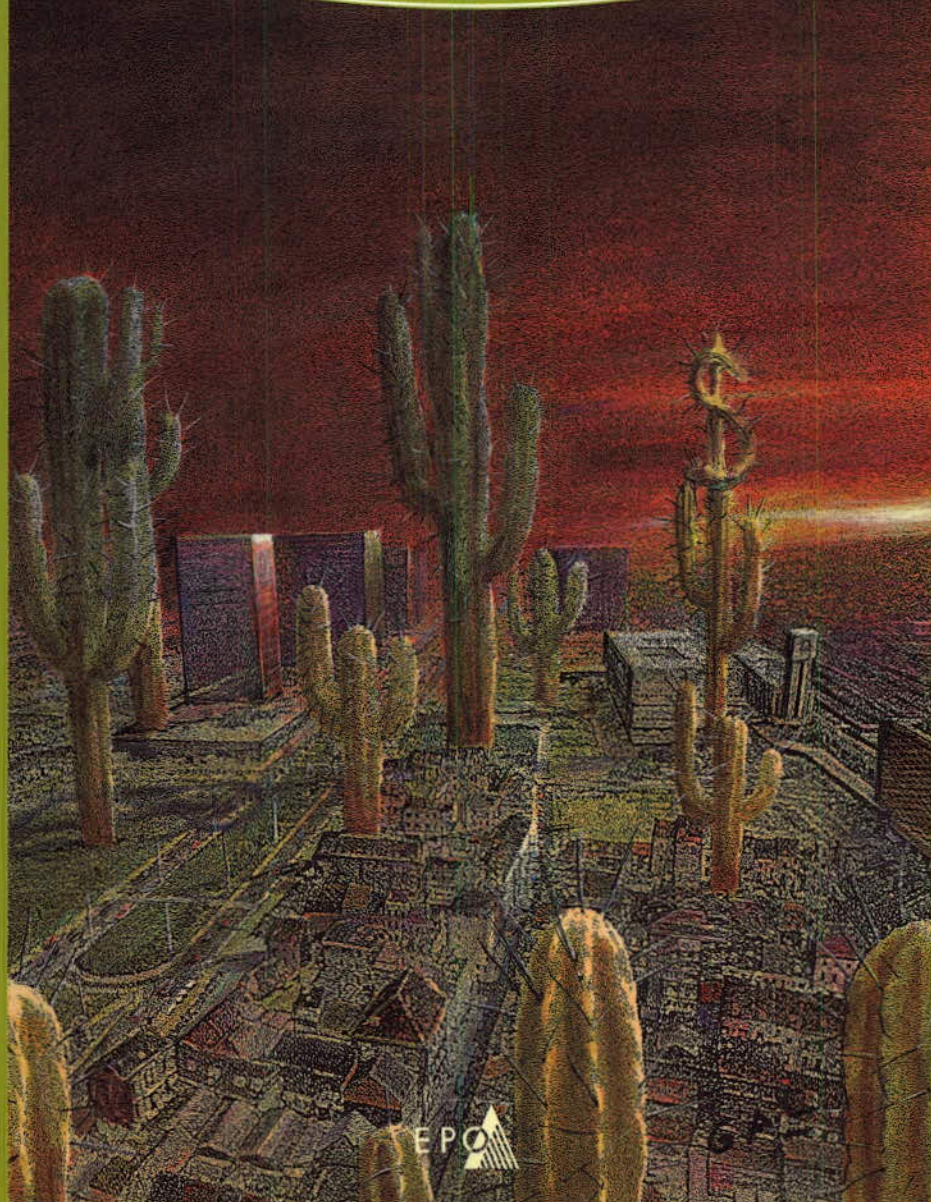


Myriam Vanden Eede Albert Martens

De Noordwijk

Slopen en wonen



EPO 

De Noordwijk
Slopen en wonen

In de Dossier-reeks verschenen:

100 jaar boeren, Jan Aertsen e.a.

De Bende: het rapport, Hugo Coveliers

De Bende, Paul Ponsaers en Gilbert Dupont

Big Oil, Godfried Jaeken

CCC, het terrorisme en de staat, Jos Vander Velpen

Daar komen ze aangemarcheerd, Jos Vander Velpen

Het geld van de CVP, Ludo Martens en Peter Franssen

De Generale (1822-1992), Jo Cottenier

Gladio, Michel Bouffioux

In Brussel mag alles, Georges Timmerman

Koude oorlog in België, Hans Depraetere en Jenny Dierickx

Leven als moslim in België, Tribune Immigrée

Milieumaffia in Vlaanderen, Leo Verschueren en Raf Willems

Star Wars, Patrick De Boosere en Robert Berloznik

De uitverkoop van Antwerpen, Georges Timmerman

De val van De Prins, René De Witte

Zure regen, Jozef Schildermans en Peter Vanhoutte

Myriam Vanden Eede · Albert Martens

De Noordwijk

Slopen en wonen



Opgesteld door:

Myriam Vanden Eede

Hendrik Beyaert vzw, R. Vandendriesschelaan 11, 1150 Brussel

Albert Martens

K.U.Leuven, Departement Sociologie, E. Van Evenstraat 2 C, 3000 Leuven

Met financiële steun van V. Anciaux, Staatssecretaris van het Brussels
Hoofdstedelijk Gewest, Louizalaan 106, 1050 Brussel

Met dank aan het leescomité :

Johan De Clus (Dienstencentrum Noordwijk), Chille Deman (Brusselse
Federatie van Huurdersverenigingen), Hilde Geens (Brusselse Raad voor
het Leefmilieu), Rose-May Liebaert (Huurdersunie Noordwijk), Louis Mi-
chielsen (Koning Boudewijnstichting), Rita Stroobants (Regionaal Instituut
voor Samenlevingsopbouw)

Omslagontwerp: Compagnie Paul Verrept

Omslagillustratie: GAL

Vormgeving: EPO

Druk: drukkerij EPO [94/0132]

© Uitgeverij EPO vzw, 1994

Lange Pastoorstraat 25-27

2600 Berchem

Tel: 32 (0)3/239.68.74

Fax: 32 (0)3/218.46.04

ISBN 90 6445 807 3

D 1994/2204/5

NUGI 661

Verspreiding voor Nederland

Uitgeverij De Geus

Postbus 1878

4801 BW Breda

Tel.: 076/22.81.51

Inhoud

Inleiding 7

Gebruikte afkortingen 8

Deel I. Probleemstelling en studie-opzet 9

1. De Noordwijk 11
2. Bedoeling en opzet van de studie 17
3. Situering van de projecten 19
4. Verzamelen van de gegevens en onderzoeksmethode 21

Deel II. De strijd om de woning: negen confrontaties 23

1. Harmoniegebouw 27
2. Lakense Haard 40
3. Brusselse Haard 59
4. Arbeidsstraat 67
5. Bloemenkrans 95
6. Thomas 119
Inleiding tot de Harmoniebuurt 127
7. Stadsrenovatie Harmoniebuurt 131
8. GOMB-renovatie Harmoniebuurt 141
9. Batipromo 151

Deel III. Eindeloze herhalingen 181

1. De tijd: hoe langer, hoe liever 185
2. Een selectief woningaanbod stuurt vele bewoners weg 191
3. Inspraak en de eeuwige herhaling 197

Besluit 201

1. De strategie van de overheid 203

2. Bakens voor een andere uitweg 207

Bibliografie 213

Lijst figuren en tabellen 215

Foto's 161

(*) Sisyphus: zoon van Aelusde, sluwste en baatzuchtigste van de mensen; hij wist zelfs de dood te verschalken en te boeien zodat toen niemand meer stierf, tot Ares de dood bevrijdde. Als straf voor zijn misdaden moest Sisyphus in de onderwereld een steenblok tegen een steile berg oprollen, dat telkens vlak bij de top weer naar beneden rolde.

Sisyphusarbeid: zware, nutteloze arbeid zonder einde, waarvan het resultaat telkens weer ongedaan gemaakt wordt. (Van Dale 1992: 2746 en 3880)

Inleiding

Op 28 oktober 1992 demonstreerden de buurtbewoners van de Noordwijk tijdens de inhuldiging van sociale woningen aan de Antwerpsesteenweg, ook wel Batipromo genoemd, omdat de huisvestingsmaatschappij De Lakense Haard geen gehoor bleek te hebben voor hun herhuisvesting. Eens te meer had men de indruk – of de bevestiging – dat, niettegenstaande alle vormen van inspanningen en acties, de overheid en de verantwoordelijken voor de publieke huisvesting de inspraak van deze bevolking niet op prijs konden stellen, laat staan dulden. Verbolgenheid omdat (nooit hard gemaakte) beloften opnieuw vervlogen waren, teleurstelling en verslagenheid deden bij sommige bewoners vragen rijzen. Waarom is men er niet in geslaagd om inspraak te bekommen? Waarom is de toch zeer legitieme vraag om herhuisvesting door de overheid niet au sérieux genomen?

Bij het herkauwen van deze vragen rezen er nieuwe vragen. Hoe vaak zijn dergelijke voorvallen in de Noordwijk al gebeurd? Is dit in het verleden niet altijd zo geweest? Gaat het niet om een steeds terugkerende strategie van de overheid? En als dit waar zou zijn, is het voor de bewoners niet de tijd om hun strategie te herzien of te veranderen?

Meteen werd het startschot gegeven om een iets langere reflectie over de geschiedenis van deze zwaar geteisterde en omgewoelde wijk te schrijven vanuit een nieuw perspectief, nl. dat van de huisvestingsprojecten. Door deze geschiedschrijving zou men kunnen vernemen onder welke omstandigheden bepaalde projecten gerealiseerd werden, welke mobilisatie hiervoor nodig was, welke eisen uiteindelijk doorgedrukt werden en welke nederlagen geïncasseerd moesten worden...

De opzet en het stramien voor een nieuw onderzoek konden zo afgebakend worden: een analyse van de verhoudingen tussen beleidsvoerders en plaatselijke bevolking naar aanleiding van de realisatie van verschillende sociale en publieke huisvestingsprojecten. Dat het beeld van Sisyphus plots de geesten binnenviel, zal de lezer weldra vernemen. (*)

Gebruikte afkortingen

ASSAM: l'Assainissement et l'Amélioration du Logement Populaire

BGHM: Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

BO: Bewonersorganisatie

BPA: Bijzonder plan van aanleg

BRAL: Brusselse Raad voor het Leefmilieu

GOMB: Brusselse Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij

HU: Huurdersunie

IEB: Inter-Environnement Bruxelles

RISO: Regionaal Instituut voor de Samenlevingsopbouw

NCC: Nederlandse Cultuur Commissie

NMH: Nationale Maatschappij voor de Huisvesting

NIH: Nationaal Instituut voor Huisvesting

NV: Naamloze vennootschap

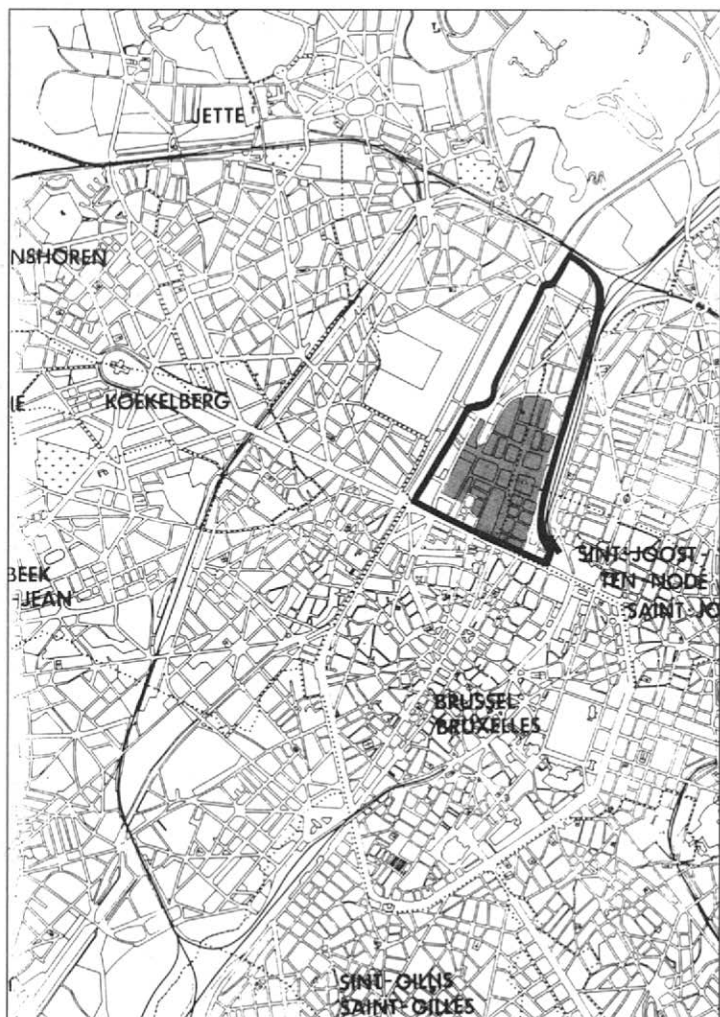
SCLAB: Société Coopérative du Logement de l'Agglomération Bruxelloise


VIH-toelage: Verhuis-, installatie- en huurtoelage

VZW: Vereniging zonder winstoogmerk

DEEL I

PROBLEEMSTELLING EN STUDIE-OPZET



 Noordwijk

 Manhattanwijk

1. De Noordwijk

Bevolking, plannen en reacties

De geschiedenis van de Noordwijk is nagenoeg gekend.

De Noordwijk, een gebied van 53 ha, ligt op het grondgebied van drie gemeenten, nl. Brussel, Schaarbeek en Sint-Joost-ten-Node. De wijk is begrensd door het Noordstation en de spoorweg, de kleine ring en het kanaal Brussel-Willebroek.

Tot 1930 was de wijk rond de Antwerpsesteenweg (in de volksmond De Kassei) zeer bloeiend en geanimeerd. Zij was één van de meest dynamische en levendige oude wijken van de hoofdstad. De snelle ontwikkeling van de wijk gaat samen met de aanleg van de eerste continentale spoorweglijn tussen Mechelen en het station aan de Groendreef in 1835. Door zijn ligging bij het station en de haveninstallaties kent de wijk een drukke handels- en industriële activiteit. De Antwerpsesteenweg, de ruggegraat van de wijk, was een opeenvolging van gespecialiseerde handelszaken, ateliers en opslagplaatsen.

In 1928 stelt architect Bourgeois voor om de Emiel Jacquainlaan door te trekken in de Noordwijk en de wijk rond deze verkeersas herop te bouwen. Vanaf dat moment hangt het zwaard van Damocles boven de wijk. Vanaf 1930 begint de wijk te vervallen, de middenstand gaat achteruit, de bemiddelde burgers trekken weg en er komen geen nieuwe bedrijven. De werven voor de aanleg van de Noord-Zuidverbinding, die aanvangen in 1936, vernielen de oostelijke uithoeken van de Noordwijk. De verhoogde treinbedding maakt een breuk in het stedelijk weefsel. Later zal de viaduct op de Leopold II-laan, aangelegd in het kader van de wereldexpo van 1958, de wijk isoleren van de Brusselse vijfhoek.

