vrienden of familie, in kelders, zolders, garages, auto's of in het toenemend aantal (tenten) kampen die niet of moeilijk toegankelijk zijn.

Onbenutte ruimte

In schril contrast met het tekort aan betaalbare woningen is er in het Brussels gewest een overvloed aan on(der)benutte ruimte die wacht om te worden (her)ontwikkeld. Exacte feiten en overzichten over de structurele leegstand in Brussel zijn noch op nationaal, noch op gewestelijk of lokaal niveau beschikbaar, maar schattingen lopen snel op tot meer dan een miljoen m². Het gaat om ongebruikte woningen, kantoor- en fabrieksgebouwen, verdiepingen boven winkels, maar ook om verwaarloosde kavels en grootschalige spoorweg- en industrieterreinen die niet langer dienst doen.

Omwille van veranderende noden, gebruikers en visies wordt er zonder ophouden aan de stedelijke ruimte gesleuteld. De cyclus van gebruik, hergebruik en herbesteding van de stedelijke

ruimte verloopt dan ook niet altijd continu. Soms blijven plekken ongebruikt achter en vallen er – tijdelijk – gaten in de stad, die sluikstorten, vandalisme en andere ongewenste activiteiten aantrekken. Ze kunnen buurten een verwaarloosde aanblik geven en roepen negatieve gevoelens op bij de omwonenden.

Uit diverse voorbeelden van tijdelijk gebruik van leegstaande terreinen en gebouwen blijkt echter dat deze zogenaamde *waiting spaces* ook een belangrijke functie kunnen krijgen in de heropleving van de stad. In vele steden wordt reeds gewerkt met tijdelijk gebruik van leegstaande terreinen en gebouwen voor het duurzaam valoriseren van de stad. Brusselse initiatieven zoals City Mine(d), Recyclart, Toestand, Communa, etc. zijn slechts enkele voorbeelden van een hele resem praktijken die de afgelopen jaren van de tussentijd hun actieterrein hebben gemaakt. Uiteenlopende maatschappelijke behoeften vinden er onderdak en via contracten met de eigenaars is er in sommige projecten zelfs woonruimte gecreëerd. Zo creëerden Logements123Woningen en de Brusselse huurdersbond Febul in diverse leegstaande gebouwen en sociale huurappartementen (die wachten op renovatie) nieuwe tijdelijke woningen.

Bewoonbaar verklaard

In het zog van deze beweging loopt in het Brussels gewest vandaag een aantal nieuwe en interessante experimenten rond betaalbaar, modulair en tijdelijk wonen die op een structurele manier ongebruikte m² inzetten als grondstof.

■ **WOONBOX** is een modulaire woonunit volgens het 'Box in the Box' principe. Door gebruik te maken van een set van standaardpanelen kunnen één-, twee- en driekamerappartementen aangeboden worden binnenin leegstaande gebouwen. Via Woonbox wil vzw Samenlevingsopbouw Brussel appartementen aanbieden tegen huurprijzen van 250 tot 350 euro per maand. Elke bewoner kan er drie jaar lang verblijven en wordt tijdens deze periode sociaal begeleid. Elke bewoner neemt deel aan een spaarsysteem.

