

Recht op wonen in een vernieuwde stad

Voorstellen voor een vrijwaring en verbetering van de woon- en huisvestingssituatie van bewoners in wijken met grootschalige stadsvernieuwingsprojecten

1 Inleiding

De projecten “Zuurstof voor de Brugse Poort” en “Bruggen naar Rabot” startten officieel respectievelijk in 2000 en 2002. Voor beide stadsvernieuwingsprojecten gold het uitgangspunt dat de bewoners van bij het begin een expliciete rol speelden. Zowel op niveau van de bewonersgroepen als op niveau van de buurt was er heel wat ruimte voor informatie, participatie en inspraak. Deze opdracht wordt opgenomen door de Gebiedscommunicator (vnl. informatie) en Samenlevingsopbouw Gent (vnl. participatie en inspraak), in samenwerking met de betrokken stadsdiensten (Groendienst, Dienst Kunsten, Buurtwerk...).

Naarmate de projecten meer vorm krijgen en de uitvoering concreet wordt, merken we een groeiend vertrouwen en bij de buurtbewoners. Dat vertrouwen is er ook bij de immobiliënsector: het groeiend aanbod van de “interessant gelegen woningen” is duidelijk merkbaar in het straatbeeld. Er wordt volop gekocht en gerenoveerd. De beoogde sociale mix wordt wellicht meer en meer een feit.

Aan deze positieve medaille is er echter ook een keerzijde. Wanneer er ingrepen gebeuren om sterkere groepen aan de trekken, heeft dit altijd een invloed op de oorspronkelijke populatie. Het zijn vooral de zwakke groepen die dreigen uit de boot te vallen van de gecreëerde meerwaarde. Vooral op vlak van huisvesting dreigt hier het risico van “sociale verdringing”: groepen die voor hun basisrecht op wonen gedreven worden naar “alternatieve” woonvormen (kraken uit noodzaak bijvoorbeeld), verhuizen naar nog “betaalbare” wijken etc.

Dat alle partijen in deze projecten zich hiervan volkomen bewust¹ zijn, wordt duidelijk uit de verschillende beschermende en ondersteunde maatregelen. Wij denken hierbij aan de bouw van de sociale woningen in het project, de herhuisvestingsbegeleiding van de huurders en eigenaars van de onteigende panden, financiële stimuli zoals de verhuispremie enzovoort.

Uit onze eigen ervaringen doorheen de voorbije jaren, gesprekken met bewoners, diensten en bewonersgroepen én ervaringen uit stadsvernieuwingsprojecten uit andere steden distilleerden wij echter een aantal bezorgdheden. Deze willen wij graag voorleggen op een rondetafelgesprek met de verschillende partners. Voor het luik rond uithuiszettingen en vluchtelingen baseerden we ons op de tekst “Recht op (nood)opvang voor mensen zonder wettig verblijf”, opgesteld in samenwerking met het ING, de CAW's, het Woonfonds.

Het is onze bedoeling dat we op basis van deze tekst en de bespreking ervan, gezamenlijk komen tot een aantal concrete bijkomende maatregelen en engagementen die de positieve impact van dergelijke grootschalige projecten kunnen verbreden. Het uitgangspunt van sociale stadsvernieuwing kan niet anders zijn dan dat de ingrepen ten goede komen aan alle bevolkingsgroepen. Of beter: dat de leefsituatie van geen enkele bevolkingsgroep door de ingrepen achteruit² gaat. Speciale aandacht gaat dan ook naar bijzondere doelgroepen; mensen met een laag inkomen, mensen zonder wettig verblijf, noodkrakers...

Na het rondetafelgesprek wordt alles in een definitieve paper verzameld, die als leidraad kan dienen voor de verdere aanpak in de huidige projecten. Tegelijk kan de paper ook een nut hebben bij eventuele toekomstige stadsvernieuwingsprojecten. Wellicht zal niet alles uitvoerig kunnen worden bediscussieerd tijdens het gesprek, maar kan er wel een aanzet gegeven worden voor een debat over sociale stadsvernieuwing in bestaande (of te creëren) fora.

Aan het einde van dit rondetafelgesprek wordt eveneens gezamenlijk besproken hoe we verder met de definitieve tekst zullen omgaan (verspreiding, bekendmaking...)

¹Cfr. de voorstellingsbrochure van Zuurstof voor de Brugse Poort: “Maar we zeggen 'neen' tegen sociale verdringing! Het is een plan voor de mensen die vandaag in de Brugse Poort wonen. Anders gezegd: de Brugse Poort moet de Brugse Poort blijven. Met haar typisch volkse karakter. Vandaar de extra aandacht voor sociale woningen, kringloopwinkel, sociaal netwerk, enz.”

² In de eerste instantie hebben we het vooral over een objectief “achteruit gaan”: meer (woon)kosten, verlies van woning... Onteigening en herhuisvesting kunnen emotioneel heel zwaar zijn. Ook al is de leefsituatie na de herhuisvesting objectief ongewijzigd of zelfs “verbeterd”, kunnen mensen nog subjectief de mening hebben dat hun situatie erop achteruit is gegaan. Niet alles kan opgevangen worden met een herhuisvestingsbegeleiding, hoe goed deze ook is.

Anderzijds mag deze objectiviteit niet verkeerd begrepen worden. Het blijft uiteraard belangrijk dat mensen bij het vorm geven van hun eigen leefsituatie een voldoende (subjectieve) inbreng hebben. En dat ook het verhaal van de “mens achter het dossier”, zijn plaats krijgt.

2 Een korte voorstelling van de stadsvernieuwingsprojecten:

2.1 Zuurstof voor de Brugse Poort.

Zuurstof voor de Brugse Poort wil “een meer leefbare Brugse Poort” creëren. Het project startte officieel in 2000, tegen 2010 zal de realisatie van de projecten afgerond zijn.