Met de overkoepeling van de Zenne in 1958 is de Noordwijk "rijp" voor vernieuwbouwplannen. In 1960 wordt voor een woonblok in de Harmoniebuurt al een BPA m.b.t. onteigening, afbraak en bouw van sociale woningen (zie Harmoniegebouw) opgemaakt.

Structures, een groep architecten en stedenbouwkundigen, stelt in 1960 een eerste plan op voor de Noordwijk. Dat beperkt zich tot tien kantoortorens en een aantal lagere blokken voor luxe-apparte-

menten, plus nog tot een twintigtal ha omheen de verlengde Emiel Jacqmainlaan. Heel het gebied ten westen van de Antwerpsesteenweg blijft onaangeroerd. Dit eerste plan wordt afgeketst door schepen Vanden Boeynants. Het moet ruimer en grootser opgevat worden.

Vanaf 1962 beginnen migranten de plaats in te nemen van de wegstromende Noordwijkers. In 1967 stelt de groep *Structures* een nieuw renovatieplan voor waarin zowel plangebied als programma fors uitgebreid zijn. Dat plan – dat ongeveer de helft van de Noordwijk beslaat – krijgt al vlug de bijnaam Manhattanplan. Het plan vormt één geheel, maar bestaat uit drie afzonderlijke BPA's, één per gemeente.

De Noordwijk wordt ontworpen volgens de opvattingen van de CIAM-architecten uit de jaren 1920-1930. Het berust op drie beginselen.

Een. Scheiding tussen auto- en voetgangersverkeer: de voetgangers verplaatsen zich op een 5 tot 13 meter hoge sokkel die rond elke building wordt gebouwd. De auto's rijden op de begane grond.

Twee. Bouwen van een wijk op het kruispunt van twee invalswegen: de wijk is toegankelijk vanuit alle windstreken. De 60 meter brede verkeersassen zullen aangesloten worden op de autowegen Amsterdam-Parijs en Londen-Istanboel.

Drie. Vestiging van werk- en woongelegenheden in die wijk: de pendelstroom wordt opgevangen en nieuwe werkgelegenheid wordt geschapen. Men voorziet 5.350 woningen voor 13.500 mensen en werkgelegenheid voor 20.000 tot 125.000 personen.

Het Manhattanplan voorziet 80 torengedebouwen tussen 18 en 162 meter, waarvan er elf hoger zijn dan 100 meter. Precieze en officiële cijfers over het aantal inwoners in de Manhattanwijk op de vooravond van het Manhattanplan zijn er niet. Wel zijn destijds verschillende sterk uiteenlopende schattingen gemaakt. De cijfers gaan van minimum 7.000 personen (groep *Structures* en Sobemap voor de drie gemeenten) tot maximum 15.000 personen (politie Brussel). Het gemiddelde van deze twee schattingen is realistischer en geeft een inwonersaantal van 11.000. (Dossier A. Martens 1974: p. 59-63.)

De BPA's van het Manhattanplan worden met eenparigheid van stemmen goedgekeurd door de drie gemeenten Brussel, Schaarbeek en Sint-Joost-ten-Node en bij Koninklijk Besluit bekrachtigd op 17 februari 1967. Dit zal een historische datum blijven voor de

Noordwijk. Aan de raadsleden die zich vragen stelden rond de herhuisvesting van de plaatselijke bevolking, beloofde schepen van Financiën De Rons formeel dat de allereerste fase van de werken zou bestaan in de bouw van semi-sociale volkswoningen voor de onteigende eigenaars en volkswoningen voor de uitgezette huurders. Maar deze woorden blijken nadien niet bestand te zijn tegen de meerwaarde die de bouw van kantoren nu eenmaal oplevert. Vanaf oktober 1968 worden de bewoners op gezette tijden, blok per blok, meedogenloos uit hun woningen gezet. Ondanks de acties van de bewoners komen de eerste semi-sociale woningen, het 'Harmoniegebouw' pas klaar in 1973.

Vanuit het oogpunt van de bewoners mag 1969 beschouwd worden als een keerpunt. Het begin van de Manhattanwerf op het grondgebied van Sint-Joost en de onteigeningsbrieven aan de gezinnen die wonen op de plaats van de geplande WTC-torens zijn een katalysator voor het latente ongenoegen bij de bewoners van de wijk. Begin 1969 zijn er twee golven van uitwijzingen. Op 1 maart worden voor de bouw van de sociale woonblokken van de Lakense Haard ongeveer 1.000 personen – 216 volgens officiële cijfers – verdreven uit het blok tussen de Herrystraat, de Demolstraat en de Antwerpsesteenweg.

In mei moeten nog eens 350 personen hun woning verlaten om plaats te maken voor de eerste fase van het WTC, zonder dat hen een beloofde vervangwoning wordt toegewezen. De uitwijzing gebeurt zonder dat de verlaten woningen ongezonderd verklaard worden, wat nodig is opdat de bewoners een VIH-toelage zouden krijgen en aan hen voorrang zou worden gegeven bij de eventuele toekenning van een beschikbare sociale woning.

Op 28 mei wordt een lokaal actiecomité opgericht met aan het hoofd A. Martens. Na de aankondiging van de uitwijzingen van nog eens 137 personen van het derde woonblok bestemd voor het WTC, komt het actiecomité op straat. Met spandoeken waarop slogans staan als "*Pour des tours des milliards, pour les expulsés pas un liard!*", "*Justice pour les expulsés du Quartier Nord*" en "*Waar blijven de sociale woningen beloofd sinds 1966?*" stappen de bewoners op 21 juni 1969 naar het stadhuis om aan het schepencollege het *Manifeste de la colère* af te geven dat door 849 personen getekend werd. Hierin vragen zij de onmiddellijke bouw van sociale woningen en de toewijzing ervan aan de uitgewezen gezinnen.

In de Noordwijk worden na de massale onteigeningen tengevolge van het Manhattanplan verschillende projecten van sociale en publieke huisvesting gerealiseerd. Die huisvestingsprojecten zijn er gekomen onder druk van de plaatselijke bevolking, samen met de bewonersorganisaties. Zij eisen nieuwe woongelegenheden voor de huurders en eigenaars van de Noordwijk die met onteigening bedreigd werden of die al uit hun huis gezet werden.

De latere projecten zijn eveneens afgedwongen door de bewoners als oplossing voor de slechte kwaliteit van de woningen in de oudere buurten van de wijk.

De bewoners, hun vertegenwoordigers en hun organisatie(s)

Tijdens de 25 jaar lange Noordwijkstory (1967-1992) kwamen er verschillende, tijdelijke en/of duurzame groepsverbanden tot stand. Sommige verbanden waren weinig geïnstitutionaliseerd, andere groeiden uit tot goed gestructureerde organisaties.

Om de lezer in de 'nomenclatura' van de Noordwijkgeschiedenis wegwijs te maken, wordt hier een korte beschrijving van de bijzonderste collectieve 'actoren' gegeven.

Een. De 'sociale dienst Huisvesting' wordt in 1968 binnen de sociale dienst van de Sint-Rochusparochie opgericht. Onder druk van de onteigeningen, uitwijzingen en slopingen wordt binnen de parochie de nood ervaren om een voltijdse maatschappelijk werkster aan te werven. Zij zal het huisvestingsvraagstuk zowel op individueel als op structureel vlak begeleiden.

Twée. Samen met enkele vrijwilligers, buurtbewoners en de maatschappelijk werkster van de sociale dienst Huisvesting wordt dan een 'lokaal actiecomité' opgericht. Dit comité zorgt ervoor dat op geregelde tijdstippen algemene vergaderingen gehouden worden, waarop alle bewoners van de wijk uitgenodigd zijn. Het actiecomité treedt dan op als officiële woordvoerder van de wijk en onderhandelt zo nodig met de verschillende overheden.

Drie. Ter gelegenheid van specifieke acties worden specifieke 'buurt- en bewonerscomités' opgericht. Zo bv. acties met de kandidaten voor de respectieve huisvestingsprojecten: het bewonerscomité van het Harmonieblok, van de Lakense Haard, van de Arbeidsstraat enz.

Vier. In de loop der tijden worden twee buurthuizen in de Noordwijk erkend en door de Vlaamse Gemeenschap gesubsidieerd: *Buurthuis Noordwijk* en *Buurthuis De Kassei*. Dit laatste neemt vanaf 1974 de werkzaamheden van de 'sociale dienst Huisvesting' over (die dan ophoudt te bestaan). Het *Buurthuis Noordwijk* richt zich voornamelijk op activiteiten met bejaarden, jongeren, migranten enz., voor zover ze niet met huisvestingsproblemen te maken hebben.

Vijf. In 1983 verandert de subsidiepolitiek van de Vlaamse Gemeenschap door het in het leven roepen van de sector 'Samenlevingsopbouw'. De aandacht verglijdt daarbij van het subsidiëren van buurthuizen naar een projectmatige manier van werken. Sindsdien heeft het Regionaal Instituut Samenlevingsopbouw Brussel (RISO-Brussel) twee opbouwwerkers tewerkgesteld in de Noordwijk. De projecten die tot op heden door hen uitgevoerd werden, hebben vooral betrekking op de oprichting, de uitbouw en de verzelfstandiging van het Dienstencentrum Noordwijk en de Huurdersunie (HU)-Noordwijk.

Zes. Om de huurders van het oude gedeelte van de Noordwijk en de nog niet herhuisveste huurders beter en sterker te organiseren wordt in 1984 de HU Noordwijk opgericht. Het zijn voornamelijk de gezinshoofden van grote en/of migrantengezinnen die hier toetreden. De instelling beoogt op collectieve wijze namens de georganiseerde huurders op te treden en de systematische herhuisvesting van haar leden, zowel op de private als op de publieke huisvestingsmarkt, af te dwingen.

Deze 'institutionele actoren' zullen bij het bespreken van de verschillende huisvestingsprojecten herhaaldelijk optreden.

Politieke figuren, regeringen en de figuren uit de huisvestingssector

We sommen de politieke figuren en de figuren uit de huisvestingssector die op het toneel zullen komen, op in chronologische volgorde.

Gemeenten

Schepen L. Morelle (PSC gemeentelijke eigendommen stad Brussel)

Schepen M.A. Pierson (PSB gemeentelijke eigendommen – opvolger schepen L. Morelle)

Schepen M. De Rons (CVP gemeentelijke financiën Brussel)

Schepen H. Brouhon (PSB sociale zaken Brussel)
Schepen P. Vanden Boeynants (PSC openbare werken Brussel)
De heer R. Nols (FDF burgemeester van Schaarbeek)
Schepen S. Moureaux (FDF schepen openbare werken Brussel)
De heer P. Van Halteren (burgemeester van Brussel)
Schepen M. Demaret (PSC gemeentelijke eigendommen Brussel)
Schepen M. Demaret (PSC stedenbouw Brussel)

Ministers, staatssecretarissen en medewerkers

J. De Saeger (minister Openbare Werken)
R. De Backer (kabinetsmedewerker Openbare Werken)
F. Fallace (ingenieur van de stad Brussel)
G. Cudell (minister van Brusselse aangelegenheden)
P. Vanden Boeynants (eerste minister)
Cardon (medewerkster Brusselse aangelegenheden)
Bodranghien (medewerker Brusselse aangelegenheden)
J. Debatty (medewerker Staatssecretariaat voor Huisvesting)
L. Defosset (minister Brusselse aangelegenheden)
H. Simonet (staatssecretaris van Regionale Economie)
V. Anciaux (staatssecretaris Sociale Zaken en Huisvesting Brussel)
P. D'Hondt (Koninklijk Commissaris Migrantenbeleid)
J.L. Thys (minister van Openbare werken en Verkeer)
D. Gosuin (minister van Huisvesting en Leefmilieu)
P. Zimmer (medewerker van het kabinet van Huisvesting)
C. Picqué (minister van Ruimtelijke Ordening en Stadsvernieuwing)

Huisvestingssector

M. De Rons (voorzitter Lakense Haard)
N. Brasseur (sociaal assistente bij de sociale dienst Huisvesting)
J. De Wilde (stagiair bij *De Kassei*)
J.P. De Gottal (buurtwerker bij *De Kassei*)
J. De Rijcke (directeur SCLAB)
L. Salemaecker (voorzitter SCLAB)
VZW Hendrik Beyaert (Studiestichting voor Sociale Vernieuwbouw)
A. Monteyne (voorzitter vzw Hendrik Beyaert)
C. De Pauw (bouwpromotor)
P. De Pauw (bouwpromotor en zoon van Charlie De Pauw)
M. Marblie (beheerder Lakense Haard)
M. Demaret (voorzitter Lakense Haard)

2. Bedoeling en opzet van de studie

In de Noordwijk zijn door de overheid toch enkele gebouwen voor huisvesting opgetrokken. Tussen 1968 en 1992 werden er negen projecten gerealiseerd. Ze worden in dit boek in chronologische volgorde besproken.

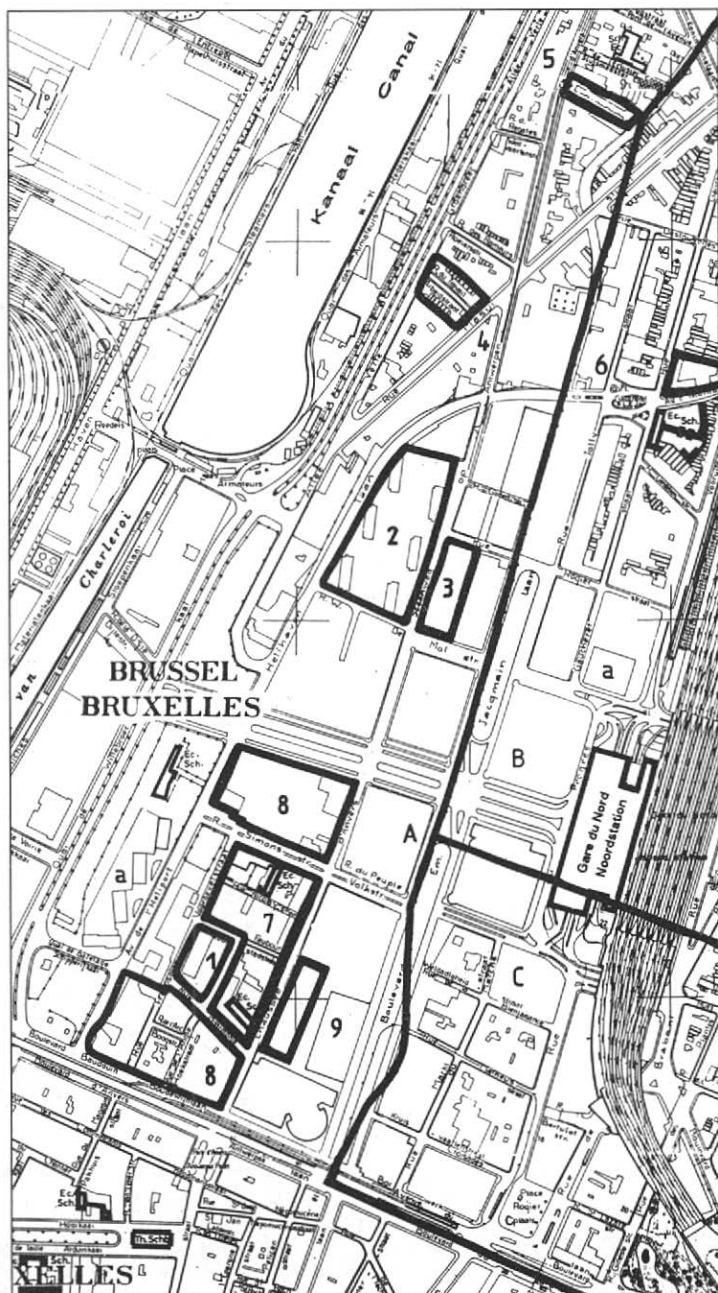
Samen gaat het om 1.397 sociale woningen. Naast de sociale woningbouw is er in de Noordwijk ook het grootschalige privé-initiatief van de NV Amelinckx (ca. 1.051 woningen). De eerste Amelinckxblokken liggen aan de Helihavenlaan (726 woningen). Een ander project ligt op het grondgebied van Schaarbeek (aan het Noordstation) tussen het Gaucheretplein, de Rogierlaan en de Vooruitgangstraat (325 woningen). Beide projecten zijn gebouwd op een voetgangerssokkel.