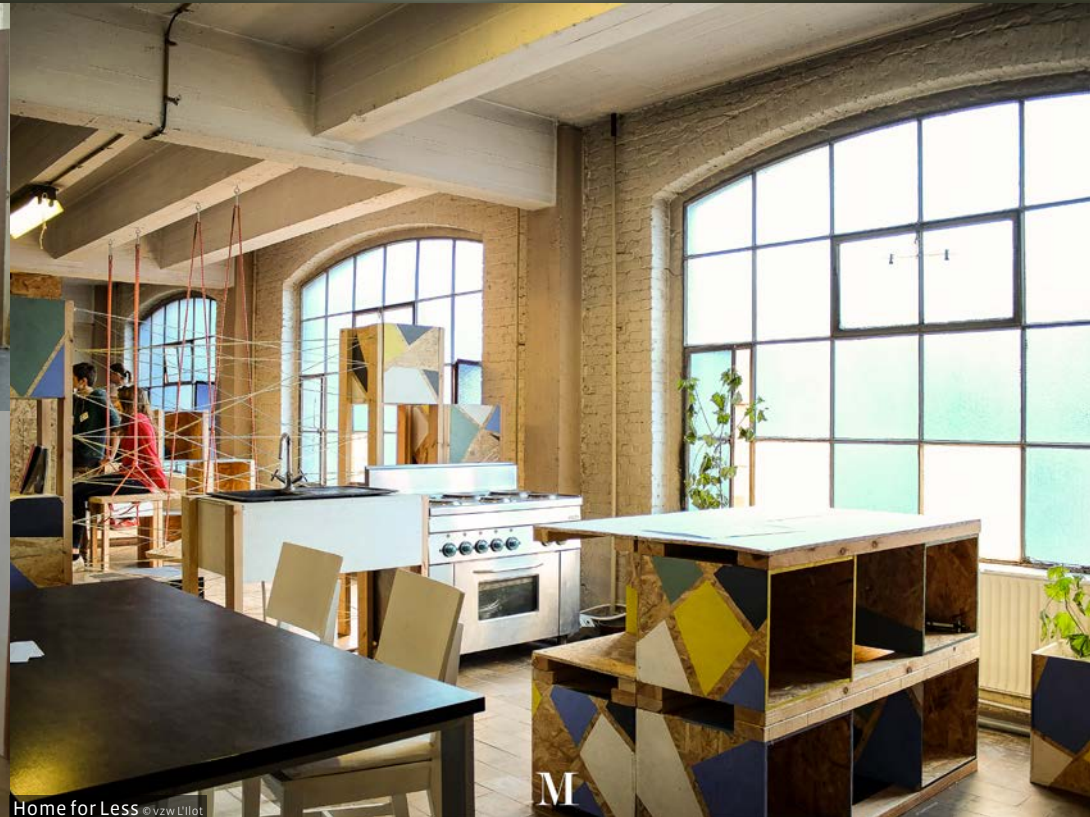
**IN HET BRUSSELS
GEWEST WACHT
EEN OVERVLOED
AAN ON(DER)
BENUTTE
RUIMTE OP (HER)
ONTWIKKELING.**



Medewerkers aan de SWOT-mobiel



Woonbox, een tijdelijke modulaire woonunit © Samenlevingsopbouw Brussel



Home for Less @vzwL'Ilot



■ **HOME FOR LESS** is een initiatief van de vzw L'Ilot in nauwe samenwerking met de afdeling 'Architecture construite' van de ULB, Collectif Baya vzw en het Leger des Heils. 45 studenten architectuur hebben in minder dan vijf maanden vier modulaire woningen (van 14 tot 35 m²) en twee gemeenschappelijke ruimten gecreëerd die makkelijk op- en afgebouwd kunnen worden. De ontwikkelde prototypes bieden zo een 'sleutel-op-de-deur' oplossing die gebruikt kan worden in verschillende leegstaande panden.

■ **SWOT-MOBIEL**, een project dat eveneens betrokken wordt door vzw Samenlevingsopbouw Brussel, heeft als doel een nieuw model voor co-creatie te onderzoeken, waarmee het voor thuislozen betaalbare en mobiele huisvesting wil produceren op leegstaande percelen. Samen met acht alleenstaande thuislozen ontwikkelt SWOT-mobiel een solidair en mobiel woonmodel op braakliggende terreinen in het Brussels gewest, waar een collectieve ruimte wordt ingericht met een dubbele functie. Enerzijds is het een leefruimte en ontmoetingsplaats, waarrond de acht mobiele woonunits gebouwd worden en een gemeenschap wordt gecreëerd. Anderzijds wil het een spil zijn voor de buurt en buurtactiviteiten genereren. Co-design en co-building staan centraal in het project: de toekomstige bewoners ontwerpen en bouwen mee aan de units en de collectieve ruimte. Hiervoor krijgen ze een opleiding op maat en technische begeleiding door Atelier Groot Eiland, een sociaal tewerkstellingsproject in Brussel. De Faculteit Architectuur van de KU Leuven staat mee in voor het ontwerp en de uitwerking. De individuele en groepsbegeleiding gebeurt door het Centrum voor Algemeen Welzijn en Samenlevingsopbouw Brussel.

■ De vzw **INFIRMIERS DE RUE** zet zich in voor het lot van de daklozen in Brussel via een transversale aanpak. Ze combineren acties op vlak van hygiëne, competentie-ontwikkeling en huisvesting. In samenwerking met het sociale economie-project 'centre d'orientation & de formation' uit Amay worden zeecontainers tijdelijk getransformeerd tot woonunits van 25 m². Bedoeling is deze wooneenheden te installeren op leegstaande terreinen in het Brussels gewest en het beheer in handen te laten van een sociaal verhuurkantoor. De containers kunnen na gebruik volledig worden gerecupereerd.