“De leefbaarheid verhogen” gebeurt, volgens de voorstellingsbrochure: “door meer open ruimte te creëren, de slechte huisvesting aan te pakken, het onveiligheidsgevoel weg te nemen, de lawaaihinder te verminderen, de parkeerproblematiek te lijf te gaan”. Middelen hiertoe zijn “de bestaande open ruimten beter benutten en nieuwe open ruimte creëren. Daarnaast wordt het woningbestand verbeterd. Vervallen bouw blokken gaan eruit, nieuwe woningen komen in de plaats.”

Concreet gaat het over de volgende deelprojecten;

Heraanleg parken

Het Luizengevecht, de Groene Vallei, het Boerderijparkje en het Kokerparkje kregen of krijgen een nieuwe inrichting.

In het Luizengevecht voorziet het project in sociale woningen en een parkeerhaventje. Het Boerderijpark wordt het sportparkje, met een afgesloten sportinfrastructuur. De Groene Vallei krijgt een grotere toegankelijkheid, maar blijft voor een deel zijn “wild” karakter behouden. Het Kokerparkje is reeds gerealiseerd en momenteel dé trekpleister voor buurtbewoners.

Nieuwe parken

In het Pierkespark krijgen enkele belangrijke buurtvoorzieningen een plaats: de kringloopwinkel, het sociaal-cultureel project “De Vieze Gasten”. Daarnaast komen er burelen, een restaurant...Voor het Acaciapark werden twee beluiken afgebroken. Het wordt een groot park, met sociale woningen.

Rode Loper

De as die de projecten met elkaar verbindt, is het Fonteinplein/Kastanjestraat. Hier creëert men een verkeersluwe as, met veel aandacht voor de zwakke weggebruiker.

Daarnaast zijn er enkele andere projecten, die gevolgen hebben voor het aanbod van sociale woningen. Het project Malpertuus op de iets verderop gelegen Brugse Steenweg, het Biezenstuk, Kettingstraat...De appartementsgebouwen aan de Leiekaai zijn in volle renovatie.

Integrale aanpak

In aansluiting op de deelprojecten, maar ook daarbuiten, is er aandacht voor een algemene verhoging van de leefbaarheid in de Brugse Poort. Hierbij denken we aan de synergie van de buurtorganisaties voor nazorg op de nieuwe openbare ruimtes, de komende ingrepen voor het optimaliseren van het openbaar vervoer, de aanpak van de Bevrijdingsslaan e.d.

Tegelijk wordt er actief gewerkt aan het kwaliteitsverhoging van het patrimonium, bv. door omwonenden van deelprojecten de kans te geven een (grotere) tuin te verwerven tegen een relatief lage prijs, rechtstreekse toegang te creëren van omliggende huizen naar de parken e.d. De Dienst Huisvesting onderzocht 700 huizen in de Brugse Poort, op basis van de Vlaamse Wooncode. In ongeveer een derde van de huurhuizen gebeurden er ondertussen werken (cijfers van zittende eigenaars zijn niet bekend)

2.2 *Bruggen naar Rabot*

Na de Brugse Poort krijgt de wijk Rabot-Blaisantvest de komende jaren een grondige injectie. De verschillende deelprojecten moeten letterlijk bruggen slaan tussen de Blaisantvest, het Rabot en de rest van de stad. De komst van het nieuwe gerechtsgebouw en een wijkpark is, volgens de voorstellingsbrochure “een ideale aanleiding om de wijk terug te laten aansluiten bij het stedelijk leven” Bruggen naar Rabot past in de reeks stadsvernieuwingsprojecten waarbij de Stad Gent even grondig als efficiënt wil werken. Net als in de Brugse Poort heeft de Stad een mix van functies voor ogen: wonen, recreatie, groen, mobiliteit, onderwijs... Op die manier wordt het een integraal project. Hiervoor is er een intense samenwerking tussen meerdere kabinetten, diensten en stadsbedrijven. Met het oog op het indienen van een kwalitatief dossier bij het stadsvernieuwingsfonds werd een begeleidingstraject opgesteld voor het project ‘Bruggen naar Rabot’, Dit wordt gestuurd door een regieteam op Vlaams niveau en een lokaal begeleidingsteam op niveau van de stad Gent.

Momenteel lopen er verschillende deelprojecten. Hieronder vind je een overzicht:

Gerechtsgebouw en openbaar domein

Het stadsbestuur koos bewust om het gerechtsgebouw in de wijk Rabot te bouwen. Dit gebouw moet als hefboom dienen om opnieuw leven in de wijk blazen. Rond het gerechtsgebouw komt een buurtpark van 5ha. Dit omdat de wijk nood heeft aan meer groen en open ruimte. In het midden van het park komen jongerenlokalen en een ontmoetingsruimte voor jongeren. Om zoveel mogelijk park te behouden bevinden de lokalen zich onder de grond.

In de Gebroeders De Smetstraat wordt nagegaan of het gebouw van het voormalige tractiestation op het speelterrein ‘Zonnestraal’, een nieuwe en aangepaste bestemming kan krijgen (bv. klimmuur).

Trambrugsite

De Stad voorziet een nieuwe tramherstelwerkplaats op de site Wissenhage (Wondelgemse Meersen) Dit vergt de bouw van een trambrug over de Nieuwe Vaart. Daarnaast komt er een aparte brug voor fietsers en voetgangers. Naast de toekomstige trambrug langs de Biervlietstraat komt het deelproject de trambrugsite. De Stad wil meer ruimte creëren tussen de trambrug en de woningen, daarom verdwijnen de woningen die het dichtst bij de trambrug liggen.

Dat deelproject zorgt ervoor dat het Rabotpark kan doorlopen tot in de Blaisantvest.

