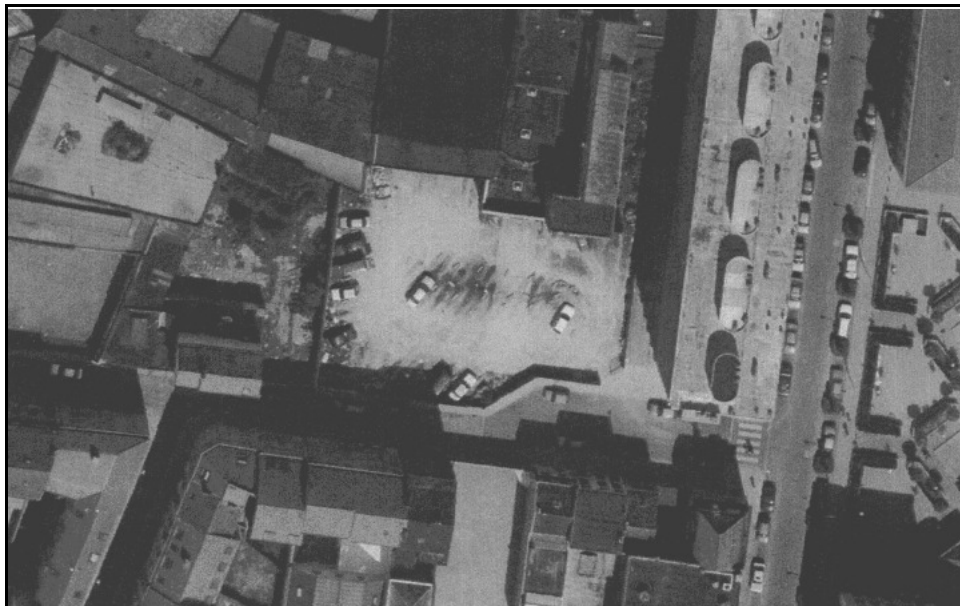


1. EEN VERNIEUWEND PROJECT

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

Het project is op vele vlakken innovatief.

- Het gaat om koopwoningen voor gezinnen met een laag inkomen.
- van bij de start participeren de toekomstige bewoners aan de realisatie van het project
- de woningen zullen ook vanuit ecologisch oogpunt vooruitstrevend zijn. Zo wordt het waarschijnlijk een van de eerste grotere woonprojecten in het Brussels Gewest dat zal voldoen aan de standaarden van het passiefhuis.



2. OP ZOEK NAAR EEN OPLOSSING VOOR WOONPROBLEMEN VAN GROTE GEZINNEN

Buurthuis Bonnevie is actief in het oude centrum van Molenbeek. Het buurthuis werkt onder andere aan de verbetering van de woonsituatie in die wijk.

Sinds een aantal jaren wordt Brussel getroffen door een wooncrisis, gekenmerkt door een enorme stijging van de huur- en verkoopprijzen. Dit zorgde er voor dat het zeer moeilijk werd om het publiek van het Buurthuis nog langer te helpen een degelijke woning te vinden. De situatie is nog erger voor grote gezinnen, omdat er nauwelijks geschikte grote appartementen zijn, noch op de privé-markt, noch in de sociale huisvestingssector. Voor vluchtelingen en migrantengezinnen komt daar nog bij dat zij te maken krijgen met discriminatie op de huisvestingsmarkt, zodat zij eigenlijk alleen dankzij een mirakel nog aan een correcte woning kunnen geraken.

Voor dit soort gezinnen was, tot voor een tiental jaar, de aankoop van een woning in goedkopere buurten in een van de oude arbeiderswijken rond het stadscentrum de oplossing. Die huizen zijn nu onbetaalbaar, zelfs voor gezinnen met een redelijk inkomen.

3. DE BOUW VAN SOCIALE KOOPWONINGEN ALS DEEL VAN DE OPLOSSING VOOR DE WOONCRISIS

Van daaruit groeide het idee om zelf degelijke en betaalbare woningen te creëren voor grote gezinnen uit de buurt. Het oorspronkelijke plan was om een aantal families samen te brengen om, binnen het kader van een wijkcontract¹, een terrein of gebouw aan te kopen en daar woningen te realiseren. Daar werd snel van afgestapt. Het bleek onverantwoord om gezinnen zonder enige financiële reserve in een dergelijk avontuur te storten.