De voorgestelde woon- en leefmodellen creëren maatschappelijke meerwaarde: de voorgestelde projecten bieden immers een nieuw antwoord op de kwaliteits- en betaalbaarheidsproblemen waarmee de Brusselse woonmarkt te kampen heeft. Ze maken gebruik van on(der)benutte ruimte, waardoor de prijs per vierkante meter die bewoners (eventueel) betalen beduidend lager ligt dan de marktprijs. Doordat de woonruimten modulair zijn ontworpen hebben deze projecten ook de mogelijkheid om snel op te schalen. De bottom-up aanpak brengt de toekomstige bewoners bovendien vaardigheden bij die hen sterker en zelfstandiger maken. En ook de stad in haar geheel is gebaat bij de activering van tijdelijk leegstaande gebouwen en terreinen. Via tijdelijk gebruik kunnen deze sites met een minimum aan investeringen opnieuw ingezet worden. De projecten gaan in interactie met hun stedelijke omgeving en kunnen daardoor de cohesie en dynamiek in de buurt versterken. Minder gevestigde actoren krijgen de kans om deel te nemen aan het vormgeven van de stedelijke ruimte; ze spelen ook sneller en flexibeler in op bedreigingen en potenties in de stad. De tijdelijke gebruikers genereren zo een grotere programmatische diversiteit.

Tussen droom en daad

Voor een doorbraak op grotere schaal van deze aanpak is een update nodig van de klassieke stedenbouwkundige regels, de huidige woonnormen en de huidige solidariteitsmechanismen.

Het rigide stedenbouwkundige kader laat vandaag weinig ruimte voor tijdelijke projecten. Als het project op het bestemmingsplan niet is ingekleurd als woon- of gemengd gebied, is er in theorie een bestemmingswijziging – en dus een lang planningstraject – nodig om er tijdelijk wonen mogelijk te maken. De grootte en het aantal wooneenheden, de duurtijd van het project, de vraag

HET STEDEN- BOUWKUNDIGE KADER LAAT VANDAAG WEINIG RUIMTE VOOR TIJDELIJKE PROJECTEN.

of de 'installaties' (al dan niet op wielen) verplaatst kunnen worden en als nieuwbouw of verbouwing worden aanzien bepalen welk type vergunning nodig is. De beoordeling van de stedenbouwkundige ambtenaar is niet altijd eenduidig of verschilt zelfs van gemeente tot gemeente.

De normen inzake woonkwaliteit zijn niet altijd compatibel met de realiteit waarin tijdelijke woonprojecten tot stand komen en roepen veel vragen op. Moeten voor tijdelijke woningen dezelfde EPB-regels worden toegepast als dat de betaalbaarheid ervan zwaar onder druk zet? Is het logisch dat daar ook de minimale woonoppervlakten uit de wooncode gelden? Ook als de kwaliteit van de tijdelijke woning voor de gebruiker veel hoger is dan de woonsituatie waarmee hij/zij voordien geconfronteerd werd? Hoe gaan we om met brandveiligheid in niet-conventionele situaties?

De sociale rechten die gelden in tijdelijke woonprojecten zijn evenmin duidelijk en stellen de initiatiefnemers voor dilemma's.

Kunnen dak- en thuislozen die tijdelijk samenwonen aanspraak maken op een uitkering als alleenstaande? Als ze betrokken worden bij het bouwproces, verliezen ze dan hun werkloosheidsuitkering? In principe kan iedereen zich automatisch domiciliëren op zijn hoofdverblijfplaats, maar wat te doen als de gemeente de inschrijving toch weigert op basis van het tijdelijke karakter van de woning?

Nood aan experiment

Als bestaande kaders tekortschieten om de acute vraag naar woonruimte op te vangen, is er nood aan experiment om nieuwe en snellere productiemodellen te ontwikkelen en te implementeren. *Waiting spaces* kunnen de vrije ruimte bieden die nodig is voor dit experiment. Ook het juridisch kader zal op termijn meer ruimte moeten laten voor vernieuwing. De doorlooptijd en de procedure om een vergunning te krijgen voor modulaire woonvormen kunnen best ingekort en vereenvoudigd worden. De geldende normen inzake woonkwaliteit moeten beter afgestemd worden op een hedendaagse, flexibele en spontane manier van ontwikkelen, zonder daarbij de deur open te zetten voor normvervaging. Het komt er bovenal op aan hergebruik en proactief leegstandsbeheer maximaal én inclusief in te zetten als instrument in de 'klassieke' stadsplanning.

www.samenlevingsopbouwbrussel.be/woonbox
www.collectifbaya.com/portfolio/home-for-less
www.samenlevingsopbouwbrussel.be/wat-doen-we/projecten/swotmobiel/
www.infirmiersderue.org