Zo ontstaat er een veilige en zichtbare doorgang naar het ruimere wijkpark. Tegelijk komt er speelruimte bij in de nabije woonomgeving. Verder zorgt een nieuw winkelgebouw met ondergrondse parking voor meer leven in de wijk. Ook dit vergt onteigeningen.

Aanpak vervuilde terreinen

De Brownfield¹ ‘stadsgassite’ is ernstige verontreinigd door de voormalige stadsgasfabriek. De Stad wil deze Brownfield saneren en er een nieuw stuk wijk op bouwen. Aan de Gasmeterlaan moet ook het voormalige Alcatel en de omliggende gebouwen (Dienst Feestelijkheden, Ivago) worden gesaneerd en nadien ontwikkeld.

Ruimte creëren in bouwblokken

De Stad Gent wil bestaande open ruimten beter gaan benutten en waar mogelijk nieuwe ruimten gaan creëren. Het bouw blok tussen de Jozef II straat en de Vlotstraat (de Parochiale Kring) wordt herontwikkeld. Hier komt een buurtschooltje, buurtzaal en buurtparking.

Met dit soort voorzieningen kan het Rabot terug op de kaart gezet worden, in de zin dat de wijk dan weer bezoekers aan trekt. Ook de woningen rond deze site zullen aantrekkelijker worden door de omwonenden de kans te geven een stukje extra tuin te verwerven.

¹ Brownfields zijn verlaten industrieterreinen met zware bodemverontreiniging. Pas na sanering kunnen ze een herbestemming krijgen.

3 De rol van Samenlevingsopbouw Gent in de projecten

In beide projecten wordt er expliciet gekozen voor informatie, inspraak en participatie. Om dit mee vorm te geven, werd Samenlevingsopbouw Gent aangesteld. De verschillende onderdelen van de opdracht zijn opgetekend in een convenant, die voor een groot stuk in onderlinge bespreking werd opgemaakt. Samenlevingsopbouw Gent staat hierbij zowel in voor de participatie als voor de zorg voor het positieve gebruik van de nieuwe openbare ruimte. Tegelijk dient Samenlevingsopbouw Gent de vinger aan de pols te houden van de gevolgen die het project heeft op de buurt in het algemeen.

De zorg voor de sociale aspecten van het project waren bij deze besprekingen een gedeeld aandachtspunt. Op die manier kon Samenlevingsopbouw Gent zijn taak uitvoeren binnen de marges van de eigen missie als onderdeel van de opbouwwerksector.

Dit leidde tot een duidelijk kader, die zijn vertaling vindt in het convenant:

- Samenlevingsopbouw Gent onderschrijft de meerwaarde van de projecten, maar evalueert ook de gevolgen vanuit diverse bewonershoeken
- Samenlevingsopbouw Gent is “voelspriet” voor ongerustheid of vragen die er leven in de buurten en kanaliseert die op een coöperatieve manier naar het bestuur. Dit zowel voor zaken die rechtstreeks met het project te maken hebben, als wat betreft de gevolgen ervan.
- Samenlevingsopbouw Gent staat in voor de organisatie, ondersteuning en voorbereiding van de bewoners in de klankbordgroep. Dit met bijzondere aandacht voor het voldoende gediversifieerd invullen van de bewonersbetrokkenheid
- Samenlevingsopbouw Gent werkt mee aan de realisatie van de bewonersbetrokkenheid bij de deelprojecten, met aandacht voor het bereiken van een gediversifieerde doelgroep
- Samenlevingsopbouw Gent werkt mee aan de terugkoppeling van de resultaten van de bewonersbetrokkenheid naar de buurt via diverse kanalen en naar verschillende groepen
- Samenlevingsopbouw Gent staat in voor de evaluatie na uitvoering van deelprojecten en het ontwikkelen van concepten voor nazorg

4 Gevolgen van stadsvernieuwing op de huisvestings situatie van bijzondere groepen van buurtbewoners

De hieronder geschetste gevolgen hebben enkel betrekking op de bewoners die niet (automatisch) de vruchten plukken van de positieve gevolgen van stadsvernieuwingprojecten. De gegevens zijn indicatief en zeker niet volledig. Zij werden gehaald uit de gevoerde gesprekken, uit vroegere ervaringen, observaties in de huidige projecten etc.