Het Brussels Woningfonds stelde echter voor om zelf de rol van bouwheer op zich nemen. Zij zouden, met andere woorden, het terrein kopen, sociale koopwoningen bouwen en nadien doorverkopen aan de kandidaat-kopers.

Het lijkt op het eerste zicht weinig voor de hand liggend om koopwoningen voor te stellen als oplossing voor een publiek met een erg laag inkomen. Toch zijn daar een aantal goede redenen voor. Ten eerste omdat het de droom is van veel van hen om eigenaar te worden. Een eigen huis betekent voor hen, net zoals voor beter begoede families, woonzekerheid en stabiliteit, een kapitaal voor de kinderen, en een vorm van status, een instrument kortom dat van groot belang is voor de emancipatie van het gezin. Ook wordt beweerd dat eigenaars meer betrokken zouden zijn bij de buurt waarin ze wonen, en daardoor een positieve rol spelen in het buurtleven. Het tweede luik van het wijkcontract past in het idee dat het van belang is om nieuwe, rijkere bewoners aan te trekken naar achtergestelde buurten, om die buurten te doen "heropleven". Ons project gebruikt het tweede luik om het tegenovergestelde te bewijzen: door mensen uit de buurt de kans te geven op een degelijke woning in hun eigen buurt, en een actieve rol te spelen bij de ontwikkeling van de buurt, kan je werken aan een heropleving die ook ten goede komt aan de bewoners.

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

¹ Een wijkcontract is een instrument voor stadsvernieuwing waarmee het Brussels Gewest oude stadswijken probeert op te waarderen. Een van de middelen die het daartoe creeert, het zogenaamde tweede luik, is het, aan een sterk verlaagde kostprijs, ter beschikking stellen van leegstaande terreinen of gebouwen aan privé-investeerders voor de bouw van woningen. In Molenbeek is er vanuit de hoek van privé-investeerders, nooit veel

4. HET TERREIN



Eind 2003 werd er contact opgenomen met de gemeente Molenbeek om na te gaan of er een terrein of gebouw beschikbaar was. De gemeente stelde een braakliggend terrein in de Finstraat voor, eigendom van de Logement Molenbeekoï. Het was opgenomen in het wijkcontract Fonderie-Pierron. Het terrein was zeer geschikt voor de bouw van een aantal sociale koopwoningen. Het ging om een lelijke stadskanker, in een buurt waar de overgrote meerderheid van de woningen sociale huurwoningen zijn. De gemeente zou via dit project nieuwe eigenaar-bewoners kunnen aantrekken naar deze buurt, om zo tot een evenwichtigere eigendomsverhouding te komen.

Met de hulp van de architectuurschool la Cambre onderzochten we het potentieel van dit terrein. In het atelier sociale huisvesting werkten de studenten enkele voorstellen voor de bouw van sociale koopwoningen op het terrein uit. Deze voorstellen maakten het ons mogelijk om de mogelijkheden van het perceel beter in te schatten en het project verder uit te bouwen.

De wijkcontracten voorzien dat de gronden in luik twee verkocht worden aan de hoogste bidder, aan ten minste een vierde van de geschatte waarde. Het duurde tot januari 2007 – helemaal aan het einde van het wijkcontract – vooraleer het terrein effectief te koop werd aangeboden, en tot dan bleef het dan ook onzeker of het project zou kunnen doorgaan. Er zouden immers nog andere geïnteresseerden kunnen opduiken. Uiteindelijk bleek het Brussels Woningfonds de enige geïnteresseerde koper, en het terrein kon worden aangekocht voor de minimumprijs van 60.000 euro.

5. DE TOEKOMSTIGE BEWONERS



l'Espoir in 2006

Van bij de start was het de bedoeling om het publiek van slecht gehuisveste gezinnen van dichtbij te betrekken bij de realisatie van het project. Eens het project duidelijke vormen begon aan te nemen, en nadat het Woningfonds zich had bereid getoond om er mee in te stappen, werd nagedacht over de manier waarop deze participatie kon georganiseerd worden. Het Buurthuis nam contact op met de CIRE², een organisatie die op dat ogenblik bezig was met de begeleiding van een “solidaire spaargroep” (ook in samenwerking met het Woningfonds). Die spaargroep bestond uit 20 families (een gelijkaardig publiek als dat van het buurthuis) die via maandelijkse betalingen een gemeenschappelijke spaarpot samenstellen, een spaarpot waaruit alle leden kunnen lenen om het voorschot voor de aankoop van een eigen huis te betalen. Tijdens de bijeenkomsten van de groep werden ook vormingsmomenten over de aankoop van een woning ingelast.

