



L'Espoir

EEN WONING VOOR
14 GEZINNEN



EEN BETAALBARE WONING, EEN DROOM WORDT WERKELIJKHEID

Dit project is een droom die werkelijkheid werd voor 14 families. Sinds meer dan vier jaar werken zij mee aan de realisatie er van. Samen met het Brussels Woningfonds (de bouwheer), de CIRÉ en Buurthuis Bonnevie, en met de steun van de Gemeente Sint-Jans-Molenbeek, Grootstedenbeleid en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zijn deze gezinnen met een bescheiden inkomen hier eigenaar van een woning kunnen worden.

In de Finstraat is een vervuild, braakliggend terrein omgetoverd tot een stukje Brussel op zijn allerbest. De architect, Damien Carnoy, is er in zijn ontwerp volledig in geslaagd de wensen van de bewoners vorm te geven, in een gebouw met een sterke uitstraling. Het gaat om een passiefgebouw, dat ook door materiaalkeuze (houtskeletbouw) en concept de bakens voor hoe betaalbare woningen er kunnen uitzien verzets.

L'Espoir, de hoop, is de naam die de bewoners voor hun project kozen. Hij kon niet beter gekozen zijn. Dit project toont hoe de stad zou kunnen zijn: toegankelijk voor iedereen, duurzaam, solidair en mooi.

PASSIEFHUIS



Toen de leden van *L'Espoir* zich in 2006 bogen over de vraag of hun huis een passiefhuis zou kunnen worden, was dat, in België althans, nog een relatief onbekend concept. Er waren nog bijna geen passiefhuizen bewoond in ons land. In Duitsland en in andere noordelijke landen had men echter al veel ervaring. Ondertussen is het concept in Brussel goed ingeburgerd. Een passiefhuis is een zeer energiezuinig gebouw. Het moet nauwelijks verwarmd worden, het vermogen van een strijkijzer volstaat om het 's winters warm te houden. Een passiefhuis kan zowat alle vormen aannemen. Enkele elementen die steeds terug komen: veel isolatie, goede luchtdichtheid, een ventilatiesysteem met warmtewisselaar en een optimaal gebruik van passieve energie, aangevuld met energiezuinige apparaten en hernieuwbare energiebronnen.

→ www.passiefhuisplatform.be

RECHT OP WONEN IN BRUSSEL

Door de stijgende huur- en verkoopprijzen kunnen steeds minder mensen zich nog een degelijke woning veroorloven in Brussel. De stad wordt opgeknapt, maar vele Brusselaars zijn gedwongen om in ongezonde, te kleine en te dure appartementen te wonen, of om hun heil te zoeken buiten de stad. Ondanks talloze beloften zijn er de afgelopen jaren nauwelijks nieuwe sociale woningen bijgebouwd. De wachtlijsten blijven maar aangroeien. De Brusselse woonmarkt is grotendeels in handen van privé-eigenaars. Het wordt dus dringend tijd dat men probeert om ook daar in te grijpen, door de huurprijzen te controleren en een huurtoelage in te voeren voor de laagste inkomens.

ZIJN ER ALTERNATIEVEN ?

Projecten zoals dat in de Finstraat kunnen ook bijdragen tot de oplossing van deze crisis. Maar dan moeten ze op grote schaal kunnen toegepast worden.



Dit project heeft ook een reflectie rond alternatieven voor de klassieke huisvestingspolitiek op gang gebracht. De twee klassieke peilers in België zijn de bouw van sociale huurwoningen aan de ene kant, en de financiële en fiscale steun voor eigendomsvererving aan de andere kant. Sinds een paar jaar zijn daar nog de Sociaal Verhuurkantoren bijgekomen.

Wordt het eens geen tijd om op zoek te gaan naar nieuwe manieren om het recht op wonen en het recht op de stad te garanderen? Vergeten formules zoals de wooncoöperaties zouden van onder het stof kunnen gehaald worden. Of buitenlandse ideeën zouden ons kunnen inspireren. Een aantal Brusselse organisaties, waaronder Bonnevie en CIRÉ, zijn sinds goed een jaar aan het onderzoeken of de Community Land Trusts, zoals die in de Verenigde Staten zijn ontwikkeld, een oplossing zouden kunnen bieden.

- www.wooncrisis.be
- www.bbrow.be
- <http://communitylandtrust.wordpress.com>



HET PROJECT IN ENKELE DATA

2003 /

In het huisvestingsteam van Buurthuis Bonnevie wordt voor het eerst nagedacht over de mogelijkheid om woningen te bouwen met een groep grote gezinnen uit de buurt. / Eerste vergadering op de dienst Gesubsidieerde Werken van de Gemeente Molenbeek, over de mogelijkheid om een dergelijk project te realiseren in een wijkcontract.