Onteigeningen

- De prijs, de hoogte van de wederbeleggingsvergoeding voor de woningen, de modaliteiten voor het betrekken van de woning tot de verhuis e.d. wordt in onderhandeling vastgelegd. Dat houdt bijvoorbeeld het risico in dat mondige burgers méér voor hun woning krijgen of van interessantere modaliteiten genieten dan minder mondige. (In het Rabot kan sinds kort het schattingsverslag voor de eigen woning worden ingekeken, wat een serieuze stap in de goede richting is).
- De aangekochte huizen behoorden vaak niet meteen tot het meest kwalitatieve patrimonium. Zij werden soms voor een laag bedrag aangekocht en doorheen de jaren “opgeknapt” naargelang de beschikbaarheid van middelen. Vaak gebeurt dit zelf en met goedkope materialen, zodat de waarde van het huis niet wezenlijk verhoogt. Ook al wordt er objectief gezien een interessante prijs betaald voor een dergelijk huis, is dit toch nog vaak onvoldoende om een nieuwe woonst te verwerven (ook al gezien de hoge prijzen op de immobielmarkt op dit moment). Mensen die hun huis hadden afbetaald, moeten daardoor hetzij opnieuw gaan huren, hetzij een bijkomende lening aangaan voor aankoop en/of renovatie....
- Vooral voor oudere mensen is het psychologisch zwaar een huis te verlaten waar ze decennia lang in gewoond hebben. Ondanks een goede herhuisvestingsbegeleiding blijft dit voor hen een zware en emotionele periode.
- Maar ook voor andere mensen blijft het moeilijk als ze hun woning moeten verlaten. In deze stressvolle periode is het ook voor “sterkere” groepen vaak niet makkelijk om een duidelijk zicht te houden op de eigen rechten, het te verwachten verloop....De vrijstelling van iemand vanuit de Dienst Huisvesting is hierbij zeker een goede zaak. Toch blijven sommige mensen ook op andere plaatsen naar zekerheid zoeken. Hierbij maken ze soms bijkomende kosten (bv. advocaat). Anderen zoeken soelaas in het informeel circuit en krijgen soms verkeerde informatie.
- Het is relatief onmogelijk om huizen effectief toegankelijk te maken na de ontruiming door de bewoners ervan. Daardoor worden vele huizen gekraakt door “politieke” krakers of door noodkrakers. Als de afbraak nabij komt, moeten de huizen noodzakelijkerwijze worden ontruimd. Dit wordt voorafgegaan door de afsluiting van de nutsvoorzieningen (cfr. Brugse Poort: bij mensen die de energiefactuur niet op hun naam wilden nemen (en dus betalen) en na een gedoogperiode). “Politieke” krakers beschikken over voldoende netten om dit op te vangen. Het zwaarst getroffen zijn dan ook de noodkrakers, vaak mensen zonder wettig verblijf of kansarme Belgen, die zich administratief en/of financieel niet of moeilijker in orde kunnen stellen.
- Ondanks de zeer goed uitgebouwde herhuisvestingsbegeleiding blijft het voor sommige groepen niet makkelijk om te worden herhuisvest.. Vooral grote gezinnen worden geconfronteerd met een te beperkt aanbod. Mensen met volwassen inwonende kinderen geraken moeilijk aan een woning met meerdere slaapkamers. De maatschappijen gaan ervan uit dat ‘de kinderen toch weldra uit huis zullen gaan’ en de ouders op die manier in een te grote woning achterblijven. Met de schaarste aan grote sociale woningen is dit uitgangspunt begrijpelijk, maar vanuit het perspectief van de kandidaat-huurders wordt op die manier hun recht op herhuisvesting geschaad. Mensen zonder wettig verblijf kunnen niet terecht in sociale woningen.
- Niet alle huisvestingsmaatschappijen zijn even snel bereid om vanuit een zekere goodwill en soepelheid een verantwoordelijkheid op te nemen bij de herhuisvesting. Sommige maatschappijen realiseerden een toewijs naargelang de behoefte aan een woning, maar anderen wilden wachten tot “na het ondertekenen van het onteigeningsbesluit door de minister”.

- Noodkrakers (waaronder de mensen zonder wettig verblijf) hebben vaak onvoldoende alternatieven bij uithuiszettingen. Uit angst voor uitwijzing e.d. gaan zij op de vlucht, soms voordat er de kans geweest is om hen in te lichten over wat er juist zal gebeuren. Meerdere bronnen uit de buurt geven aan dat er zelfs mensen in parken overnachten...
-

Andere gevolgen op huisvesting

- Het verbeteren van een buurt leidt in de eerste jaren tot een toename van het aanbod aan koopwoningen. Sommige eigenaars wachten met het te koop stellen van woningen tot het project meer vorm krijgt. Dit leidt op korte termijn tot een vermindering van het huurpatrimonium.
- Voor woningen die “verbeteren” door renovatie, tuinuitbreiding of een interessantere woonomgeving, bestaat er het risico dat de huurprijzen de lucht ingaan. Bij kortlopende contracten kan dit gebeuren na afloop van het contract, bij de nieuwe huurders. Maar ook andere huurders worden hiervan de dupe. Voor sommige mensen is het bijvoorbeeld niet duidelijk dat een mondeling huurcontract ook een bescherming van rechten inhoudt met een minimale opzeggingstermijn bij verkoop. In de wijken komen mondelinge en kortlopende huurcontracten frequent voor.
- Mensen vinden geen geschikte woning meer in de buurt en trekken noodgedwongen naar een andere buurt. Hierdoor verschaalt hun eigen sociaal netwerk, kinderen moeten naar een nadere school....
- Niet alle mensen wiens huis nood heeft aan renovatiewerken hebben voldoende middelen om deze uit te voeren. Er bestaan wel premies, maar deze worden enkel uitbetaald nadat de facturen zijn vereffend. Hierdoor ontstaat er een dualisering in het patrimonium, waarbij vooral kleine eigenaars met beperkte middelen achterop hinken.
- De positieve gevolgen op huisvesting en woonomgeving blijven beperkt tot het projectgebied of net erbuiten. Door de veelheid aan middelen die worden vrijgemaakt voor een project ontstaat de indruk dat er “voldoende middelen” naar een wijk gaan. Hierdoor dreigt er een kloof tussen het projectgebied en hetgeen wat erbuiten ligt. Noden die buiten het project vallen of zelfs die rechtstreeks voortvloeien uit het project kunnen (bv. veilige oversteekplaatsen aan parkuitgangen) komen hierdoor moeilijk op de politieke agenda. Nochtans heeft een “zwarte vlek” in de wijk hoe dan ook gevolgen op de globale leefbaarheid ervan. Met andere woorden: het risico dat nieuwe bewoners opnieuw wegtrekken als ze hiermee geconfronteerd worden in hun nabije woonomgeving, is niet onbestaande.
- De aandacht van wijkorganisaties is vaak ook vooral gericht op het projectgebied gezien de eisen die dergelijke projecten stellen (bv. samenleven in de nieuwe open ruimte), de verwachtingen van de subsidiegevers (subsidies om in het projectgebied te werken).....
- ...