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

Zij zouden, wanneer de woningen klaar zouden zijn, deze appartementen kunnen kopen. De bedoeling was om hen verder zeer nauw bij het project te betrekken. De groep zou dus regelmatig moeten samenkomen. Tijdens die samenkomsten zou het de bedoeling zijn om:

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

² Coordination et Initiatives pour et avec les Réfugiés et Etrangers

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

6. PARTICIPATIE

De groep koos voor zichzelf de veelbetekenende naam “l’Espoir”. Ze besloten om een gezamenlijk spaarfonds aan te leggen. Iedereen betaalt maandelijks 50€ in een gemeenschappelijk spaarfonds dat zal kunnen aangesproken worden bij de ingebruikname van de woningen.

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

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

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



Bezoek sociale huisvestingsprojecten 2005

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

Vertegenwoordigers van de vereniging waren aanwezig bij alle onderhandelingen en belangrijke gesprekken.

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



Analyse en bespreking architectuurprojecten oktober 2007

7. BETAALBARE WONINGEN BOUWEN

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

Premies en subsidies

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

- De grond is kunnen aangekocht worden voor een interessante prijs omdat hij gelegen was binnen de zone van het wijkcontract (60.000€ in plaats van de geschatte waarde, 240.000€).
- We werden opgenomen in het "huisvestingsprogramma" van de gemeente Molenbeek, en hebben zo kunnen gebruik maken van een subsidie van 190.000€ van het federale Grootstedenbeleid.
- Indien de woningen zullen voldoen aan de standaard van passiefhuis zullen we kunnen genieten van een gewestelijke premie van 100€ per m².

Laag energieverbruik

Door woningen te bouwen met laag energieverbruik wordt de globale woonkost verlaagd.

Sociale leningen

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

Lage bouwcost

De kostprijs van de woning zelf is natuurlijk van groot belang. Daarom werd hier grote aandacht aan besteed in het lastenboek.

In de eerste plaats via de aanbestedingstechniek. Voor het eerst deed het Fonds beroep op een "gecombineerde aanbesteding met onderhandeling". Dit betekent dat niet, zoals in de klassieke procedure, eerst een architectuurproject wordt gekozen (op basis van een geschatte kostprijs), en daarna via een openbare aanbesteding een aannemer. Heel vaak levert deze procedure onverwachte meerkosten op. In de gecombineerde formule wordt door een architect en een aannemer samen een project ingediend, en de gedetailleerde kostprijs maakt deel uit van het bod. Niet alleen worden zo onaangename verrassingen vermeden. Wanneer aannemer en architect van bij de start samenwerken kunnen zij ook samen op zoek gaan naar economische oplossingen.

Ook werd er in het lastenboek grote aandacht besteed aan de kostprijs. Ten eerste werd de maximale kostprijs per bruto bewoonbare m² vastgelegd op 1200€. Daarenboven werd, bij de toewijzingscriteria, aan de kostprijs 40 van de 100 punten toegekend.

De toekomstige eigenaars hebben zich tenslotte bereid verklaard om een aantal kleine afwerkingswerken (schilderen, vloerbekleding, keuken) voor eigen rekening te nemen.



ondertekening conventie Woningfonds

Ondanks dit alles blijft het budget tot op vandaag een bron van kopzorgen, en zullen er bijkomende oplossingen nodig zijn om de operatie voor iedereen haalbaar te maken. Een groot probleem blijft het BTW-tarief van 21 % . Voor de bouw van sociale koop- en huurwoningen geldt in principe het BTW-tarief van 6% . Hoewel ons project zich richt tot een publiek dat ruim onder de inkomensgrenzen voor sociale woningen zit zal er, wanneer er niets verandert, 21% moeten betaald worden. Het Woningfonds voldoet immers niet aan enkele formele voorwaarden om van dit tarief te genieten. Met een beetje politieke wil zou dit volgens ons echter moeten opgelost kunnen worden.

8. EN VERDER

Nu, begin november 2007, bevindt het project zich in een belangrijke fase.