



Een direct antwoord op de Antwerpse wooncrisis

Artikel e-Dossiers

De laatste tien jaar zijn de prijzen van appartementen en woonhuizen in Antwerpen verdubbeld. Het spreekt voor zich dat de koopkracht van gezinnen niet in dezelfde mate is gestegen. Een eigendom verwerven is voor steeds meer mensen erg moeilijk. Tegelijk blijkt dat het aanbod van de sociale huisvesting veel te klein is. Dit dwingt de meest kwetsbare gezinnen ertoe om op de private huurmarkt woningen van slechte kwaliteit aan te nemen.



ARM IN ARM

Op de werkgroep Wonen van de Belgisch-Marokkaanse armenvereniging Arm in Arm krijgt deze theorie vlees en bloed. Op hun tweewekelijkse vergadering bespreken de mannen de huisvestingsproblemen waarmee ze kampen. Allemaal staan ze op de wachtlijst voor een sociale woning. Sommigen moeten nu al acht jaar geduld uitoefenen. Dat maakt dat ze tot de private huurmarkt veroordeeld zijn. De problemen zijn er legio.

“Voor we met Samenlevingsopbouw aan de tijdelijke bezettingen begonnen, kon ik me enkel een klein appartement boven een bar veroorloven”, herinnert Hossain zich. “Het was er koud, vochtig en we konden heel moeilijk slapen door het lawaai beneden.” Ook Mimoun getuigt over koude en vocht. “Wij woonden zeven jaar in een huurwoning waar het regenwater gewoon binnen liep. De verwarming draaide op een ketel van 37 jaar oud

met alle mankementen van dien. De eigenaar had ons in het begin beloofd de nodige werken uit te voeren, maar daar is nooit iets van gekomen. Toen we daarover klaagden, had hij het huis ineens voor zijn zoon nodig en moesten wij eruit”.

Sinds 2009 werkt deze groep van Arm in Arm aan het recht op wonen. Het gaat om vaders van vaak grote gezinnen met een laag inkomen. Velen zijn daardoor aangewezen op de slechtste segmenten van de huurmarkt. De mannen vinden steun bij elkaar. “Alleen al erover praten, helpt”, bekent Hassan. “We komen hier onze portie hoop inademen.” Opbouwwerkster Lief Vogels benadrukt dat het haar weinig moeite kost om de mannen gemotiveerd te houden. “We komen hier graag”, beaamt Ali. “Voor ons is het een vorm van integratie. We leren hier hoe het systeem werkt. Welke rechten we hebben, maar ook welke plichten.”

Maar de armenvereniging wil meer zijn. Alle deelnemers aan tafel benadrukken dat wonen voor hun een belangrijk grondrecht is waarvan iedereen moet kunnen genieten. “Een goede plaats om te verblijven is een vorm van erkenning. Daarom doen we ons verhaal. Niet alleen om onze situatie te verbeteren, maar ook die van andere mensen die hier niet aan tafel zitten. Dat kunnen we alleen samen, want met één hand kan je niet veel lawaai maken.” Om dat doel te realiseren formuleert de groep van Arm in Arm voorstellen die ze bij het beleid gaan verdedigen.



TIJDELIJKE BEZETTINGEN

Het bleef echter niet bij praten. Samen met de professionals van Samenlevingsopbouw Antwerpen stad startten de vaders enkele jaren geleden een intensieve zoektocht naar een kwaliteitsvolle en betaalbare woning op de private markt. “We hebben de gezinnen drie maanden op zeer intensieve wijze ondersteund”, herinnert Vogels zich. “Dat ging van samen de krantenadvertenties doorbladeren over makelaars bellen tot en met meegaan naar de verhuurders.”

Het resultaat was bedroevend. “Voor niet één van onze elf gezinnen hebben we iets gevonden. De ene keer waren er geen kinderen gewenst, de andere keer was het gebrekkige kennis van het Nederlands een probleem en nog een andere keer wensten ze geen huurders die van een vervangingsinkomen moesten rondkomen. We hebben hier een dossier over opgesteld en bij het beleid aangeklaagd, maar dat loste onze directe problemen natuurlijk niet op. We merkten dat steeds meer kinderen ziek werden door de abominabele woonomstandigheden. Er moest snel iets gebeuren.”