5 Mogelijke maatregelen

Uit hogervermelde punten blijkt dat (vooral) op vlak van huisvesting een aantal ongewilde neveneffecten optreden, die voornamelijk zwakke groepen treffen. Van bij aanvang van het project was er vanuit de initiatiefnemers de bekommernis voor een "sociale" stadsvernieuwing. Dit blijkt ten volle uit de plannen, de randvoorwaarden, de realisaties...

Een sociale stadsvernieuwing betekent, dat de positieve gevolgen van het project verspreid worden over alle bevolkingsgroepen in een buurt en dat negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden vermeden. Om dit uitgangspunt te optimaliseren, lanceren wij hieronder enkele voorstellen. De voorstellen hebben vooral betrekking op het garanderen van het "Recht op wonen", bijzonder dan voor de zwakste schakels op de huisvestingsmarkt.

5.1 Duidelijk maken van de evoluties in stadsvernieuwinggebieden.

Het streven naar sociale mix, het vermijden van sociale verdringing... zijn belangrijke uitgangspunten bij een sociale stadsvernieuwing. Tegelijk is het moeilijk aantoonbaar dat de gewenste doelen gehaald worden. Daarom pleiten wij voor een nulmeting¹ als een groot-schalig project wordt voorzien. Gezien de vele analyses, bevestigingen en cijfers die reeds gekend zijn, zal dit wellicht geen grote bijkomende inspanningen en/of kosten vergen. Het is dan wel noodzakelijk om op geregelde tijdstippen de gegevens te actualiseren (bv. om de twee jaar) zodat de evoluties op de woningmarkt en andere gevolgen van het project duidelijk worden. Als vergelijkingspunt kunnen de gegevens gelegd worden naast een nulmeting in een gelijkaardige buurt waar er geen ingrepen worden gepland. Op die manier worden maatschappelijke evoluties, die niet gelinkt zijn aan het project, eruit gefilterd.

5.2 Een zakboekje voor bewoners die worden onteigend:

Voor alle groepen is onteigening een stressvolle periode. Vooral echter sociaal zwakkere bewoners en/of bewoners die de Nederlandse taal niet machtig zijn, zien soms door het bos de bomen niet meer. Een zakboekje waarin op een bevattelijke taal en in eenvoudig geschreven Nederlands de rechten en plichten, de procedure, mogelijkheden, en enkele voorbeelden zijn opgenomen kan wellicht soelaas bieden. Indien mogelijk zou dit boekje kunnen vertaald worden². Andere alternatieven (bv. een informatieve dvd of video) zijn wellicht nog aantrekkelijker en toegankelijker. Dit zal het werk van de begeleiders (woonwinkels) waarschijnlijk erg vergemakkelijken, maar biedt ook een buffer tegen verkeerde informatie of extra kosten.

In dat zakboekje kan bijvoorbeeld correcte informatie komen over de procedure, opzegging huur, voorrangregels sociale woningen en dergelijke.

5.3 vergoedingen bij onteigeningen

In de betreffende projecten betaalt/betaalde Stad Gent, buiten de koopsom van de woning, volgende vergoedingen bij onteigening:

- De wederbeleggingsvergoeding³
- De verhuispremie

¹ Een nulmeting zou onder meer kunnen bestaan uit demografische gegevens van de zone binnen een bepaalde straal rond het project, de verdeling eigenaar/bewoner en huurder, huurprijzen, kosten die aan renovatie worden besteed, de indeling van het patrimonium (appartementen, eengezinswoningen, kamers...)...

Voor de woonomgeving zou men volgende zaken in ogenschouw kunnen nemen: wijkbinding (kopen in de buurt, schoolkeuze, aantal contacten,...) woonsatisfactie (veiligheid, bereikbaarheid centrum, openbaar vervoer...) socio-culturele voorzieningen, aanbod zelfstandige zaken, initiatieven van buurtorganisaties op de open ruimtes...

Op die manier kan het beleid hun doelstellingen staven aan de hand van 'objectieve' gegevens, en is het ook gemakkelijker om bij te sturen waar nodig, om negatieve gevolgen voortijdig te detecteren, pro-actief in te spelen op verschuivingen,...

² De taalwet stelt dat ook een overheid "een eenmalige informatiebrochure" mag vertalen. Punt is echter dat dergelijke publicatie op geregelde tijdstippen zal moeten worden geactualiseerd. Hier zal waarschijnlijk moeten nagegaan worden wat er kan binnen de grenzen van de taalwet.

³ De vergoeding die de kosten en rechten moet dekken voor een wederbelegging (bijvoorbeeld kosten vervroegde terugbetaling lening...)

Ervan uitgaande, dat de filosofie van vergoedingen bij onteigening moeten maken dat de betrokkenen zo w enig mogelijk schade leiden¹, pleiten w ij voor het uitstippelen van een stedelijk onteigeningsbeleid. De grondw ettelijke regeling is te summier om voldoende flexibel op situaties te kunnen inspelen. Doorheen de jaren is er via de rechtspraak echter een catalogo van vergoedingen uitgesproken, die de rechten van de gedupeerden kunnen garanderen. Een stedelijk onteigeningsbeleid leidt ertoe dat een situatiegebonden regeling kan worden gecreëerd.