2004 /

Eerste vergadering tussen het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Buurthuis Bonnevie, over de mogelijke inbreng van het Fonds in dit project, via hypothecaire leningen. / Acht studenten van het architectuurinstituut La Cambre werken vier verschillende projectvoorstellen uit voor woningen voor grote gezinnen op het terrein in de Finstraat. / De raad van bestuur van het Woningfonds zegt toe niet alleen leningen te willen toekennen voor de kopers, maar ook als bouwheer te willen optreden voor het project. / Eerste contact tussen het Buurthuis en CIRÉ. CIRÉ verklaart zich akkoord om mee in te staan voor de omkadering van de bewoners, en om een spaargroep op te richten met hen. / Bonnevie en CIRÉ informeren grote, slecht gehuisveste gezinnen waarmee zij in contact zijn over het idee, en vragen wie van hen geïnteresseerd is.

*“Als je in een project gelooft, geef dan nooit op!
Ooit zal je de prachtige vruchten kunnen plukken
van hoop en volharding.”*

Joséphine
(bewoonster)

2005 / De zoektocht naar subsidies begint. Het project wordt opgenomen in het Molenbeekse programma Grootstedenbeleid. Later zal nog twee keer beroep worden gedaan op dit fonds. / Uit de geïnteresseerde gezinnen wordt een groep samengesteld. Zij komen voor het eerst samen op de zolder van het Buurthuis. Vanaf dan zal deze groep zowat maandelijks vergaderen. Ze kiezen voor zichzelf de naam *l'Espoir*. Ze richten een solidaire spaargroep op. Elke familie stort maandelijks 50€ op een gemeenschappelijke rekening. Deze som zal later gebruikt worden als startkapitaal van de mede-eigendom.

2006 / De leden van *l'Espoir* denken, in een reeks ateliers, na over de woning waar ze van dromen en die ze nodig hebben. / Het Molenbeekse schepencollege keurt de verkoop van het terrein in de Finstraat aan het Woningfonds goed. / De partners denken na over een nieuwe formule van openbare aanbesteding, waarbij aannemer en architect samen kunnen reageren met een project en een offerte voor de realisatie ervan. / Eerste contacten met het kabinet van de minister van leefmilieu. We krijgen te horen dat er nagedacht wordt over de invoering van een passiefhuis-premie, en of dit ons zou interesseren ?

2007 /

l'Espoir bezoekt een van de eerste passiefhuizen in België. Na een infovergadering over het thema is iedereen overtuigd en wordt besloten dit concept te verdedigen bij het Woningfonds. / In overleg tussen de verschillende partners wordt een lastenboek opgesteld, gebaseerd op de voorstellen van *l'Espoir*. / Op het Woningfonds lopen zeven reacties binnen op de openbare aanbesteding. / CIRÉ, Buurthuis Bonnevie, Woningfonds en de leden van *l'Espoir* ondertekenen een samenwerkingsakkoord. / De architecten en aannemers stellen hun projecten voor aan alle betrokkenen. / Alle partners buigen zich over de projecten. Een paar weken van intensieve studie en onderhandeling volgen.

2008 / Uiteindelijk wordt gekozen voor het project van architect Carnoy en de aannemers Entrebois en Degraeve. / De partners organiseren een feest ter plaatse. Alain Hubert aanvaardt het peterschap van het project. De families hebben hem een symbolische plaat aangeboden voor de verbroedering met het poolstation Prinses Elisabeth.

2009 /

Start van de werken in de Finstraat. / Het project wordt door het Brussels Gewest geselecteerd als voorbeeldproject op het vlak van duurzaam bouwen.

2010 /

Eind van de werken. / De leden van *l'Espoir* verhuizen naar de Finstraat.

17 Septembre
officiële inhuldiging
van het gebouw.



VOOR WIE MEER WIL WETEN

Wijkcontracten

Wijkcontracten zijn stadsvernieuwingsoperaties waarbij het Brussels Gewest en de gemeenten de handen in mekaar slaan om in een bepaalde buurt gedurende vier jaar te investeren in de heraanleg van straten en pleinen, het bouwen van woningen en de realisatie van sociale voorzieningen.

Het project in de Finstraat is gerealiseerd op een braakliggend terrein dat, in het kader van zo'n wijkcontract, aan een goedkope prijs verkocht is door de gemeente.

Grootstedenbeleid

De federale overheid stelt aan de grote steden extra middelen ter beschikking om stedelijke problemen aan te pakken. *L'Espoir* is onder andere mogelijk gemaakt dankzij een subsidie in het kader van dit programma.

Voorbeeldgebouwen

Dit is een wedstrijd georganiseerd door Leefmilieu Brussel, om een duurzame bouwwijze te stimuleren. Nieuwe gebouwen die voldoen aan de standaard van het passiefhuis en die daarbovenop nog andere ecologische troeven hebben komen in aanmerking voor deze erkenning en de financiële tussenkomst die daar aan verbonden is. In 2008 werd het project *L'Espoir* laureaat van deze wedstrijd. Passiefhuispremie: Ook voor de bouw van passiefwoningen kent het Brussels Gewest belangrijke premies toe.