Globaal gezien zijn er dus 2.448 woningen gebouwd en/of gerenoveerd in de Noordwijk.

Wetende dat er vroeger zo'n 3.000 (hoofdzakelijk privé-) woningen waren, kan dit de indruk wekken dat het aandeel van de publieke sector in deze wijk fors is gestegen. Op het eerste gezicht lijkt dit waar te zijn, maar bij nader onderzoek – wat het opzet van deze studie is geweest – blijkt dat de overheid veel van die woningen oorspronkelijk niet gepland had, of slechts in zeer beperkte mate, én dat de woningen die (uiteindelijk) gebouwd werden slechts in (zeer) beperkte mate gebruikt werden om de plaatselijke, uitgezette gezinnen opnieuw te huisvesten.


Het is maar onder druk van de uitgezette bewoners dat verschillende overheden zich verplicht voelden om toegevingen te doen en woningen (bij) te bouwen. Druk moest er eveneens komen om die nieuwe gebouwen te kunnen betrekken. Maar voor ieder project klonk hetzelfde liedje: 'telkens opnieuw' of Sisyphuswerk.

De buurtbewoners, van wie de geschiedenis ooit geschreven moest worden, kwamen desalniettemin als een strategische actor naar voren. Dit wordt dus het verhaal van een lange zoektocht doorheen bundels archieven, gesprekken met bewoners en bevraging van buurtwerkers...



3. Situering van de projecten

- 1 Harmoniegebouw-Harmoniestraat, (Stad Brussel)
- 2 Lakense Haard-Antwerpsesteenweg, (Lakense Haard)
- 3 Brusselse Haard-Antwerpsesteenweg, (Brusselse Haard)
- 4 Arbeidsstraat, (SCLAB)
- 5 Bloemenkrans-Antwerpsesteenweg 407, (Woningfonds/Hendrik Beyaertstichting)
- 6 Thomas-Thomaslaan-Gaucheretstraat, (Schaarbeekse Haard)
- 7 Stadsrenovatie Harmoniebuurt, (Stad Brussel en Brussels Gewest)
- 8 GOMB-renovatie Harmoniebuurt, (GOMB en De Waele NV)
- 9 Batipromo-Antwerpsesteenweg, (Batipromo en Lakense Haard)

	gemeentegrens
A	Brussel
B	Schaarbeek
C	Sint-Joost-ten-Node
a	Amelinckxgebouwen

4. Verzamelen van de gegevens en onderzoeksmethode

Voor elk van de negen projecten worden een aantal basisgegevens, data en cijfers vermeld m.b.t.:

- het tijdstip waarop de eerste beloften van herhuisvesting gedaan worden
- het tijdstip van de eerste reacties van de plaatselijke bevolking
- het tijdstip van de voorstellen en de plannen
- het tijdstip waarop de werken worden gestart
- het tijdstip waarop de eerste behuizing van de inwoners plaats heeft
- het tijdstip van afwerking van het programma

Bovendien geven we cijfers m.b.t.:

- het aantal voorziene en geplande woningen, volgens ligging en grootte
- het aantal effectief gebouwde woningen
- het aantal bezette woningen
- het aantal vertrokken inwoners
- het aantal effectief herhuisveste inwoners
- de huurprijs van de woningen volgens soort en categorie
- het aantal en soort nieuwkomers (inwoners van buiten de wijk)

Tenslotte volgt er meer grondige informatie over:

- de inspraak van de bevolking: wanneer? hoe? m.b.t. welke materies? welke bevoegdheden?
- de toegankelijkheid van de woningen: enerzijds voor de buurtbevolking en de (ex-)inwoners (autochtonen/allochtonen, bejaarden, kroostrijke gezinnen, lang gevestigd of pas aangekomen enz.), anderzijds voor de buurtbevolking buiten de wijk, de gemeente, de stad enz.

De bedoeling is duidelijk. Het gaat er ons om:

- zoveel mogelijk objectieve gegevens en cijfergegevens over de verschillende huisvestingsprojecten te verzamelen en onderling te vergelijken;
- tot in de details na te gaan hoe de bewoners zich gemobiliseerd, zich georganiseerd en druk uitgeoefend hebben, en hun eisen konden afdwingen;

- en te kunnen nagaan in welke mate de sociale en publieke huisvesting in de Noordwijk al dan niet, of in grote mate, afhankelijk was van bewonersacties.

Door deze zorgvuldige analyse van de slaag- en mislukningskansen hopen de auteurs een kritische en zinvolle bijdrage te kunnen leveren voor een beter begrip van de werking van de publieke huisvestingsmarkt, het opbouwwerk binnen de huisvesting en de inspraakmogelijkheden van bewoners in wijken onder zware speculatiedruk.

Wat zich in het verleden in de Noordwijk heeft afgespeeld, is ook relevant voor de nieuwe stedenbouwkundige projecten van vandaag en morgen in Brussel (TGV-project aan het Zuidstation, project Rive Gauche).

DEEL II

DE STRIJD OM DE WONING:
NEGEN CONFRONTATIES

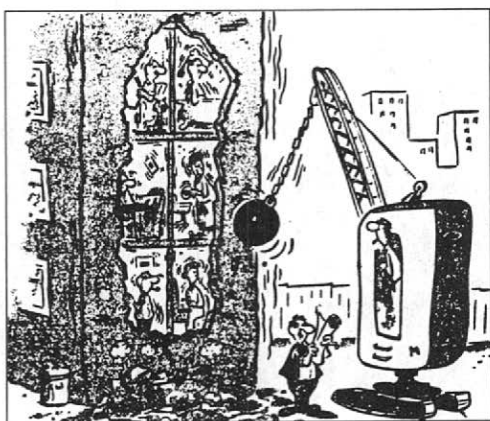
De negen huisvestingsprojecten van de overheid in de Noordwijk worden chronologisch behandeld. M.b.t. elk project worden telkens de ligging, de chronologie van de feiten, een reeks data en cijfers, de inspraak van de bewoners en de toegankelijkheid van de woningen geschetst.

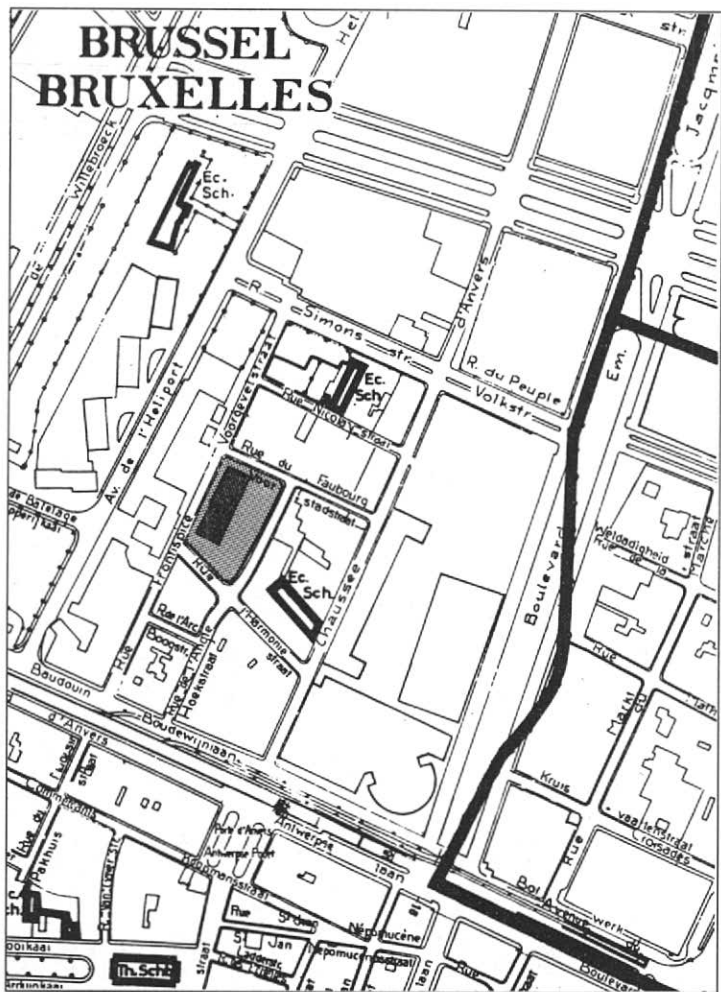
We herhalen nog eens de chronologische volgorde van de projecten:

1. Harmoniegebouw
2. Lakense Haard
3. Brusselse Haard
4. Arbeidsstraat
5. Bloemenkrans
6. Thomas
7. Stadsrenovatie Harmoniewijk
8. GOMB-renovatie Harmoniewijk
9. Batipromo

De eerste twee projecten, Harmoniegebouw en Lakense Haard, staan totaal los van het Manhattanplan. Zij waren al gepland voor er sprake was van dit plan.

De drie projecten die volgen op het project Thomas liggen in de Harmoniewijk. Alvorens ze te bespreken, wordt een korte inleiding gegeven over de geschiedenis van de wijk en de verandering van strategie van het buurthuis *De Kassei* dat daar een huisvestingsproject lanceert.





1. Harmoniegebouw

Situering

Het Harmoniegebouw situeert zich in de Harmoniebuurt. De Harmoniebuurt wordt begrensd door de Boudewijnlaan, de Antwerpsesteenweg, de Simon Bolivarlaan en de Helihavenlaan. De buurt, die geklemd zit tussen de kleine ring en de tot voor kort desolate vlakte van de Noordwijk, straalt een volks karakter uit. Het Harmoniegebouw zelf ligt in het blok gevormd door de Harmoniestraat, de Voorgevelstraat, de Voorstadstraat en de Hoekstraat.

Een onmiddellijke buur van het Harmoniecomplex is de brandweerkazerne, die aan de overkant van de Voorgevelstraat ligt.

Historisch overzicht

De Harmoniebuurt is de eerste 'extra muros' uitbreiding van de stad naar het noorden. Vanaf de 18de eeuw tekent zich de huidige structuur van de straten af.

Het tracé van de Harmoniestraat is een levende getuige van het historisch verleden. De enige schuine straat in het rechtlijnige stratenstelsel volgt exact een vleugel van de versterkingsmuur van Vauban. Het is ook al een hele tijd geleden, in 1835, dat in het station van de Groendreef de eerste trein op het Europese continent zich in beweging zette. De stoomtrein is verdwenen, evenals het station; de brandweerkazerne heeft haar plaats ingenomen. Tot midden de jaren '60 was de Harmoniewijk een vrij levendige wijk met handelaars, vakmannen en kleine industrietjes. Toch is de wijk tot nu toe zeer bijzonder. Ze is immers gespaard gebleven van de afbraakgolf die volgde na het Manhattanplan van 1967. Dat is te danken aan het feit dat ze in het Manhattanplan volledig bestemd was voor de aanleg van een 'stadsautostrade', die gelukkig niet gerealiseerd werd! De Harmoniebuurt is ondanks de periode van kaalslag overeind gebleven. Het blijft een stukje getuige van het stedelijk weefsel van de Noordwijk vóór 1967.

Chronologisch overzicht of van Harmonie tot het noorden zoek

19 december 1960

Het BPA Harmonie of BPA nr. 46-13/14, een eerste plan m.b.t. onteigening, afbraak en bouw van sociale woningen in het blok tussen de Harmoniestraat, de Voorgevelstraat, de Voorstadstraat en de Pijlstraat (in principe bestemd voor de Lakense Haard), wordt voorlopig goedgekeurd in het Brusselse schepencollege.

8 oktober 1961

Het BPA Harmonie verschijnt bij KB in het Belgisch Staatsblad.

18 januari 1962

De stad Brussel verkrijgt een ministerieel besluit van onbewoonbaarverklaring van de huizen in het blok tussen de Harmoniestraat, de Voorgevelstraat, de Voorstadstraat en de Pijlstraat. Hierdoor krijgt de stad een toelage voor afbraak van de woningen.

De Lakense Haard wil op dit terrein sociale woningen bouwen. De stad Brussel echter overweegt om de huizen, die tot afbraak gedoemd zijn, op te kopen volgens een spoedprocedure. Toch zal het nog bijna tien jaar duren vooraleer de stad Brussel al de huizen van dit blok opgekocht heeft.

Juni 1969

Doordat de bewoners op 21 juni het *Manifeste de la colère* afgeven aan het schepencollege, diept de stad Brussel het oude project van het Harmoniegebouw weer op. Bedenk dat bij de eerste plannen van dit complex begin de jaren '60 nog geen sprake was van het Manhattanplan.

6 oktober 1969

Tengevolge van petitie, acties en betogingen in juni 1969 beslist het Brusselse schepencollege om een honderdtal woningen te bouwen. Deze zullen niet meer gebouwd worden door de Lakense Haard, maar door de stad Brussel die eigenaar is van het grootste gedeelte van de Harmoniewijk (80%).

Een voorproject is voorgelegd aan de administratie van Stede-

bouw. Volgens de planning is de afbraak voorzien begin 1970 en kunnen de bouwwerken aanvangen in april 1970.

7 november 1969

Het Harmonieproject wordt bij stemming goedgekeurd. Het voorziet een gebouw van 12 verdiepingen waarin 216 woningen worden ondergebracht. (Al vlug zal dit aantal gereduceerd worden tot 152 appartementen). Hiervan is 80% bestemd voor alleenstaanden en koppels en 12% voor gezinnen met kinderen (24 appartementen met twee slaapkamers en 24 appartementen met drie slaapkamers). Grote appartementen, met meer dan drie slaapkamers voor gezinnen met vier kinderen en meer, zijn niet voorzien!