Enkele voorbeelden:

- In sommige gevallen leiden geruchten over een mogelijke onteigening tot een waardevermindering van woningen. In het Rabot bijvoorbeeld w erd er reeds jaren gesuggereerd dat de Biervlietstraat zou worden afgebroken. Vele eigenaars beperkten zich dan ook tot instandhoudingwerken voor hun woning, of renovatie met goedkope materialen. In de publicatie "Uw rechten bij onteigening" van advocaat Martin Denijs² w ordt er voorgesteld om deze waardevermindering te verrekenen in de betaalde vergoeding ("aanvullende" blokkeringsvergoeding) Een andere denkpiste is om de waarde van eventueel te onteigenen w oningen "preventief" vast te leggen vanaf het moment dat de eerste plannen voor stadsvernieuw ing w orden bekend gemaakt. De w aarde kan dan w el w orden geactualiseerd op het moment van de effectieve onteigening. Het is begrijpelijk dat niet alle plannen meteen kunnen worden uitgevoerd of doorheen omstandigheden kunnen veranderen. Het tijdig bekend maken van stadsvernieuw ingsprojecten aan bew oners uit een buurt is eveneens een goede zaak. Met de hogervermelde corrigerende maatregelen wordt echter vermeden dat de eigenaar van de onteigende woningen hiervan de dupe wordt.
- Een ander aandachtspunt is de verschillende draagkracht van de mensen die moeten verhuizen. Niet voor iedereen w eegt een verhuis even zwaar op het budget. We denken bij de verhuiskosten niet enkel aan de kosten voor de verhuizing zelf maar ook aan kosten voor het in orde maken van de nieuwe woning, voor eventuele aanschaf nieuwe meubels (kleinere meubels als men naar een kleinere woning verhuis bijvoorbeeld). Een verhuispremie die w ordt vastgesteld naargelang het gezinsinkomen en de daadw erkelijke verhuiskosten zou hier een uitkomst kunnen bieden.

5.4 De aanpak van de leeggekomen woningen

Zoals gesteld, is het niet eenvoudig om w oningen op een efficiënte manier af te sluiten. De vraag is echter of dit steeds de beste oplossing is, gezien het nu al kleine aanbod van huurwoningen met een minimale kw aliteit. Momenteel w ordt er reeds werk gemaakt van het tijdelijk ter beschikking stellen van w oningen aan mensen die moeten verhuizen voor onteigening e.d. Dit lijkt ons een zeer goede zaak, en kan w ellicht nog worden uitgebreid naar andere leegkomende w oningen.

Enkele opmerkingen over de aanpak van leeggekomen (en leegkomende) w oningen:

- Een systeem w aarbij w oningen die in goede staat tijdelijk w orden gehuurd en onderverhuren totdat ze w orden afgebroken of andere alternatieven lijken ons hier interessant (bijvoorbeeld: systeem sociaal verhuurkantoor, Lancelot...) Eventueel kunnen hierbij ook andere organisaties (bijvoorbeeld het Woonfonds vzw) worden ingeschakeld.
- De tijdelijke bew oners konden, mits betaling, gebruik maken van nutsvoorzieningen tot op het moment van de afbraak. In de Brugse Poort w aren het vooral de georganiseerde krakers die op die manier behoorlijk konden w onen. De groep noodkrakers viel daarbuiten. Is het niet mogelijk om het systeem van een minimumampère ook toe te passen bij dergelijke projecten? Vooral indien de periode tussen de afsluiting en de afbraak enige tijd (bv. langer dan een week) duurt...

¹ "Volgens grondwettelijke voorschriften moet alle rechtstreekse en onrechtstreekse schade, die het gevolg is van onteigening, worden in ogenschouw genomen. Dit betekent dat zowel huurder als eigenaar worden vergoed. Als vuistregel moet men aannemen dat door de vergoeding de betrokkene opnieuw in een toestand wordt geplaatst alsof er geen onteigening was." ("Uw rechten bij onteigening") Martin Denijs)

² DENIJS, M., Uw rechten bij onteigening, Vanden Broele, Brugge, 2004, 89 blz.

- Het afsluiten van nutsvoorzieningen zet bewoners, soms gezinnen met kleine kinderen, zonder verwarming en licht. Los van de discussie over de wettelijkheid ervan, is het kraken van woningen voor sommige groepen de enige manier om nog aan een dak boven het hoofd te geraken. Indien de afbraak wordt gepland later op het jaar (zodat er niet tijdens de koude maanden ontruimd moet worden), kunnen schrijnende toestanden bij ontruiming ietwat worden ingedijkt.
- Ook voor de noodkrakers zou er kunnen onderzocht worden of er geen mogelijkheid bestaat tot tijdelijke crisisopvang in het reguliere circuit, bij ontruiming of afsluiting EGW. Hiervoor kunnen diensten en organisaties met dergelijk aanbod (gestimuleerd worden tot samenwerken).

5.5 *Het creëren van een sociaal reservefonds*

Een stadsvernieuwingsproject kost geld. Er zou een deel van de bestede middelen kunnen gereserveerd worden voor bijsturende sociale maatregelen, ook op vlak van huisvesting. Deze bijsturing gebeurt nu al, via het realiseren van sociale woningen, maar zou nog kunnen worden uitgebreid in het kader van het “recht op wonen” voor iedere buurtbewoner...

Een groot deel van de huisvestingsmaterie is echter de bevoegdheid van de Vlaamse of zelfs van de Federale overheid. Een overzicht van wat gemeenten binnen deze marges toch kunnen uitvoeren wordt gegeven in de publicatie van het VVSG ‘Duurzaam en betaalbaar wonen’. De Stad Gent heeft bij het creëren van maatregelen voor het woningbestand te verbeteren zeker al zijn pluimen verdiend (bv. vochtbestrijdingspremie).

Een sociaal reservefonds kan echter de ruimte geven om in een bepaalde buurt de maatregelen uit te breiden. De sociale maatregelen hebben dan niet enkel betrekking op de kern van het stadsvernieuwingsproject, maar ook op alles wat er binnen een bepaalde straal rondom ligt. Op die manier wordt een wijk nog beter in zijn globaliteit aangepakt en tegelijk worden ongewilde neveneffecten op vlak van “wonen” ingedijkt.