Op dat ogenblik ging Samenlevingsopbouw met de stad rond de tafel zitten. Uit die gesprekken bleek dat er al een project bestond waarbij de stad een aantal woningen van sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning huurde om krakers te herhuisvesten. Die krakers huurden die woningen niet, maar hadden een bezettingscontract. “De Ideale Woning bleek bereid om dezelfde formule toe te passen voor onze gezinnen”, herinnert Lief Vogels zich. “We begonnen met vijf gezinnen in twee woonblokken. Omdat het over grote gezinnen gaat, bezet elke familie twee sociale woningen. Met het aantreden van de nieuwe bestuursploeg in 2013 nam Samenlevingsopbouw de huur van de blokken van de stad over. Daarbij stelde De Ideale Woning plaats ter beschikking voor nog vier extra gezinnen.”

In totaal biedt het project dus een oplossing voor negen grote gezinnen. Zij wonen echter niet gratis, maar betalen een substantiële bezettingsvergoeding. Deze bedraagt 175 euro per appartement en 230 euro indien de woning dubbel glas heeft. Omdat de gezinnen elk twee panden bezetten, gaat het om respectievelijk 350 en 460 euro per gezin. “Bovendien hebben wij de appartementen een stevige opknabbeurt gegeven”, preciseert Hassan. “Met de ondersteuning van de stad en Samenlevingsopbouw hebben we geschilderd, kleine reparaties uitgevoerd en aarding getrokken. Hoewel nogal wat van onze vaders van een vervangingsinkomen moeten rondkomen, zit er wel wat stielkennis in onze groep. Schilderen, elektriciteit leggen, bezetten, loodgieterij, tegels plaatsen ... het zijn allemaal competenties waarvoor je bij ons terecht kunt.”

Het positieve effect van de tijdelijke bezetting liet zich direct voelen. Voorheen woonde Mammar met zijn familie van vijf personen in een huis met één slaapkamer en een zeer kleine keuken. Daardoor zat hij bijna elke week met zijn dochttertje bij de dokter. “Nu gaat dat veel beter”, getuigt hij. Hetzelfde geluid klinkt bij Mimoun “Na mijn verhuis voelde ik mij een andere mens. Vroeger betaalden we ons blauw voor een krot terwijl we nu een correcte prijs betalen voor een goede woning. Dat bezorgt mij veel minder stress omdat we nu financieel wat meer ademruimte hebben. Ik voel me veel gezonder. Ali wijst op het positieve effect dat de verhuis op zijn kinderen heeft gehad. “Zij doen het nu veel beter op school. Dat is logisch. Nu hebben ze eindelijk de nodige ruimte om rustig te studeren. Het is vooral voor hen dat ik hoop dat we ook na 2017 kunnen blijven.”



COLLECTIEF GOED

“2017”, nog maar bij het noemen van het jaartal voel je haast fysiek een golf van onrust door de groep gaan. In principe lopen de bezettingscontracten dan ten einde. Vooralsnog lijkt het niet mogelijk om de overeenkomst te verlengen, wat betekent dat de gezinnen opnieuw op straat zullen staan. Samenlevingsopbouw Antwerpen stad wilde het zover niet laten komen en ging op zoek naar een permanente oplossing. Samen met Dienstenthuis en CAW Antwerpen bundelde het de krachten in de cvba-so Collectief Goed.

Collectief Goed is een coöperatief alternatief dat investeert in kwalitatieve en betaalbare woningen voor kwetsbare gezinnen. “Concreet komt het erop neer dat De Ideale Woning ons negen huizen voor 30 jaar in erfpacht gegeven heeft”, legt Vogels uit. “De panden in Merksem zijn dringend aan renovatie toe, maar dat kwam de huisvestingsmaatschappij te duur uit. Collectief Goed zal nu de nodige werken doen en de woningen daarna aan de gezinnen van Arm in Arm verhuren.”

Aangezien de grond eigendom van De Ideale Woning blijft, is het jaarlijks bedrag dat de coöperatie moet betalen beperkt. Dat laat ruimte vrij om de renovatie te bekostigen. Naast de steun van fondsen en subsidies staat de cvba-so voor het grootste deel zelf in voor de financiering. Dit gebeurt via een lening bij een reguliere bank. Deze zal gestaag terugbetaald worden door de huur, die de bewoners maandelijks zullen betalen. Daarnaast rekent Collectief Goed op giften, maar geeft het particuliere sympathisanten ook de mogelijkheid om aandeelhouder van het project te worden.