Schepen Morelle (PSC gemeentelijke eigendommen) hoopt dat de huurprijzen niet hoger zullen zijn dan 1.100 fr. voor de flats, 1.350 fr. voor de appartementen met één kamer, 1.900 fr. voor de appartementen met twee kamers en 2.400 fr. voor de appartementen met drie kamers. De prijzen zullen later nog veranderen. De onteigeningen voor de Harmonie gaan nog steeds door als schepen Morelle de belofte doet dat het gebouw eind 1971 af zal zijn. Nog 15 gezinnen moeten het woonblok verlaten.

September 1970

Vóór september is het blok helemaal ontruimd. Op 24 september, enkele dagen voor de gemeenteraadsverkiezingen van oktober, wordt aangevangen met de afbraak- en bouwwerken. Schepen Morelle neemt deze gelegenheid te baat om de eerste inschrijvingen van de kandidaat-gezinnen voor het Harmonie-complex door de sociale dienst Huisvesting (privé sociale dienst) te laten noteren en om de ingeschrevenen hun verdieping te laten kiezen. Verschillende kandidaten krijgen van schepen Morelle twee brieven, waardoor ze in de waan gehouden worden dat ze bij de eerste geherhuisveste bewoners zullen behoren. Maar nauwelijks is de storm van de verkiezingen voorbij, of met schepen M.A. Pierson (PSB), opvolger van Morelle, treedt volledige windstilte in. Ondertussen hebben de 15 gezinnen die nog in het blok woonden in de tweede helft van 1970 de huizen verlaten. Nog voor het huis waarin het Grieks gezin D. woont in het bezit van de stad is, beukt een bulldozer de voorgevel in. De politie

wordt erbij geroepen en kan verder onheil vermijden. De heer D. is garagehouder en het is niet zo gemakkelijk dadelijk ergens anders een garage te vinden.

April-mei 1971

Op 30 april en 6 mei 1971 worden de ingeschreven personen van het Harmonieblok door de wijkwerkers uitgenodigd zich te organiseren en bijeen te komen. Zo leren ze elkaar kennen, nemen het initiatief om gelijkaardige woonblokken in de modelwijk te bezoeken en komen door gesprek tot de bevinding dat ze weinig zekerheid hebben om in het Harmoniegebouw te worden opgenomen.

10 mei 1971

Een petitie van een 50-tal gezinshoofden die zich ingeschreven hebben, wordt aan schepen Pierson (PSB stadseigendommen) overgemaakt. Reden hiervan is de blijvende onwetendheid van de 200 kandidaten over de geldigheid van de inschrijvingen, de toelatingsvoorwaarden, de huurprijzen en -lasten, het aantal personen per appartementstype...

12 juli 1971

Na antwoord van schepen Pierson ontvangt deze een delegatie van de Noordwijkbewoners. De bewoners eisen een antwoord op vragen m.b.t. de wijze van herhuisvesting. Er wordt mondeling bekend gemaakt dat:

- er 200 ingeschrevenen zijn voor 150 woningen;
- prioriteit gegeven wordt aan:
 - bewoners met woonplaats Brussel vóór 17 februari 1967;
 - bewoners met een laag inkomen;
 - bewoners die nog in de wijk wonen als het gebouw af is;
- de vorige inschrijvingen blijven gelden;
- de ingeschreven personen voor de Harmonie een brief zullen ontvangen waarin gevraagd wordt hun eerste inschrijving te bevestigen. Op basis van de antwoorden zal de dienst gemeentelijke eigendommen een wachtlijst opmaken volgens de bovenstaande criteria, de volgorde van de eerste inschrijvingen en de verschillende types appartementen. De dienst zal aan iedereen laten weten op welke plaats zij op de wachtlijst staan en dat:

- de huurprijzen mogelijk iets hoger zullen liggen dan voorzien was;
 - geen discriminatie van vreemde gezinnen zal gebeuren.
- Een schriftelijke bevestiging voor elke kandidaat wordt gevraagd en beloofd.

1 december 1971

Ruim vijf maanden later ontvangen de ingeschreven personen de brief waarin een bevestiging van inschrijving wordt gevraagd. De stad Brussel laat hierin tevens weten dat het Harmoniegebouw eind september 1972 af zal zijn.

17 januari 1972

Het actiecomité, de sociale dienst Huisvesting en de bewoners komen samen en bespreken de verschillende reeds gezette stappen en een bezoek aan de modelwijk van de Lakense Haard. Ze stellen vast dat er nog geen huurprijzen vastliggen en dat er nog geen toewijzing van de appartementen gebeurde.

20 januari 1972

Het actiecomité schrijft een nieuwe brief aan het Brussels college m.b.t. de vragen van de vroegere petitie. De uitzettingen in de wijk gaan ondertussen zonder ophouden voort, wat de onzekerheid van de bewoners nog vergroot. Om aan deze onzekerheid een einde te maken, delen de ingeschrevenen aan schepen Pierson mee dat ze de definitieve lijst zullen komen afhalen en het stadhuis zolang bezet zullen houden tot ze die lijst krijgen. Ze vragen ook meer uitleg over de definitieve huurprijs en -kosten en eisen het oprichten van culturele animatie in het sociale blok.

11 februari 1972

Het schepencollege van Brussel antwoordt dat er nog geen enkele beslissing genomen is en dat, zoals reeds gezegd, alle bewoners van de Antwerpsesteenweg voorrang zullen krijgen.

16 maart 1972

De bewoners verwittigen de schepen van Eigendommen dat ze de wachtlijst op 20 maart komen afhalen.

20 maart 1972

Een afvaardiging van de kandidaten en sympatisanten, bestaande uit een 20-tal personen, trekt naar het gemeentehuis om de definitieve wachtlijst op te eisen. Zij botsen op een politiecordon.

Vier afgevaardigden worden door de dienst Stadseigendommen ontvangen, maar de schepen is afwezig!

Daar wordt verduidelijkt dat:

- de lijst van toegelaten gezinnen nog steeds niet samengesteld is;
- de kandidaten bijkomende informatie zullen moeten verstrekken.

Ze stellen een open brief op voor alle gemeenteraadsleden die in de namiddag de zitting van de gemeenteraad moeten bijwonen, waarin al hun stappen en ontgoochelingen worden opgesomd. De klap op de vuurpijl komt echter wanneer de burgemeester vóór de zitting van de gemeenteraad verbiedt deze brief aan de gemeenteraadsleden te overhandigen. Zij bezetten dan maar de gemeenteraad.

Toch geeft schepen Pierson, tegen alle verwachtingen in, gehoor aan die open brief. Enkele dagen later, we noteren eind maart 1972, krijgt elke ingeschreven kandidaat eindelijk schriftelijk antwoord van de stad Brussel, met een persoonlijk inschrijvingsnummer. Nadien blijkt dit de chronologische volgorde van hun inschrijving weer te geven, niet de definitieve toelating tot een woning in de Harmonie!

29 maart 1972

De ingeschrevenen wenden zich nogmaals tot schepen Pierson, die opnieuw weigert de lijst van de toewijzingen en de huurvoorwaarden kenbaar te maken. Het enige dat de schepen wil meedelen, is dat het Harmonieblok eind 1972 voltooid zal zijn. Herinner dat voormalig schepen Morelle beloofde dat '... de werken, om niet teleur te stellen, eind 1971 af zouden zijn!' Maar terzelfder tijd vraagt de schepen de ingeschrevenen naar hun belastbaar inkomen van het jaar 1971, wat er volgens de wet op wijst dat het Harmonieblok pas in 1973 voltooid zal worden!

De ingeschrevenen zijn zeer ontevreden. Om zich niet meer te laten beetnemen en hun ongenoegen te uiten, besluiten ze een afvaardiging te zenden naar iedere gemeenteraadszitting.

April 1972

Verschillende gebouwen en huizen in de buurt worden afgebro-

ken. Deze moeten immers plaats maken voor het toekomstige RTT-gebouw en het gebouw van de Brusselse Haard. Ook de kerk van Sint-Rochus wordt met de grond gelijk gemaakt.

Het bewonersverzet begint af te zwakken en de bewoners gaan in op het aanbod van de sociale-huisvestingsmaatschappijen, o.a. nieuwe en oude appartementen in de modelwijk en enkele appartementen van de Brusselse Haard en Sorelo. De meeste mensen echter moeten huisvesting zoeken op de privé-markt.

8 mei 1972

Nadat meermaals vertegenwoordigers van de wijk aanwezig waren op de Brusselse gemeenteraad, ziet schepen Pierson zich gedwongen de huurprijzen mee te delen.

Tabel 1. Vergelijking van de definitieve huurprijzen (8/5/1972) met de beloofde huurprijzen (11/1969)

	<i>huur per maand</i>	<i>lasten per maand</i>	<i>totaal per maand</i>	<i>huur zonder lasten (Morelle)</i>
flat 32 m ²	1.450 fr.	870 fr.	2.320 fr.	1.150 fr.
flat 37 m ²	1.600 fr.	870 fr.	2.470 fr.	1.250 fr. (36,5 m ²) 1.350 fr. (38 m ²)
app. 1 kamer	2.150 fr.	1.120 fr.	3.270 fr.	1.600 fr.
app. 2 kamers	2.800 fr.	1.370 fr.	4.170 fr.	2.200 fr.
app. 3 kamers	3.350 fr.	1.620 fr.	4.970 fr.	2.400 fr.

Bij deze lasten zijn koud water, elektriciteit en gas niet inbegrepen. De aanwezige ingeschrevenen zijn ontsteld. Schepen Morelle had veel goedkopere appartementen beloofd, die toen (november 1969) reeds op scherpe kritiek werden onthaald.

16 mei 1972

Er komt hevige reactie van het actiecomité m.b.t de verhoogde huurprijzen, de kwetsbaarheid van de huurders omdat zij niet van de voorwaarden van de sociale-huisvestingsmaatschappijen genieten (o.m. huurvermindering voor de grote gezinnen), de zeer hoge lasten (de huurtoelage voorziet geen tussenkomst bij het betalen van de huurlasten), enz.

December 1972

De kandidaten voor het Harmonieblok komen op 22 december nog eens samen om te vergaderen, waarop het actiecomité in een brief aan de heer De Backer, kabinetsmedewerker van minister De Saeger (Openbare Werken), een algemene vermindering van de huurprijzen vraagt en dit vooral voor kroostrijke gezinnen.

Om een huurvermindering te bepleiten, vraagt het actiecomité ondertussen ook een onderhoud met schepen Pierson.

Januari 1973

De heer De Backer laat op 16 januari weten dat hij schepen De Rons heeft verzocht de mogelijkheid van een huurprijsvermindering te onderzoeken.

Schepen Pierson antwoordt dat hij weigert een wettelijke huurvermindering toe te staan. Hij wil alleen met zijn collega Brouhon (PSB) van Sociale Werken een huurtegemeetkoming vanwege het OCMW voor 'moeilijke gevallen' bestuderen.

Schepen Brouhon ontvangt op 5 januari een afvaardiging van de kandidaten en antwoordt op 19 januari uitvoerig op de vragen van het actiecomité. Hij poogt de huurtegemeetkoming van het OCMW goed te praten: het OCMW zal ieder 'moeilijk geval' apart bekijken en de wijkwerkers zullen regelmatig op vergaderingen worden uitgenodigd om de huurtegemeetkoming te bespreken.

3 februari 1973

Het schepencollege wijst in het geheim de eerste 101 huurders van het Harmonieblok aan, op basis van de chronologische volgorde van de inschrijvingen en het voldoen aan de vooropgestelde voorwaarden. De resterende 51 appartementen zullen in een volgende zitting toegewezen worden.

20 februari 1973

De eerste en enige vergadering tussen de wijkwerkers en schepen Brouhon brengt geen tastbare verbetering mee voor de ingeschrevenen. Het enige lichtpunt is dat de wijkwerkers na lang palaveren inzage krijgen in de definitieve lijst van de toewijzingen.

Midden maart 1973

De eerste inwoners van de Noordwijk trekken in het Harmonie-

gebouw in. De geluksvogels zijn de inwoners van het Sint-Rochusvoorplein. Zij moesten een jaar geleden in alle haast het Voorplein ontruimen, hoewel nu nog alles braak ligt!

De sociale dienst Huisvesting krijgt, na herhaaldelijk schrijven en telefonisch aandringen, uiteindelijk pas op 30 maart de lijst van de eerste 101 toegewezen gezinnen.

De verhuizingen gaan tijdens de maanden april tot juni 1973 door.

Eind juni krijgt het buurtcomité de tweede lijst, met de toewijzing van de volgende schijf van 51 woningen. Bij een eerste telling m.b.t. 143 toegekende woningen stelt men volgende verhouding vast:

- 120 Belgische en 23 buitenlandse (16%) gezinnen;
- 99 gezinnen (69%) verbleven binnen de omtrek van het BPA, 43 gezinnen komen van daarbuiten (sommigen daarvan moesten de omtrek van het BPA verlaten, anderen werden door een ander project binnen Brussel uit hun huis gewezen).

In *Le Journal de l'Europe* (29 oktober 1973) verschijnt:

'Het Harmoniegebouw is een eiland of beter een ark van Noë waar 152 gezinnen, de overlevenden van de zondvloed van uitzettingen en de afbraakgolf in de Noordwijk, onderdak vonden. Een verbazende microkosmos: een wereld met *kleine mensjes* – die steeds woonden tussen oude, wankelende muren – verticaal opgestapeld in een ultramodern gebouw...'

Ondertussen verkrotten de huizen in de rest van de Harmoniewijk verder..!

Data

De eerste beloften

Op 19 december 1960 wordt het BPA Harmonie, waarin reeds sprake is van de bouw van sociale woningen, voorlopig goedgekeurd. Op 6 september 1969 beslist het schepencollege een 100-tal woningen te bouwen.

De eerste reacties van de plaatselijke bevolking

Op 21 juni 1969, acht jaar na het verschijnen van het BPA Har-

monie in het Belgisch Staatsblad en twee jaar na het verschijnen van het Manhattanplan, geven wijkbewoners een 'Manifeste de la colère' af. De stad diept de plannen voor het Harmoniegebouw weer op in oktober 1969.

De voorstelling van de plannen

Het voorproject wordt in oktober 1969 voorgelegd aan de administratie van Stedebouw.

Het begin van de werken

In september 1970, enkele dagen vóór de gemeenteraadsverkiezingen, vangen de afbraak- en bouwwerken aan.

De eerste behuizing van de inwoners

Midden maart 1973 verhuizen de eerste bewoners.

De afwerking

Het gebouw is volledig af in juni 1973.

Cijfers

Aantal voorziene en geplande woningen, volgens ligging en grootte

Oorspronkelijk werd in november 1969 een appartementsgebouw van 12 verdiepingen met 216 woningen voorzien.

Uiteindelijk, in september 1970, wordt dit aantal gereduceerd tot 152 appartementen.