Het VVSG suggereert o.m.: aanvullende premies voor renovatie en energiebesparende maatregelen, een (aanvullende) huursubsidie voor zittende huurders, herbestemmen van gronden via een (snellere) procedure bij de bestendige deputatie, het uitoefenen van het voorkeepsrecht van woningen die in de buurt te koop komen (gezien de automatische prijsstijgingen bij een stadsvernieuwingsproject, kan hiermee best ruim op voorhand worden gestart), zelf woningen huren en doorverhuren... Bij al dergelijke maatregelen dient er uiteraard voor gewaakt te worden dat er geen Mattheüseffect ontstaat en de maatregelen ten goede komen aan mensen die het echt nodig hebben.

Verder denken we aan:

- Toepassing model bouw blokrenovatie (cfr. bouwblok Duurzaam Huis) met gemeenschappelijke aankoop van materiaal, voorafbetaling van kosten in afwachting van premies, garanties voor zittende huurders naar huurprijs toe, e.d. Ook hier dienen de zwakste groepen extra begeleid en gestimuleerd te worden. Het project moet ook worden vormgegeven op maat van de bewoner, vertrekkend van wat hij ervaart als het gewenste wooncomfort.
- Uitbreiding herhuisvestingsbegeleiding voor mensen met een laag inkomen die binnen een bepaalde straal rond het kerngebied van het project wonen én binnen de twee jaar na het projectbegin hun woning verliezen door verkoop, verhoging huurprijs e.d. Op die manier kunnen ook wan toestanden (bv. onmiddellijk uithuiszetting ‘want je hebt toch geen huurcontract’) worden vermeden. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren in samenwerking met de Huurdersbond.
- Oprichten van een “buurtimmobiliënbank” (cfr. Jobkanaal¹). Hiervoor zou er een inventaris kunnen worden opgemaakt van leegkomende huurwoningen in de buurt. Gedurende

¹ Het project Jobkanaal (een initiatief van het Voka, Vlaams netwerk van ondernemingen, in samenwerking met de Vlaamse overheid en de vzw Gent, Stad in Werking) nodigt werkgevers uit om vacatures gedurende twintig dagen voor te behouden aan mensen uit kansgroepen (45+, gehandicapten, allochtonen...). Bij aanwerving informeert de jobconsulent hem over de opleiding en de begeleiding van de kandidaten, welke subsidiemogelijkheden er zijn en welke tewerkstellingsmaatregelen hij eventueel kan nemen om de aanwerving zo soepel mogelijk te laten verlopen. De werkgever behoudt de vrijheid om al dan niet aan te werven.

een vooraf afgebakende periode worden deze woningen voorbehouden voor zwakke groepen. Uiteraard moet dit gekoppeld worden aan een aanmoedigingsstelsel voor de eigenaar (garantie betaling huurprijs via systeem Sociaal Verhuurkantoor, ondersteuning bij verbouwwerken voor kleine eigenaars....) en tegelijk beschermingsmaatregelen voor huurders (blokkeren huurprijs gedurende een bepaalde periode, woonzekerheids-garantie, eventueel huursubsidie...). In functie van het optimaliseren van de kwaliteit van het patrimonium kan er bv. gewerkt worden met de criteria van de Vlaamse Wooncode als maatstaf..

- ...

5.6 De zwakste groep....

Mensen zonder wettig verblijf zijn bij uitstek de zwakste groep. Vaak hebben zij geen enkel bestaansmiddel. Net als gezondheidszorg en onderwijs is huisvesting een vooropgesteld recht, maar het wordt niet gerealiseerd. Mensen zonder wettig verblijf hebben ook zelden toegang tot de voorzieningen en maatregelen waar andere zwakke groepen op de huisvestingsmarkt, wel gebruik van kunnen maken.

Enkele suggesties om de situatie van deze groep te verbeteren:

- In vele gevallen zijn de bewoners bij huizen die ontruimd worden in het kader van het project mensen zonder wettig verblijf. Zij komen op straat terecht (zie hoger). Er zouden tijdelijke opvangplaatsen kunnen gerealiseerd worden voor deze groep.
- Beide C.A.W.'s in Gent zijn principieel bereid om mensen zonder wettig verblijf in nood-situaties op te vangen indien ze daar de middelen voor krijgen. Dit betekent onder andere dat de dagprijs terug betaald wordt door het OCMW. Opvang binnen dit reguliere circuit biedt het voordeel dat er begeleiding voor de bewoners voorzien is.
- Omdat de data van een afbraak ruim op voorhand gekend zijn, zou het Stedelijk Opvang-initiatief de nodige plaatsen kunnen vrijhouden om de gezinnen op te vangen. Er kan dan later gezocht worden naar meer kleinschalige initiatieven.
- Naar verluidt wordt het waardevol materiaal (huisraad, speelgoed...) op dit moment niet meer in een container gegooid bij uithuiszettingen. Dit is een zeer goede zaak, omdat daardoor enkel de bewoner getroffen werd en niet de eigenaar /huisjes melker.

Het is ook hier niet de bedoeling dat de stedelijke overheid de verantwoordelijkheid overneemt van de federale overheid. Wij zijn er ons ten zeerste van bewust dat het voor het lokale bestuur van een grootstad, vaak aantrekkingspool voor mensen zonder wettig verblijf, niet eenvoudig is om met dat probleem om te gaan.

5.7 Herhuisvestingsbegeleiding en toewijs sociale woning

Bewoners van woningen die binnen een stadsvernieuwingsgebied vallen, genieten van een gedegen begeleiding en voorrang op de toewijs van sociale woningen (en stadswoningen).