Sociale leningen

Alle bewoners van de Finstraat hebben hun appartement kunnen kopen dankzij een goedkope sociale lening, toegekend door het Brussels Woningfonds.

Community Land Trusts

Community Land Trusts (CLT's) zijn organisaties die betaalbare woningen bouwen voor mensen met een laag inkomen. Ze doen dit op gronden die eigendom zijn van de gemeenschap. De eigendom van de grond is dus gescheiden van de eigendom van de woning. Het model werd eind jaren zeventig ontwikkeld in de Verenigde Staten. Het lijkt een veelbelovend model om ook bij ons toe te passen. Het is een vernieuwende manier om betaalbare woningen te creëren en om de bewoners terug meer te betrekken bij de stad en de buurt waarin ze wonen.

CIRÉ

Coordination et Initiatives pour Réfugiés et Étrangers

CIRÉ is opgericht in 1954. Het is een pluralistische coördinatiestructuur die 24 verenigingen groepeerd, gaande van sociale diensten die hulp verlenen aan asielzoekers tot vakbonden en internationale organisaties. De bedoeling is om samen na te denken over, en te werken aan problemen die te maken hebben met asielzoekers, vluchtelingen en vreemdelingen. De aanpak van CIRÉ is divers. Ze zijn actief op het terrein, onder andere via de dienst huisvesting. Deze dienst heeft een programma voor hulp bij aankoop van een woning op poten gezet, en een project voor de oprichting van solidaire spaargroepen. Het is in dat kader dat CIRÉ, samen met Buurthuis Bonnevie, heeft ingestaan voor de omkadering van de groep en de individuele begeleiding van de leden van *L'Espoir*.

www.cire.be



Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Geweste

Deze instelling wordt betaald door het Brussels Gewest om gezinnen met een bescheiden inkomen aan een woning te helpen. Dat doen zij onder andere door het verstrekken van goedkope leningen voor de aankoop van woningen, door het verhuren van woningen, en door de bouw van woningen. In de Finstraat trad het Woningfonds op als bouwheer (dat wil zeggen dat zij het terrein hebben aangekocht, een aanbesteding hebben uitgeschreven om een architect en een aannemer te zoeken, de woningen hebben laten bouwen en de bouw hebben opgevolgd) en als verstrekker van hypothecaire leningen. Eens de woningen volledig klaar waren werden ze door het Fonds doorverkocht aan de bewoners, via een sociale lening.

www.woningfonds.be



DE PARTNERS

Buurthuis Bonnevie

Het Buurthuis is actief in het centrum van Molenbeek. De werking bestaat uit twee delen: een huisvestingswerking, en een werking rond openbare ruimte en samenleven in de buurt. Het Buurthuis is met het project gestart toen ze merkten dat het voor buurtbewoners, en zeker voor grote gezinnen, niet langer mogelijk was om nog een geschikte woning te vinden in de buurt. Bonnevie heeft in dit project, samen met CIRÉ, ingestaan voor de omkadering van de gezinnen die er aan deelnamen.

<http://bonnevie.vgc.be>



L'Espoir

(Association de fait)

<http://espoirmolenbeek.blogspot.com>

Dit is de feitelijke vereniging van bewoners. Ze werd opgericht bij de start van het project, nadat Bonnevie en CIRÉ een groep geïnteresseerde gezinnen had samengesteld. De groep kwam gedurende vier jaar zowat maandelijks samen om het project vorm te geven, en werd nauw betrokken bij alle beslissingen.

Ze organiseerden ook een solidaire spaargroep. Na de verkoop van de appartementen zal er een medeigendomsvereniging worden opgericht, maar ook de feitelijke vereniging zal blijven bestaan, om sociale en culturele activiteiten voor de leden en de andere buurtbewoners te organiseren.



Met de steun van
Leefmilieu Brussel,
Gemeente Sint-Jans-Molenbeek,
Grootstedenbeleid,
het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

DE FILM*

Dak(en)

van Delphine Duquesne
vertelt het verhaal van de
veertien gezinnen
en vormt een aanvulling
op deze brochure.

RENTRE
Les murs
peints en bleu-
ciel

* DVD bestellen

Samenlevingsopbouw
Vlaanderen
02 / 201.05.65
www.samenlevingsopbouw.be



Productie film

GSARA vzw
Hamerstraat 26
1210 Brussel
02 / 218.58.85
www.gsara.be



De tekst van deze brochure werd gemaakt door Buurthuis Bonnevie.
Grafisch ontwerp en lay-out : Marc Charlier (GSARA asbl) - 2010