Aantal effectief gebouwde woningen tot nu toe

152 appartementen.

Aantal bezette woningen

152 appartementen.

Aantal vertrokken inwoners

Niet gekend.

Aantal effectief geherhuisveste inwoners

Bij een eerste telling m.b.t. 143 toegekende woningen (zomer

1973) stelt men de volgende verhouding vast: 99 gezinnen (69%) verbleven binnen de omtrek van het BPA, 43 gezinnen komen van daarbuiten (sommigen daarvan moesten de omtrek van het BPA verlaten, anderen werden door een ander project binnen Brussel uit hun huis gewezen).

Huurprijs van de woningen volgens soort en categorie

Zie tabel 2.

Tabel 2. Aantal effectief gebouwde appartementen volgens type, oppervlakte en lasten

type	aantal	opp. in m ²	huur maart 1973 (fr.)	lasten (fr.)	totaal (fr.)
flats	8	32	1.450 fr.	870 fr.	2.320 fr.
	40	36,5	1.600 fr.	870 fr.	2.470 fr.
	16	38	1.600 fr.	870 fr.	2.470 fr.
1 kamer	48	52	2.150 fr.	1.120 fr.	3.270 fr.
2 kamers	20	76	2.800 fr.	1.370 fr.	4.170 fr.
3 kamers	20	90	3.350 fr.	1.620 fr.	4.970 fr.

Aantal en soort nieuwkomers (inwoners van buiten de wijk)

Zie 'Aantal effectief geherhuisveste inwoners'.

Inspraak en acties van de bewoners

Tijdens de zomer van 1969 geven bewoners het *Manifeste de la colère* af en houden acties en betogingen.

Op 30 april en 6 mei 1971 nodigen de wijkwerkers de bewoners uit om samen iets te ondernemen.

Op 10 mei 1971 wordt een petitie van een 50-tal ingeschreven gezinshoofden afgegeven aan Pierson.

Januari 1972: tijdens een vergadering van het actiecomité, de sociale dienst Huisvesting en de bewoners wordt een brief geschreven aan het schepencollege van Brussel: de bewoners zullen de definitieve lijst komen afhalen op het stadhuis.

20 maart 1972: een 20-tal personen gaat de lijst ophalen. Omdat de schepen niet aanwezig is, schrijven ze een open brief aan de

gemeenteraadsleden. De bewoners bezetten de gemeenteraad als de brief niet overhandigd wordt.

Toegankelijkheid van de woningen

Voor de buurtbewoners en de (ex)inwoners

In september 1973 stelt men bij een eerste telling m.b.t. 143 toegekende appartementen (negen appartementen zijn nog niet toegekend) volgende verhouding vast:

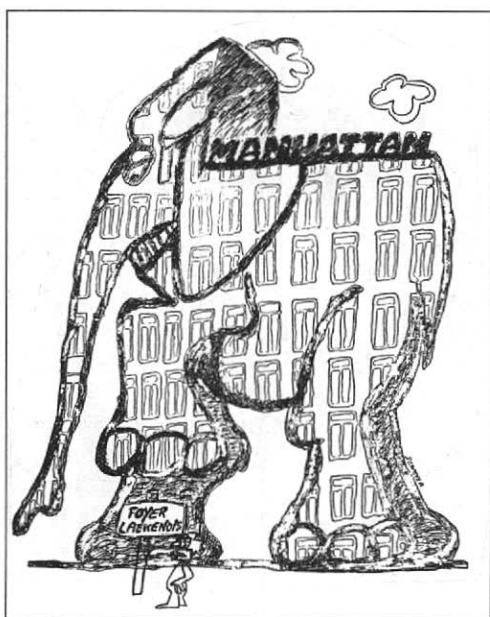
- 120 Belgische en 23 buitenlandse (16%) gezinnen;
- 99 gezinnen (69%) verbleven binnen de omtrek van het BPA en 43 gezinnen komen van daarbuiten (hiervan moesten sommigen de omtrek van het BPA verlaten).

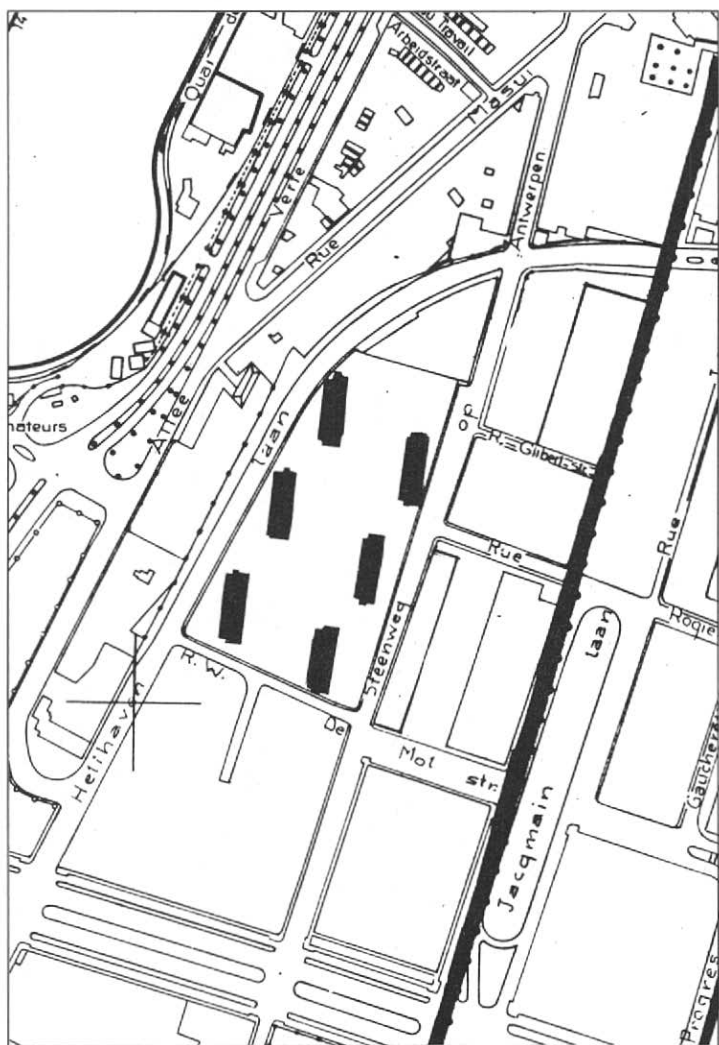
Autochtonen/allochtonen

Zie hierboven.

Conclusie

- De beslissing om (sociale) woningen te bouwen is er maar gekomen nadat de plaatselijke bevolking in gang geschoten was en de publieke opinie alarmeerde met een petitie-actie die in groep – tijdens een niet-gevraagde manifestatie – naar het Brussels stadhuis werd gebracht.
- Voortdurend moest er druk uitgeoefend worden met bijkomende petitie's, brieven en dreigingen opdat de werken verdergezet zouden worden en opdat de wijkbewoners het recht zouden krijgen om in die woningen te kunnen wonen.
- De gemeente sribbelde voortdurend tegen, verzweeg zaken, hield informatie achter en dulde de actie van de georganiseerde wijkbewoners en/of kandidaten nauwelijks.
- Het zaaien van verdeeldheid onder de wijkbewoners was een door de gemeente veel gebruikte strategie. In het comité van de Harmoniebewoners (na de herhuisvesting) mochten geen leden van het plaatselijk wijkcomité of van de dienst Huisvesting zeten.
- 'Telkens opnieuw' en 'Verdeel en heers' waren schering en inslag.





2. Lakense Haard (Antwerpsesteenweg)

Situering

De zes appartementsblokken van de Lakense Haard liggen langs de Antwerpsesteenweg, of beter gesitueerd in het driehoekig blok Antwerpsesteenweg, Helihavenlaan en de De Molstraat. De appartementsgebouwen zijn gebouwd op een sokkel van 13 meter hoog.

Het verhoogd voetgangersniveau boven de parkeergarage vormt de publieke ruimte voor de bewoners. De overgang naar de grootstedelijke publieke ruimte wordt gevormd door een groene zone, trappen en hellende vlakken.

Aan de andere zijde van de Antwerpsesteenweg liggen de politieggebouwen en het sociale-huisvestingscomplex van de Brusselse Haard.

Chronologisch overzicht

1966

Het BPA van de Noordwijk wordt op 7 november 1966 voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad van de stad Brussel. De volgende dag vraagt de Lakense Haard aan de NMH (Nationale Maatschappij voor Huisvesting) toelating om sociale woningen te bouwen in de wijk en doet een kredietaanvraag voor de bouw van een eerste fase.

De Lakense Haard wil na het wegvallen van het Vanbeginneontwerp (ontwerp van 1960 voor volkswoningen op de plaats van een oude decorwinkel langs de Antwerpsesteenweg) immers zeven blokken ten noorden van de De Molstraat op stapel zetten. Hiervoor zullen de inwoners van één blok uit hun woning gezet worden. De intussen opgetrokken nieuwbouw zou nadien aan de bewoners van de vorige huizenblokken een onderkomen kunnen bieden.

Op 27 november 1966 geeft de NMH haar goedkeuring aan het project.

1967

De Lakense Haard krijgt op 7 maart een positief antwoord op de kredietaanvraag. Een maand later wijst de Lakense Haard de architecten aan die het plan moeten opstellen. Zij zullen er ruim één jaar aan werken.

1968

Op 23 februari leggen de architecten hun eerste voorstel voor. Dat wijkt nogal af van de voorschriften van het BPA en wordt dan ook geweigerd door de raad van beheer van de Lakense Haard.

Op 22 maart leggen de architecten een tweede ontwerp voor, dat weer niet conform het BPA is. De NMH geeft wel de voorkeur aan het plan dat door de architecten werd voorgesteld; het heeft een menselijker karakter dan een plan dat naar de letter van de voorschriften van het BPA uitgetekend zou zijn. De administratie van Stedebouw keurt het plan op 16 mei af en vraagt de architecten een nieuw voorstel in te dienen dat geen wijziging van het KB van 17 februari 1967 (Manhattanplan) vraagt maar een afwijking.

De architecten stellen op 17 september een nieuw ontwerp voor. Midden oktober 1968 krijgen de inwoners van het huizenblok, 95 in totaal, een opzeggingsbericht. Alhoewel dit voor de bouw van nieuwe sociale woningen is, komt de uitzetting hard aan. Vooral omdat de stad alleen het lot van de eigenaars en huurders in overweging wil nemen, ook al zijn 80 van de 95 getroffen bewoners onderhuurders.

1969

Op 25 februari 1969 wordt begonnen met de afbraak, waarna later de boringen voor de funderingen kunnen plaatsvinden.

Het nieuwe voorproject wordt door de raad van beheer van de Lakense Haard goedgekeurd op 29 mei 1969... maar wordt geweigerd door de adviescommissie van Stedebouw en Landinrichting. De architecten onderhandelen met de adviescommissie, wat midden augustus leidt tot een voorstel dat diezelfde maand nog wordt goedgekeurd door de raad van beheer van de Lakense Haard. Op 6 oktober geeft de adviescommissie voor Stedebouw en Landinrichting een gunstig advies.

Als antwoord op het *Manifeste de la colère* belooft het Brusselse schepencollege op 6 oktober dat de Lakense Haard 700 woningen zal bouwen. Een eerste fase (350 woningen) zal in augustus 1970 afgerond zijn.

Schepen Morelle (PSC gemeentelijke eigendommen) stelde enkele dagen voordien, op 29 september 1969, voor dat het geheel zou bestaan uit een sokkel van maximum 13 meter hoog met daarop acht torengebouwen (waarvan de hoogte varieert tussen 39 en 65 meter) met ongeveer 1.100 woningen. Maar zowel de hoge concentratie als de hoogte van de torens maakten het geheel onmenselijk en tegenstrijdig met een 'goede' stedenbouw.

Het project zal meer bescheiden worden uitgevoerd. Het zal bestaan uit 706 woningen verdeeld over acht gebouwen:

- 1 gebouw van 55 m;
- 2 gebouwen van 45 m;
- 2 gebouwen van 37 m;
- 2 gebouwen van 32 m;
- 1 gebouw van 29 m.

Op 24 december 1969 weigert minister de Saeger (Openbare Werken) de aanvraag van de Lakense Haard tot afwijking van het BPA, dat door de adviescommissie werd goedgekeurd!

1970

Het project wordt voor de zoveelste maal geblokkeerd! De stad Brussel komt tussenbeide en vernietigt de aanvraag tot afwijking in februari 1970.

Op 16 maart kondigt Vanden Boeynants op de gemeenteraad aan dat het project van de Lakense Haard in een definitief stadium zit. Zijn collega De Rons durft geen precieze datums meer te geven. Op 20 mei geeft de heer Fallace, medewerker van Vanden Boeynants, precieze datums voor de realisatie van de verschillende fasen: fase 1 (250 woningen) zal af zijn in 1972, fase 2 vóór 1973 en de laatste fase in 1974.

Een bouwvergunning wordt verkregen op 8 juni. Maar het dossier is verre van af. De NMH keurt op 28 juli het voorproject goed, met uitzondering van gebouw nr. 1. Zij verplicht het toevoegen van het dossier van de funderingswerken voor de gebouwen 3 en 4, wat gebeurt op 24 augustus.

Schepen De Rons wordt tijdens de gemeenteraad van 21 septem-

ber 1970 aan de tand gevoeld omtrent het niet-respecteren van de gemaakte overeenkomsten. Niet alleen zijn de bewoners uitgewezen, bovendien werd geen enkele bouwdatum van de woningen gerespecteerd. Verder komen er uitingen naar voren als: 'Niets dan woorden!', 'De sociale woningen zijn niet gebouwd en de eerste fase is nu de inplanting van het World Trade Center geworden' en 'We kennen die lange administratieve procedures... en u weet toch dat er bij de bouw van sociale woningen steeds menings- en partijveranderingen zijn... waarom dan dingen beloven waarvan u pertinent zeker bent dat u ze toch niet nakomt?' Diezelfde zitting wordt de huurprijs bekendgemaakt...

Tabel 3. Voorziene huurprijzen

	<i>huur zonder kosten en lasten</i>
studio	1.600 – 1.700 fr.
1 kamer	2.100 – 2.400 fr.
2 kamers	+/- 3.200 fr.
3 kamers	+/- 4.100 fr.

Er wordt uitgelegd dat het bouwen van de woningen in verschillende fasen zal gebeuren.

Tabel 4. Geplande bouw van de woningen in verschillende fasen

	<i>aantal woningen fase 1</i>		<i>aantal woningen fase 2</i>		<i>totaal aantal woningen</i>
	<i>blok 2+4</i>	<i>blok 5+7</i>	<i>blok 6+8</i>	<i>blok 1+3</i>	
studio	54	?	125	?	
1 kamer	35	?	70	?	
2 kamers	64	?	–	?	
3 kamers	32	?	–	?	
totaal	185	185	195	(129)	694

Verder laat men weten dat met het heien van de funderingen in november aangevangen zal worden en dat de funderingswerken voor de blokken 2 en 4 eind april 1971 afgerond zullen zijn.