Wij pleiten er in dit document reeds voor om alle mensen die binnen een bepaalde straal rondom het kerngebied van een project wonen en binnen de twee jaar na de start van een stadsvernieuwingsproject hun woning verliezen, ook tot een herhuisvestingsbegeleiding toe te laten. Dit moet noodzakelijkerwijze worden gecombineerd met een soepele toewijs van sociale woningen, zoals bv. voorzien voor de rechtstreeks gedupeerden van onteigeningen.

De herhuisvestingen dienen bij voorkeur te gebeuren binnen de eigen wijk¹ (in de mate de persoon in kwestie dit wenst). Op die manier wordt het sociaal weefsel en de eigenheid van een wijk behouden, een doelstelling inherent aan sociale stadsvernieuwing (bv bij Zuurstof voor de Brugse Poort: "de Brugse Poort moet de Brugse Poort blijven").

Hiervoor moeten huisvestingsmaatschappijen uiteraard bereid zijn hun maatschappelijke verantwoordelijkheid op te nemen en voldoende goodwill tonen om mee te werken aan sociale stadsvernieuwing. Er zou met de maatschappijen een charter kunnen opgemaakt worden, waarbij de engagementen die ze opnemen voor herhuisvesting, worden geëxpliciteerd. Er kunnen bijvoorbeeld tijdelijke woningen worden vrijgehouden in bestaande sociale com-

¹ In de Brugse Poort was dit initieel de bedoeling, voor de herhuisvesten van de rechtstreeks betrokken bij de onteigeningen. Er zijn echter ongewilde vertragingsmechanismen opgetreden in de (reeds eerder geplande) sociale woningbouw.

plexen, zodat een vlotte verhuizing mogelijk wordt gemaakt. Wat de stadswoningen betreft, ligt de bal hier in het kamp van de Dienst Huisvesting en de bevoegde schepen. De gesuggereerde maatregelen blijven zijn in de eerste plaats bedoeld voor mensen die aan bepaalde criteria voldoen (bv. huurders met een laag inkomen wiens huis verkocht wordt).

5.8 Een sociale stuurgroep:

Elk jaar vindt er een evaluatiegesprek plaats tussen Samenlevingsopbouw Gent en Stad Gent over de gang van zaken in de projectgebieden. Op het laatste evaluatiegesprek, over het jaar 2005, werd de noodzaak van een sociale stuurgroep voorop geschoven. Dit in aansluiting op de technische stuurgroep die veeleer de technische aspecten (bouw hoogten, rooilijnen, timing ...) opvolgde. Deze sociale stuurgroep buigt zich over de sociale aspecten van stadsvernieuwing en zoekt naar manieren om de positieve gevolgen te verbreden en te optimaliseren. Ze kan bv. mee de lijnen uitzetten van nazorg of hiervoor de randvoorwaarden zoeken of bieden, zij kan ook een antwoord zoeken/bieden op de probleemgebieden buiten het project., etc...

De samenstelling is gelinkt aan de lokale situatie (bv. OCMW, wijkgezondheidscentrum, lokale scholen, organisatie waar armen het woord nemen, Samenlevingsopbouw Gent, politie, stedelijke buurtwerking, GGW, jeugdwerking, ...)

Wij vragen ons op dit moment af of het niet zinvol is om deze sociale stuurgroep te starten bij het begin van het project. Zo kunnen de hogervermelde neveneffecten op kwetsbare groepen worden vermeden of tijdig opgevangen. Er kan ook gezocht worden naar manieren om de positieve spiraal die deze projecten creëren, van bij het begin uit te breiden naar alle bevolkingsgroepen. De sociale stuurgroep kan bijvoorbeeld maatregelen uitvaardigen die het recht op wonen van zwakke groepen beschermen. De start van de werking van deze stuurgroep zou bijvoorbeeld het opmaken van een sociaal wijkplan kunnen zijn, waarin ook andere organisaties en diensten hun engagementen expliciteren.

5.9 Stadsvernieuwing binnen de Woonraad?

Momenteel is er in Stad Gent een Woonraad, met enkele thematische werkgroepen, die zich over de verschillende aspecten van "wonen" in Gent buigt. De specifieke situatie bij stadsvernieuwingprojecten is volgens ons mogelijk een belangrijk item binnen de besprekingen op de Woonraad. Wij vragen dan ook extra aandacht hiervoor. Een aantal van de hierboven voorgestelde maatregelen zouden op de Woonraad kunnen worden voorgelegd als (bijkomende) manieren om het bestaande patrimonium te verbeteren in wijken met stadsvernieuwingprojecten, sociale verdringing tegen te gaan e.d. Ook de evolutie van de woningmarkt kan een belangrijk punt zijn om op te volgen (cfr. nulmeting).

5.10 Paritaire huurcommissie

Geregeld kregen wij signalen van huurders die hun borg niet terug krijgen, uit hun huis gezet worden zonder opzegtermijn etc... Het is natuurlijk belangrijk dat deze mensen doorverwezen worden naar de Huurdersbond om te worden ondersteund.

Door de veelheid aan leegkomende huurwoningen (in het project of in de nabije omgeving) is een afgebakende intensieve opvolging van geschillen tussen eigenaars en huurders wellicht interessant. Gedurende een vooraf bepaalde periode kan de instantie die de herhuisvestingsbegeleiding op zich neemt, bijvoorbeeld slachtoffers van onrechtmatigheden bij de huuropzegging doorverwijzen naar de Paritaire huurcommissie

Het tweede luik van de opdrachten van de Paritaire huurcommissie, het opzetten van prijs/kwaliteitsmeting voor woningen, kan in het bijzonder worden toegepast in stadsvernieuwinggebieden. Op die manier kan de evolutie van de woningmarkt worden opgevolgd (cfr. nulmeting). Zo kan speculatie door grote eigenaars en immobielkantoren worden tegengegaan (een woning kopen en tegen een veel hogere prijs verkopen als de projectuitvoering start).