Niet alleen de financiering is trouwens creatief, ook voor de renovatie durft Collectief Goed de gebaande paden te verlaten. “We zijn constant op zoek naar manieren om de prijs van de werken te drukken, zonder op de kwaliteit te moeten inboeten”, legt opbouwwerkster Ellen Baert uit. “Zo hebben we voor de afbraakwerken kunnen rekenen op mensen die een werkstraf moeten uitzitten. Zij hebben al het hout eruit gehaald en de bezetting tot op de ruwbouw weggehaald. Voor de eerstkomende werken zullen een aantal leerlingen van een technische school hun stage bij ons komen doen. Deze aanpak maakt dat we constant

nauw moeten samenwerken met andere organisaties, zoals de stad Antwerpen, maatwerkbedrijf Weerwerk of de technische en beroepsschool Don Bosco.

Ondanks alle goede bedoelingen stuit het project af en toe toch op problemen. “Zo bleek dat onze vaders ondanks al hun stielkennis niet zelf in hun toekomstige woning mogen werken”, vertelt Hassan. “De meesten van hen ontvangen een vervangingsinkomen wat betekent dat de RVA hen verbiedt om mee te helpen. Doen ze dat toch, riskeren ze een schorsing. De huizen zijn in erfpacht van Collectief Goed. Aangezien ze nog niet bewoonbaar zijn, is er ook nog geen huurovereenkomst. Strikt juridisch hebben onze mannen dus geen link met de huizen en mogen ze er dan ook niet werken.” Hassan en de mensen van Collectief Goed lijken er zich bij neer te leggen, maar het is een behoorlijk Kafkaïaanse paradox: de samenleving zegt dat mensen geactiveerd moeten worden, maar in de praktijk verbiedt ze hen om in een zinvol project mee te helpen.

Dat mensen niet mee aan hun eigen woning mogen meebouwen, wil echter niet zeggen dat Collectief Goed geen participatief project is. “We zetten elke stap samen met de huurders”, benadrukt Baert. “De mensen zijn ook aandeelhouder van de cvba-so. Zo hebben de vaders, en natuurlijk ook de moeders, als eerste de initiële bouwplannen onder ogen gekregen. Samen hebben ze beslist wat er nog bij moest komen en wat moest veranderen. Bovendien hebben we in groep beslist hoe hoog de huur zal bedragen. Het uitgangspunt was dat deze maximum een derde van het gezinsinkomen zou bedragen. Maar wat is inkomen? Na een lange discussie hebben we besloten dat het hier gaat om het vervangingsinkomen plus de huurpremie. Het kindergeld laten we eruit, omdat de vaders van mening waren dat dit ook expliciet naar hun kinderen moet gaan.”

Maar meer nog dan de discussie over de hoogte van de huur wekt het feit dat de vaders in groep besloten hebben welke families naar de huizen in Merksem kunnen verhuizen - en welke dus niet – bewondering. “Naast de gezinnen in de tijdelijke bezetting, waren er nog twee andere families in de groep van Arm in Arm die in aanmerking kwamen”, legt Hassan uit. “Aangezien we maar negen woning hebben, kunnen twee gezinnen nergens terecht. Toch zijn we er samen uit geraakt en zitten diegenen die niet in Collectief Goed terecht kunnen nog steeds mee aan tafel.”

“Van zodra de families hun intrek genomen hebben, willen we het participatieve element nog verder uitwerken”, licht Vogels toe. “We willen met huurdersgroepen werken die maandelijks samenkomen en een afvaardiging in de raad van bestuur van Collectief Goed krijgen. Zij zouden ook instaan voor het beheer van de woningen en voor gezamenlijke aankopen van gereedschap en huishoudtoestellen. Maar dat is toekomstmuziek.”

De Ideale Woning heeft al laten weten dat ze in de toekomst nog gelijkaardige woningen ter beschikking wil stellen. De mannen aan tafel vinden dit fantastisch nieuws. Tegelijk wijzen ze erop dat Collectief Goed vooral een experiment is. “Het kan zeker geen excuus zijn om niet meer in sociale huisvesting te investeren”, benadrukt Hassan. “De oplossing voor de wooncrisis moet bestaan uit meer betaalbare, kwalitatieve woningen voor

kwetsbare mensen. Uiteraard neemt dat niet weg dat initiatieven als Collectief Goed daar een uitstekende aanvulling op kunnen zijn.”

<http://www.samenlevingsopbouw.be/e-dossiers>

<http://collectiefgoed.be/>

Geert Schuermans

geert.schuermans@samenlevingsopbouw.be

T 0498/497.666

Samenlevingsopbouw Vlaanderen vzw

Vooruitgangstraat 323/2 | 1030 Brussel

T 02 201 05 65 | F 02 201 05 14

www.samenlevingsopbouw.be