Voor de blokken 5 en 7 moet nog een deel van de wijk onteigend en verlaten worden. Aan de inwoners zal in de loop van 1971 ge-

vraagd worden hun huis te verlaten. Ook in 1971 zullen de funderingswerken van de blokken 5 en 7 af zijn. Daarna blijft de werf liggen... tot mei 1972, wanneer eindelijk gestart wordt met de eerste fase van de bouwwerken. Herinner dat de bewoners van deze wijk voor dit project uit hun huis gezet werden in 1969! Op het terrein staat ondertussen een reuzenpaneel waarop geschreven is:

'Ici le Foyer Laekenois construit 694 logements – première phase – octobre 1970 – 185 logements/Hier bouwt de Lakense Haard 694 woningen – eerste fase – oktober 1970 – 185 woningen.'

Men mag niet vergeten dat op 11 oktober 1970 de gemeenteraadsverkiezingen plaatsvinden.

1971

Enkele kandidaten van de nationale verkiezingen van november 1971 zetten zich in opdat de eerste twee gebouwen van de Lakense Haard in januari 1975 of later af zouden zijn (dit was reeds beloofd in 1966).

In juni worden de funderingspalen geheid.

Eind 1971 nodigt de Lakense Haard de ingeschreven bewoners voor de geplande sociale woonblokken aan de Antwerpsesteenweg uit om het laatste gebouw van de Modelwijk aan de Heysel (dat rond maart – april 1972 af zal zijn) te bezoeken. De Lakense Haard zal langs de Antwerpsesteenweg immers gelijkaardige gebouwen inplanten. Talrijke bewoners van de Noordwijk gaan daarop in en velen vertellen hun bevindingen en reacties bij de sociale dienst Huisvesting.

1972

De sociale dienst Huisvesting feliciteert de Lakense Haard met dit initiatief en stelt met de secretaris van de Lakense Haard een nieuw bezoek op punt, ditmaal voor de bewoners van de Noordwijk en in het kader van het sociaal werk tot de voorbereiding van aanpassing aan moderne woningen. Ook de personen ingeschreven als kandidaat-huurder in het Harmoniegebouw of in de Schaarbeekse huisvestingsmaatschappijen mogen deelnemen aan het bezoek.

Zaterdag 26 januari bezoeken ruim een 100-tal personen de Modelwijk.

In mei 1972 vat de bouw van vier van de acht torens aan. Maar niemand weet wie toegelaten zal worden tot de woningen en aan welke prijs.

1973

De eerste torens van de sociale woningen van de Lakense Haard krijgen vorm. Er komen nog meer kranen, die van de werf een waar metalen landschap maken.

De torens 2, 3, 4 en 5 schieten als paddestoelen uit de grond. Tower 1 zal af zijn in maart 1974. De toewijzing van de toekomstige huurders zal in februari 1974 plaatsvinden.

De bevolking van de Noordwijk leeft met de vrees voor uitzetting. Ze zijn sinds lang op zoek naar een andere, betaalbare huisvesting. Het optrekken van de appartementsblokken van de Lakense Haard is de ideale oplossing voor hun probleem.

Iedereen houdt de vorderingen van de werf nauwgezet in het oog.

Elke dag vult de sociale dienst Huisvesting inschrijvingsformulieren in voor de nieuwe gezinnen die zich aanbieden als kandidaat-huurder. Sommige personen die uit hun huis zijn gezet en buiten de wijk onderdak vonden, komen terug om zich in te schrijven. Ook de minder gelukkige kandidaten die geen toegang kregen tot het Harmoniegebouw van de stad Brussel wagen hun kans bij de Lakense Haard. De inschrijvingslijst wordt met de dag langer. Om een kans te geven aan iedere kandidaat die sinds 1969 door de sociale dienst Huisvesting werd voorgesteld aan de Lakense Haard, wordt een enquête gehouden onder de kandidaten om na te gaan of ze nog bereid zijn in de nieuwe, eindelijk gebouwde woningen te trekken. Om elke vorm van discriminatie tegen te gaan, vraagt de sociale dienst Huisvesting toelating aan de Lakense Haard om de inschrijvingslijst te raadplegen. Ze krijgt die toelating en kan dus de personen contacteren die ingeschreven staan bij de Lakense Haard en toezien of hun kandidatuur in overweging wordt genomen.

De enquête wordt in juli 1973 uitgevoerd en brengt aan het licht dat van de 142 gezinnen:

- 47% in de nieuwe complexen wenst te wonen;
- 6% een oplossing heeft gevonden voor zijn huisvestingsprobleem;

- 47% geen adreswijziging heeft achtergelaten (er wordt verondersteld dat zij niet meer geïnteresseerd zijn).

Vanaf 5 oktober 1973 schiet de administratieve dienst van de Lakenense Haard in gang. De kandidaten zullen verschillende brieven en formulieren in de bus krijgen die bij sommigen verwarring scheppen. Zo wordt hen eerst gevraagd of ze hun kandidatuur blijven behouden. Antwoord binnen acht dagen terug te sturen: indien geen reactie wordt de kandidaat uitgesloten.

Tijdens de maand december worden de kandidaat-huurders die in Brussel wonen, uitnodigd om de appartementen te bezoeken. Ze krijgen tevens informatie over het aantal appartementen en de huurprijs. Elk gebouw waarvan het aantal verdiepingen varieert van 11 tot 14 heeft per verdieping de volgende appartementen:

- 3 kamers, 97 m² woonoppervlakte, een balkon, een bergruimte, een kelder
- 2 kamers, 73 m² woonoppervlakte, een balkon, een bergruimte, een kelder
- 1 kamer, 45 m² woonoppervlakte, een balkon, geen bergruimte, een kelder
- studio, 36 m² woonoppervlakte, een balkon, geen bergruimte, een kelder.

Elke woning heeft een ingerichte keuken en een badkamer met bad of douche en een of twee lavabo's. De huurprijs is als volgt vastgesteld (blok 5 Helihavenlaan 33):

- studio : 1.900 fr. + verwarming en gas 370 fr. + lasten 300 fr. = 2.570 fr.
- 1 kamer : 2.550 fr. + verwarming en gas 480 fr. + lasten 340 fr. = 3.370 fr.
- 2 kamers : 3.300 fr. + verwarming en gas 710 fr. + lasten 465 fr. = 4.475 fr.
- 3 kamers : 4.000 fr. + verwarming en gas 910 fr. + lasten 525 fr. = 5.435 fr.

Bij de uitnodiging zit bovendien een formulier voor de definitieve bevestiging: aan de kandidaat-huurders wordt gevraagd om na het bezoek nog eens te bevestigen of ze een appartement willen huren.

Het bezoek aan het gebouw in de Helihavenlaan 33 vindt plaats op 29 december 1973.

1974

Een gelijkaardig bezoek, maar dit maal voor de kandidaten die niet binnen de stad Brussel wonen, heeft plaats op 26 januari 1974.

Deze discriminatie verontrust de niet-Brusselaars: zullen ze wel evenveel kans krijgen als de Brusselaars om een appartement toegewezen te krijgen?

Ook zij moeten hun aanvraag definitief bevestigen in een brief. In diezelfde brief staat informatie over de huurprijs (zie hoger) en de lasten.

Tijdens het onderhoud met de kandidaten geeft voorzitter De Rons van de Lakense Haard de datums waarop de vier andere gebouwen af zullen zijn.

Tabel 5. Voltooiing van de verschillende gebouwen

	<i>aantal woningen</i>	<i>datum voltooiing</i>
Helihavenlaan 35	104	juni 1974 *
Antwerpsesteenweg 152	88	augustus 1974*
Antwerpsesteenweg 154	81	oktober 1974
Helihavenlaan 31	104	januari 1975

(*) Deze datums zullen gerespecteerd worden

Het eerste gebouw (Helihavenlaan 33) bestaat uit 31 studio's, 19 appartementen met één kamer, 36 appartementen met twee kamers en 18 appartementen met drie kamers, in totaal 104 woningen en dus 104 gezinnen.

Bij de rest van de blokken (fase 2), die deel uitmaken van het geheel van de acht gebouwen, moet de gemeenteschool aan de Demolstraat verdwijnen. Dit schooltje zal niet worden afgebroken voordat het nieuwe schoolgebouw (voorzien aan de Groendreef) afgewerkt is. Ook de onteigening en de afbraak van het verhuisbedrijf Walon et Frères, het herstellingsatelier van de MIVB en enkele woonhuizen is nodig.

Teruggrijpend naar de huurprijs voorgesteld door schepen De Rons tijdens de gemeenteraad van 21 september 1970, kan men vaststellen dat de definitieve huurprijzen weinig afwijken van de vroeger voorziene prijzen.

De sociale dienst Huisvesting organiseert opnieuw een enquête onder de gezinnen die een woning willen huren bij de Lakense Haard. Die enquête brengt de ontbrekende documenten aan het licht en laat de dienst toe deze toestand zo vlug mogelijk te verhelpen.

Tabel 6. Vergelijking van de definitieve huurprijzen (1974) met de vooropgestelde huurprijzen (1970)

<i>type appartement</i>	<i>huurprijs 1970 zonder kosten</i>	<i>huurprijs 1974 zonder kosten</i>
studio	1.600 – 1.700 fr.	1.900 fr.
1 kamer	2.100 – 2.400 fr.	2.250 fr.
2 kamers	+/- 3.200 fr.	3.300 fr.
3 kamers	+/- 4.100 fr.	4.000 fr.

Anderzijds houdt de dienst twee vergaderingen waarop alle ingeschreven personen uitgenodigd worden en waar hen informatie wordt verstrekt betreffende de huurprijs en de voorrang bij toekenning van de woningen.

Op 30 januari 1974 organiseert de sociale dienst een spoedvergadering waarop de pas verkregen informatie via een telefoongesprek met een vertegenwoordiger van de Lakense Haard aan bod komt. In de school van Sint-Rochus aan de Antwerpsesteenweg verzamelen zich 65 personen. mevr. Brasseur, sociaal-assistent bij de sociale dienst Huisvesting van de parochie, vertelt dat vijf torens nog dat jaar af moeten zijn; ze vertegenwoordigen zo'n 500 woningen. De grootste appartementen tellen slechts drie slaapkamers. Families met zes kinderen werden nochtans toegelaten op de inschrijvingslijst, in tegenstelling tot de bezettingscriteria gehanteerd door de NMH.

De toewijzing van de appartementen zal eind maart – begin april gebeuren. De toekomstige huurders zullen opgeroepen worden in de kantoren van de Modelwijk waar zij hun akkoord moeten geven over de huurvoorwaarden en waar hen de sleutel gegeven zal worden.

Er ontstaat onenigheid over het feit dat de slachtoffers van het BPA voorrang krijgen. Dat zijn de bewoners van de stad Brussel die vóór 17 februari 1967, de datum van het koninklijk besluit van het Manhattanplan, in de wijk woonden. 'Dat willen we best begrijpen, maar zijn wij niet allemaal uit onze woning gezet! Waar blijven ze nu met de electorale publiciteit en de andere toegevingen van het Manhattanplan? Ging het niet over een stad in een stad die woongelegenheid voorzag voor 13.000 tot 15.000 inwoners? Toen was er toch geen onderscheid of die in Brussel, Schaarbeek of Sint-Joost woonden!'

Op 13 februari 1974 wordt een brief die door 88 kandidaat-huurders getekend werd, t.a.v. de voorzitter van de Lakense Haard afgegeven op het gemeentehuis van Brussel. Hierin laten zij hun grieven kennen en nodigen zij voorzitter De Rons uit op een vergadering om samen een oplossing voor de gestelde problemen te vinden. Voorzitter De Rons laat weten dat hij niet aanwezig zal zijn op de vergadering.

20 februari: de heer De Rons wil, op aandringen van de Nationale Maatschappij voor Huisvesting, de dialoog weer opnemen. Op 26 februari gaat een afvaardiging van de ingeschreven gezinnen bestaande uit vijf personen samen met de sociale dienst Huisvesting naar het kabinet van schepenen De Rons. Mevr. Brasseur neemt het woord en legt de resultaten van de enquête die de sociale dienst Huisvesting uitvoert op tafel. Daarbij komen de volgende cijfers aan het licht (op een totaal van 146 formulieren):

gezinnen die willen huren bij de Lakense Haard	117 of 66%
gezinnen die in de wijk woonden vóór 17 februari 1967	100 of 56%
gezinnen die onder het inkomensplafond zitten	112 of 63%
gewone gezinnen	111 of 63%
gezinnen die het eerste inschrijvingsformulier opstuurden	102 of 57%
gezinnen die een inschrijvingsbevestiging opstuurden	46 of 26%
gezinnen die uitgenodigd werden om de woningen van de Lakense Haard te bezoeken	40 of 22%
gezinnen die de definitieve bevestiging invulden	17 of 9%

77 gezinnen verklaren de woning te aanvaarden zoals ze is

29 gezinnen verklaren de woning te aanvaarden indien de prijs daalt

5 gezinnen verklaren de woning te aanvaarden als hogere inkomens toegelaten worden

6 gezinnen verklaren de woning te aanvaarden als ongehuwd samenwonende gezinnen toegelaten worden

Schepenen De Rons geeft een opsomming van de voorrangsregeling die bij de toewijzing van de woningen van toepassing is.

- Personen die vóór de verschijning van het KB van de BPA's van het Manhattanplan in de Noordwijk woonden, krijgen voorrang, evenals de gezinnen die uitgewezen werden in de Arbeidsstraat, het sportcomplex en het nieuwe politiecommissariaat in Neder-Over-Heembeek.

- Daarna volgen de personen die voorrang hebben volgens de algemene toelatingsvoorwaarden bij een sociale-huisvestingsmaatschappij. Die worden gevolgd door:
- De families met zware sociale en familiale problemen.
- De slecht behuise inwoners van de stad Brussel en de inwoners die na de goedkeuring van het BPA in de Noordwijk kwamen wonen.
- De bewoners van Schaarbeek en Sint-Joost die op het grondgebied van de omtrek van het Manhattanplan woonden vóór 17 februari 1967.
- Tenslotte de bewoners, de toekomstige uitgezette personen, die na die datum in de wijk zijn komen wonen.

Een echte wachtlijst bestaat er nog niet, wel kan de schepen zeggen dat op het eerste gezicht slechts 37 gezinnen voldoen aan de eerste criteria om toegelaten te worden.

De vraag om een derde bezoek aan de appartementen wordt negatief beantwoord.

De vooropgestelde timing daarentegen wordt wel goed gerespecteerd: het eerste woonblok zal eind april af zijn; de andere zullen elk om de twee maanden af zijn, en de afwerking van het vijfde blok zal tegen 15 januari 1975 rond zijn. De Lakense Haard zal in een periode van één jaar 481 appartementen kunnen toewijzen.

Op 11 maart 1974 komen 47 kandidaten samen. De vergadering is zeer geanimeerd. Het voorstel dat bewoners van Schaarbeek opgenomen zullen worden in de Lakense Haard zaait ongenoeven bij de Brusselse kandidaten.

Een brief wordt gestuurd naar burgemeester Nols van Schaarbeek en tevens een kopie van die brief naar de heer Cudell, minister van Brusselse Aangelegenheden, en naar de heer Moureaux, schepen van de agglomeratie.

Op 4 maart stapt een delegatie bestaande uit vijf bewoners van Schaarbeek en de sociale dienst Huisvesting naar burgemeester Nols. Deze belooft al het mogelijke te doen opdat de Schaarbeekse kandidaat-huurders voorrang zouden krijgen...

Ondertussen geraken de woningen van de Lakense Haard geleidelijk aan bewoond.

De sociale dienst Huisvesting probeert een lijst op te maken van de gezinnen die verhuisden naar de sociale appartementen. De Lakense Haard heeft nog steeds geen lijst overgemaakt. Het blijkt dat een groot aantal bewoners van de Noordwijk zich in de appartementsblokken van de Lakense Haard kon herhuisvesten.

1975

Op 28 februari wordt door Jan Dewilde, stagiair bij *De Kassei*, een socio-demografische doorlichting gemaakt van de eerste vier appartementsblokken. Deze tellen in totaal 914 bewoners. Daarvan woonde 15,5% op 17 februari 1967 in de Manhattanwijk, 10,9% komt van elders uit de Noordwijk en 65,5% van buiten de Noordwijk.

Data

De eerste beloften

In november 1966 onmiddellijk na het goedkeuren van het BPA in de gemeenteraad.

De eerste reacties van de plaatselijke bevolking

In november 1968 bij de bekendmaking van de uitzetting van de bewoners van het eerste woningblok. De eerste echte reacties van de bewoners van de hele Noordwijk komen pas in 1969 met het *Manifeste de la colère*.

De voorstelling van de plannen

De eerste maquette wordt door de architecten voorgesteld op 23 februari 1968. Ze wordt niet goedgekeurd, evenals een tweede maquette voorgelegd op 22 maart 1968. Een nieuw ontwerp volgt midden september 1968, weer gevolgd door een ander voorstel rond mei 1969 dat eindelijk een gunstig advies krijgt van de adviescommissie voor Stedebouw en Landinrichting op 6 oktober van datzelfde jaar.

Het begin van de werken

Eind februari 1969 wordt begonnen met de afbraak van de bestaande woningen. Het blijft een lege vlakte tot in november

1970 de funderingswerken beginnen. Deze gebeuren in verschillende fasen en worden afgerond in 1971. De werf blijft weer liggen... tot in mei 1972 gestart wordt met de bouwwerken.

De eerste behuizing van de inwoners

Helihavenlaan 31: mei 1974

Helihavenlaan 33: juni 1974

Helihavenlaan 35: september 1974

Antwerpsesteenweg 152: november 1974

Antwerpsesteenweg 150: mei 1974

Antwerpsesteenweg 154: december 1974

De afwerking

Zie hierboven.

Cijfers

Aantal voorziene en geplande woningen volgens ligging en grootte

Tabel 7. Aantal voorziene en geplande woningen volgens ligging en grootte

<i>blokken-type</i>	<i>studio</i>	<i>1 kamer</i>	<i>2 kamers</i>	<i>3 kamers</i>	<i>totaal</i>
Helihavenlaan 31	31	19	36	18	104
Helihavenlaan 33	31	19	36	18	104
Helihavenlaan 35	31	19	36	18	104
Antwerpsestwg 150	50	38	16	16	120
Antwerpsestwg 152	25	16	32	15	88
Antwerpsestwg 154	22	16	28	15	81
totaal	190	127	184	100	601

In 1966 spreekt men van zeven appartementsblokken. In september 1969 omvat het project acht appartementsblokken met ongeveer 1.100 woningen... wat een maand later al 706 woningen wordt. Ook de hoogte en de inplanting van de gebouwen veranderen voortdurend. Uiteindelijk worden slechts zes appartementsblokken opgetrokken met 601 woningen.

Aantal effectief gebouwde woningen tot nu toe
601 woongelegenheden.

Aantal bezette woningen
601 studio's en appartementen.

Aantal vertrokken inwoners
95 inwoners van het huizenblok krijgen in 1968 een uitzettings-bericht.

Aantal effectief geherhuisveste inwoners
Niet gekend.

Huurprijs van de woningen volgens soort en categorie

Tabel 8. Huurprijs van de woningen volgens soort en categorie

<i>type appartement</i>	<i>huurprijs 1970 zonder kosten</i>	<i>huurprijs 1974 zonder kosten</i>	<i>huurprijs 1979 zonder kosten</i>
studio	1.600 - 1.700 fr.	1.900 fr.	1.900 - 2.260 fr.
1 kamer	2.100 - 2.400 fr.	2.250 fr.	3.022 - 3.410 fr.
2 kamers	+/- 3.200 fr.	3.300 fr.	3.880 - 3.911 fr.
3 kamers	+/- 4.100 fr.	4.000 fr.	4.460 - 4.740 fr.

Aantal en soort nieuwkomers (inwoners van buiten de wijk)

In 1975 zijn de eerste vier appartementsblokken af. Er wonen in totaal 914 mensen. Daarvan woonde 15,5% op 17 februari 1967 in de Manhattanwijk, 10,9% kwam van elders uit de Noordwijk en 65,5% van buiten de Noordwijk.

Inspraak en acties van de bewoners

Wanneer?

Een eerste algemeen protest is er op 21 juni 1969 met het *Manifeste de la colère* waarin de bewoners van de Noordwijk opkomen tegen de plannen van de groep Structures.

Op een spandoek staat o.a.: 'Waar blijven de sociale woningen beloofd sinds 1966?' Als antwoord hierop belooft het schepen-

college dat de Lakense Haard sociale appartementen zal bouwen. Eind 1971 nodigt de Lakense Haard de ingeschreven bewoners uit om gelijkaardige appartementen in de Modelwijk te bezoeken. Eind 1973 kunnen de kandidaat-huurders de appartementen van Helihavenlaan 33 bezoeken.

Hoe?

Na de bezoeken kunnen de kandidaat-huurders kiezen welk type appartement zij willen.

De sociale dienst Huisvesting doet enquêtes bij de kandidaat-huurders.

Ook worden brieven geschreven door de sociale dienst Huisvesting waarin de bewoners hun grieven te kennen geven aan de voorzitter van de Lakense Haard.

Tussen de sociale dienst Huisvesting, de kandidaat-huurders en/of de Lakense Haard vinden vergaderingen plaats.

Materies

Protest tegen het ontbreken van grote appartementen en het voorrang geven aan de slachtoffers van de BPA's.

Bevoegdheden

Advies geven en informatie verkrijgen.

Toegankelijkheid van de woningen

Voor de buurtbewoners en de (ex) inwoners

Zie hoger.

Voor de autochtonen/allochtonen

Onderzoek van RISO (1991) (zie tabellen 10 en 11) toont aan dat in 1991 39,4% van de 1.377 bewoners niet-Belg is.

Wat de gezinsgrootte betreft, is vooral het grote aantal Belgische allenstaanden opvallend. Er mag verondersteld worden dat dit voornamelijk een oudere bevolgingsklasse is.

Er zijn weinig Belgische gezinnen met meer dan vier leden. Bij de niet-Belgische bevolking daarentegen is de spreiding veel groter: 27,4% van de niet-Belgische gezinnen telt vijf, zes of meer leden.

Tabel 9. Aantal wooneenheden, bewoners en dichtheid

<i>Lakense Haard</i>	<i>wooneenheden</i>	<i>bewoners</i>	<i>dichtheid</i>
	601	1.377	2.29

Tabel 10. Nationaliteit van de bewoners

<i>nationaliteit</i>	<i>Belgen</i>	<i>Marokk.</i>	<i>Turken</i>	<i>Grieken</i>	<i>anderen</i>
A.C.	835	239	10	73	220
%	60,6	17,4	0,7	5,3	16,0

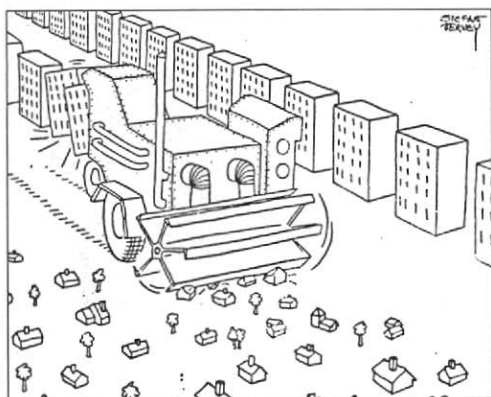
Tabel 11. Aantal Belgische en niet-Belgische gezinnen volgens gezinsgrootte (in %)

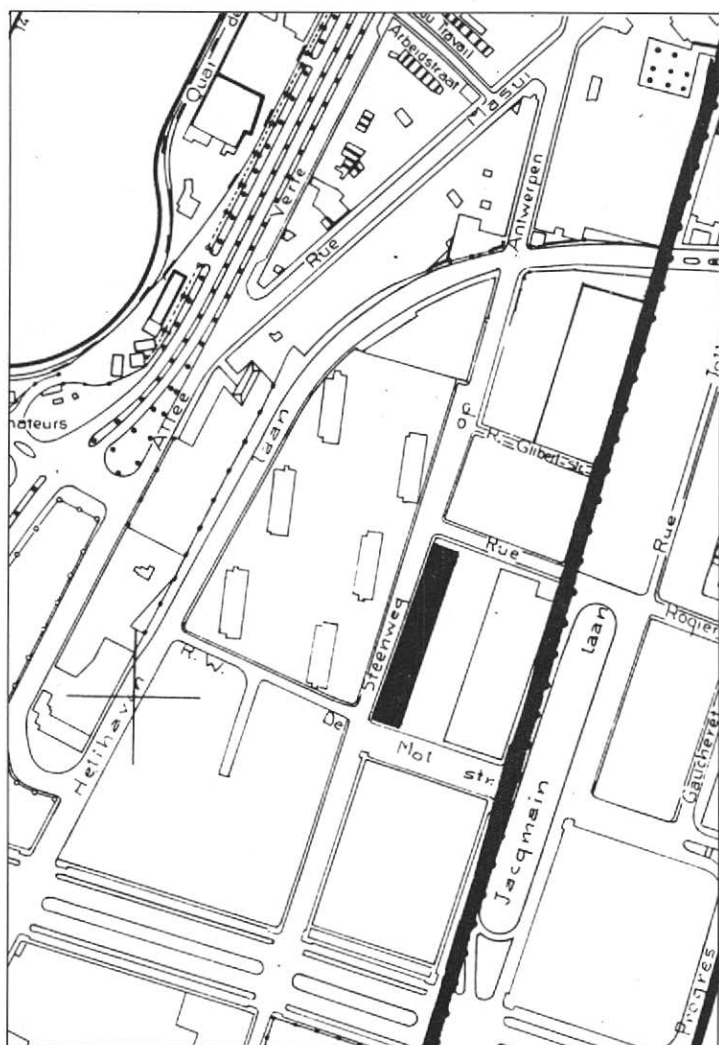
<i>gezinsgrootte</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3-4</i>	<i>5-6</i>	<i>+6</i>	<i>totaal</i>
Belgen	63,6	19,5	12,7	4,2	0	100
niet-Belgen	25,3	19,2	28,1	15,9	11,5	100

Tabel 12. Belgische en niet-Belgische inwoners volgens leeftijd (in %)

<i>leeftijd</i>	<i>0-14 j.</i>	<i>15-24 j.</i>	<i>25-44 j.</i>	<i>45-64 j.</i>	<i>+64 j.</i>	<i>totaal</i>
Belgen	12,3	14,5	24,1	23,2	25,9	100
niet-Belgen	26,2	23,2	23,8	22,5	4,2	100

Bron: RISO 1991.





3. Brusselse Haard (Antwerpsesteenweg)

Situering

Het appartementsblok van de Brusselse Haard ligt langs de Antwerpsesteenweg achter de RTT-toren aan de E.Jacqmainlaan. Aan de andere kant van de Antwerpsesteenweg liggen de zes woonblokken van de Lakense Haard.

Chronologisch overzicht

In 1972, 1973 en 1974 vinden besprekingen plaats m.b.t. de bouw van sociale woongelegenheden door de Brusselse Haard in de zone aan de Antwerpsesteenweg, tussen de verlengde Willem Demolstraat en de Helihavenlaan. De oppervlakte van de zone is circa 1 ha.

Het ontwerp bestaat in de realisatie van twee fasen, die in totaal 508 nieuwe sociale woongelegenheden omvatten, nl.

- 202 woningen in een eerste fase;
- 305 woongelegenheden in een tweede fase.

Het ontwerp is gebaseerd op de stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door het BPA. Men voorziet de hoogbouw van 11 verdiepingen waarvan twee begrepen zijn in de zes meter hoge sokkel. Deze esplanade (voorplein) zal verbonden worden door middel van een passerelle:

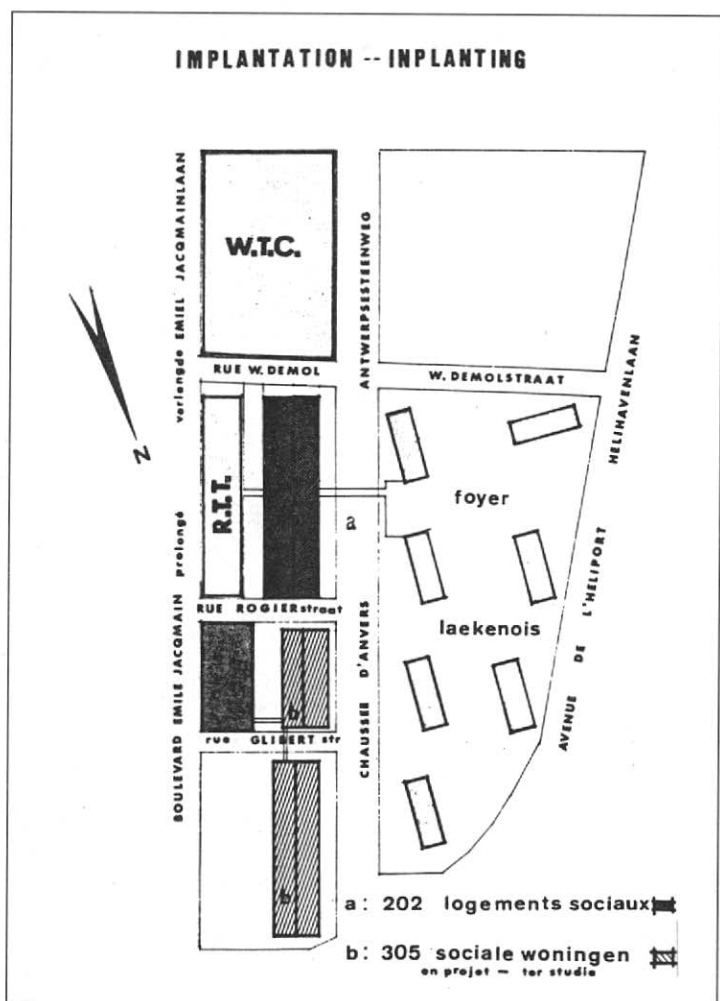
- aan de handsgalerij van de RTT-toren, gelegen aan de achterkant van de eerste fase;
- aan de complexen van de Lakense Haard die rechtover de toekomstige gebouwen van de Brusselse Haard liggen.

De gebouwen zijn voorzien van een parking op twee niveaus.

1974

De bouwvergunning voor fase 1 wordt aangevraagd en het voorontwerp wordt op 6 februari 1974 ingediend bij de NMH. De samenstelling van de 202 appartementen van fase 1 is als volgt:

IMPLANTATION -- INPLANTING



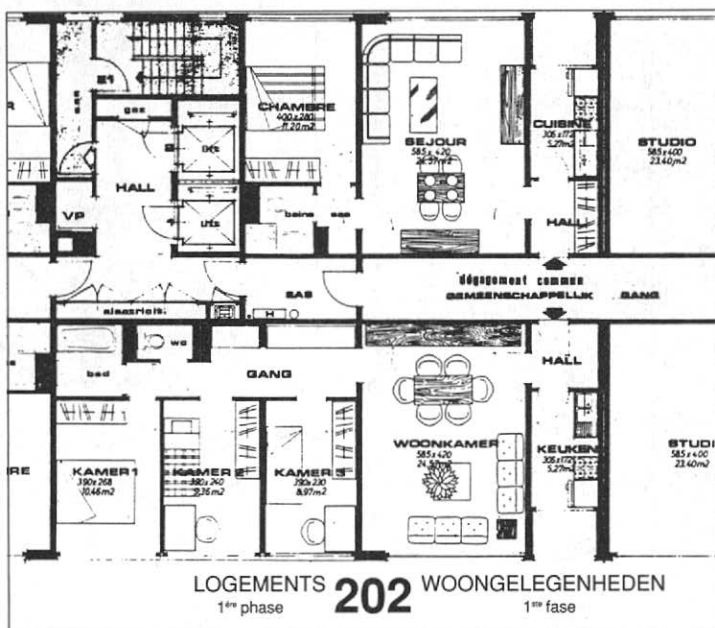
- 42 studio's
- 56 appartementen met 1 slaapkamer
- 41 appartementen met 2 slaapkamers
- 63 appartementen met 3 slaapkamers

Daarnaast is er een parking voor 132 wagens op twee niveaus.

1975

De gemeenteraad geeft op 3 februari 1975 zijn goedkeuring om de gronden langs de Antwerpsesteenweg, tussen de verlengde Willem Demolstraat en de Helihavenlaan, voor 66 jaar in erf-

pacht te geven. De eerste fase van het ontwerp, dat de bouw van 202 appartementen voorziet, wordt goedgekeurd door de NMH. Op 31 oktober 1975 krijgt de Brusselse Haard een bouwvergunning.



Appartement met één en drie slaapkamers

1977-1978

De werken voor fase 1 starten op 18 april 1977. Op het braakliggend terrein verschijnt het appartementsblok.

1979

Op 10 april 1979 zijn de werken rond. In het tweede semester van 1979 worden de eerste bewoners gehuisvest.

Data

De eerste beloften

Gesprekken m.b.t. de bouw van appartementsgebouwen door de Brusselse Haard vangen reeds aan in 1972.

De eerste reactie van de plaatselijke bevolking

De bevolking heeft nooit acties op touw gezet.

De voorstelling van de plannen

Het ontwerp wordt op 6 februari 1974 voorgelegd aan de NMH.

Het begin van de werken

Op 18 april 1977 start de bouw van 202 appartementen.

De eerste behuizing van de inwoners

Tijdens het tweede semester van 1979.

De afwerking

10 april 1979.

Cijfers

Aantal voorziene en geplande woningen volgens ligging en grootte

Het project van de Brusselse Haard aan de Antwerpsesteenweg voorziet oorspronkelijk 508 woningen waarvan:

- 202 in fase 1;
- 305 in fase 2.

Fase 1 is voorzien achter de RTT-toren (tussen de W. Demolstraat en de Rogierlaan).

De twee andere appartementsgebouwen van fase 2 worden ingeplant tussen de Rogier-, de Gilbert- en de Helihavenlaan.

Uiteindelijk wordt enkel fase 1 (202 appartementen) uitgevoerd. Die bestaat uit een hoogbouw van 11 verdiepingen, waarvan er twee begrepen zijn in een zes meter hoge sokkel.

Aantal effectief gebouwde woningen tot nu toe

202 appartementen.

Aantal bezette woningen

202 appartementen.

Aantal vertrokken inwoners

Geen idee; het terrein lag er al jaren braak.

Aantal effectief geherhuisveste inwoners

Niet bekend.

Huurprijs van de woningen volgens soort en categorie

Onderstaande cijfers zijn basishuurprijzen (huurlasten en verwarmingskosten niet inbegrepen).

Vanaf 1981 wordt de basishuurprijs aangepast aan het inkomen. De verschillen bij de huurprijzen van 1980 zijn te wijten aan oppervlakteverschillen.

Tabel 13. Evolutie van de huurprijs van de woningen volgens type

	<i>studio</i>	<i>1 kamer</i>	<i>2 kamers</i>	<i>3 kamers</i>
1980	2.900 fr. - 3.610 fr.	4.490 fr. - 4.790 fr.	5.720 fr. - 6.950 fr.	6.690 fr. - 7.650 fr.
1982 - 1983	4.100 fr.	6.200 fr.	7.500 fr.	8.400 fr.
1983 - 1985	4.650 fr.	7.030 fr.	8.280 fr.	9.410 fr.
1987	4.945 fr.	7.475 fr.	8.800 fr.	10.000 fr.
1990	5.291 fr.	7.998 fr.	9.416 fr.	10.700 fr.
1992	5.661 fr.	8.558 fr.	10.075 fr.	11.449 fr.
1993	5.780 fr.	8.738 fr.	11.688 fr.	11.688 fr.

Aantal en soort nieuwkomers (inwoners van buiten de wijk)

Niet gekend.

Wel geeft een onderzoek van RISO (1991) een beeld van de bevolking in 1991.

Tabel 14. Aantal wooneenheden, bewoners en dichtheid

<i>Brusselse Haard</i>	<i>wooneenheden</i>	<i>bewoners</i>	<i>dichtheid</i>
	202	462	2,28

Tabel 15. Nationaliteit en bewoners

<i>nationaliteit</i>	<i>Belgen</i>	<i>Marokk.</i>	<i>Turken</i>	<i>Grieken</i>	<i>anderen</i>
A.C.	290	53	0	22	97
%	62,8	11,5	0	4,7	21,0

Tabel 16. Aantal Belgische en niet-Belgische gezinnen volgens gezinsgrootte (in %)

<i>gezinsgrootte</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3-4</i>	<i>5-6</i>	<i>+ 6</i>	<i>totaal</i>
Belgen	60	19	16	5	0	100
niet-Belgen	34	7	28	29	2	100

Tabel 17. Belgische en niet-Belgische inwoners volgens leeftijd (in %)

<i>leeftijd</i>	<i>0-14 j.</i>	<i>15-24 j.</i>	<i>25-44 j.</i>	<i>45-64 j.</i>	<i>+ 64 j.</i>	<i>totaal</i>
Belgen	22,1	13,1	24,1	18,6	22,1	100
niet-Belgen	33,7	13,2	28,5	15,1	9,5	100

Inspraak van de bewoners

De bevolking kreeg geen inspraak. Alle aandacht ging naar de zes appartementsblokken van de Lakense Haard.

Toegankelijkheid van de woningen

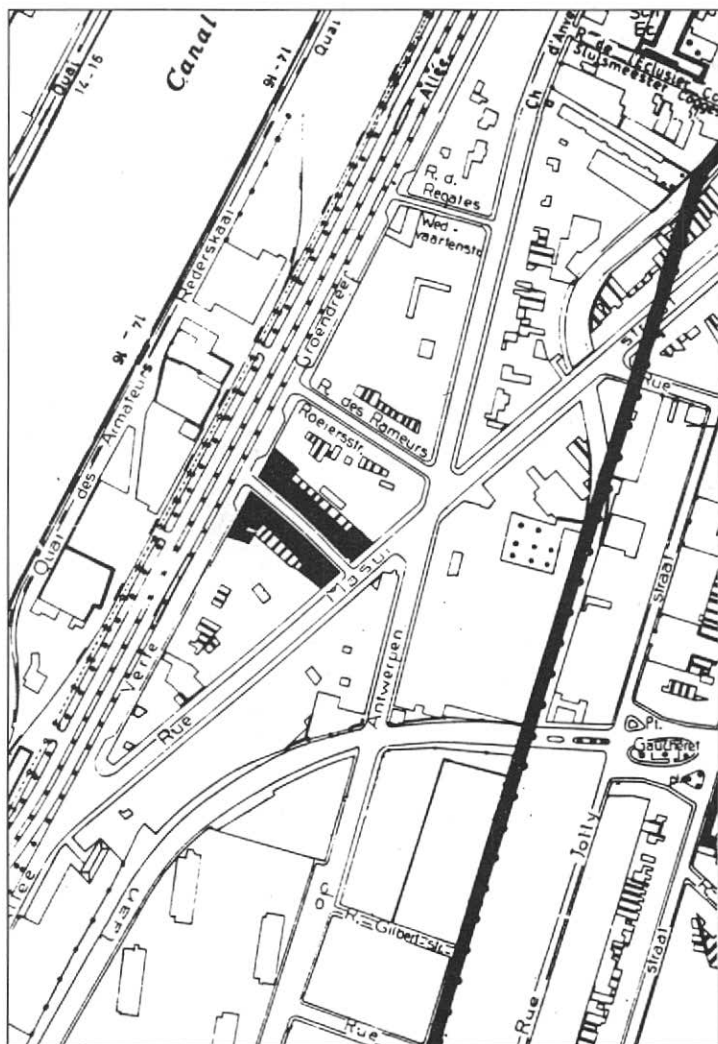
Voor de buurtbewoners en de (ex) inwoners

Niet gekend.

Voor de autochtonen/allochtonen

Niet gekend.





4. Arbeidsstraat

Situering

De Arbeidsstraat ligt in het noordoostelijk deel van de Noordwijk buiten het gebied van het Manhattanplan, meer bepaald in de buurt begrensd door de Groendreef, de Masuistraat en de Antwerpsesteenweg.

Deze laatste zijn drukke verkeersaders. De drie dwarsstraten die deze buurt verdelen zijn de Arbeidsstraat, de Roeiersstraat en de Regattastraat, die slechts plaatselijk verkeer doorlaten en bijgevolg zeer rustig zijn.

De arbeiderswoningen voor dokwerkers in de Arbeidsstraat werden gebouwd rond 1925-1928 en werden zowel links als rechts van de straat opgetrokken. Hierdoor vormen ze een architecturaal geheel. De diepte van de huizen is dezelfde, maar qua organisatie zijn er kleine verschillen. In totaal gaat het om 19 huizen. De pare zijde van de straat staat leeg sinds eind 1975; de huizen zijn er veel bouwvalliger dan aan de andere straatkant.

Langs de Groendreef staan twee grote etagewoningen.

Chronologisch overzicht

Januari 1974

De SALAB (Société Anonyme du Logement de l'Agglomération Bruxelloise), eigenaar van de woningen, verwittigt de bewoners van de Arbeidsstraat dat zij nieuwe sociale woningen wenst te bouwen en dat dus de bestaande arbeiderswoningen zullen worden afgebroken.

Het nieuwe project voorziet:

- 80 appartementen met 1 kamer voor 2 personen;
- 12 appartementen met 3 kamers voor 5 personen;
- 10 appartementen met 4 kamers voor 7 personen.

De bewoners gaan naar de sociale dienst voor Huisvesting.

Een briefwisseling tussen de sociale dienst en de SALAB verduidelijkt dat:

- geen enkele afbraak vóór het eind van het jaar zal gebeuren en dat de bewoners op tijd verwittigd zullen worden;
- er nog geen beslissing voor een bouwvergunning is;
- de nieuwe appartementen uitsluitend van het sociale type zijn en dat nog geen huurprijs is bepaald.

De sociale dienst Huisvesting vergadert met de bewoners. Er wordt hen aangeraden vóór het einde van het jaar een nieuwe woning te zoeken en een verklaring van onbewoonbaarheid van de woning te bekomen om een VIH-toelage (verhuis-, installatie- en huurtoelage) te krijgen.

Februari 1974

Er wordt beloofd dat de bewoners prioriteit zullen krijgen in de nieuwe woningen of in woningen van de Lakense Haard.

De SALAB informeert dat er in verschillende schijven afgebroken zal worden, beginnend met de nummers 4, 6, 8 en 10.

Maart 1974

Schepen Brouhon zendt aan elke huurder een kopie van een brief om een VIH-toelage te krijgen ingeval van verhuizing.

Tijdens een nieuwe vergadering tussen de sociale dienst voor Huisvesting en de bewoners vernemen deze laatste dat de afbraak en nieuwbouw in vijf fasen zal gebeuren, waardoor ze tijd krijgen voor herhuisvesting.

September 1975

Er is nog niets afgebroken; de pare kant van de straat is nu onbewoond.

Het buurthuis *De Kassei* besluit, rekening houdend met de leegstaande straatkant en het feit dat de SALAB geen begindatum voor de werken aan de nieuwe woningen kan geven, te streven naar vernieuwbouw van de bestaande woningen. Er wordt contact opgenomen met een Atelier voor Stedebouwkundig Onderzoek, nl. Atelier 3. De woningen zouden behouden kunnen worden: ze verkeren in een redelijk goede staat en vormen bovendien een architectonisch geheel. Atelier 3 stelt vast dat de voorgevel en de dragende structuur van de huizen in goede staat

verkeren. Enkel de achtergevel en de bijgebouwde balkons geven stabiliteitsproblemen.

Oktober 1975

Het buurthuis bekomt de volgende informatie: binnen drie jaar zullen de nieuwe gebouwen opgetrokken worden, bestaande uit moderne appartementen met vijf verdiepingen. De huurprijs is nog niet bepaald, maar zal minstens het dubbele zijn van wat nu betaald wordt.

De bewoners worden op het politiecommissariaat geroepen om een akkoord te tekenen dat ze zullen vertrekken bij uitwijzing en dit zonder belofte van herhuisvesting. Slechts enkelen tekenen.

Het buurthuis schrijft aan burgemeester Van Halteren, in het kader van het opmaken van een inventaris van de te behouden woningen in Brussel (agglomeratie), om de Arbeidsstraat hiervoor in aanmerking te nemen en wijst hem op het feit dat vernieuwbouw goedkoper is dan nieuwbouw.

Het buurthuis schrijft i.v.m. het behouden van de straat eveneens naar de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, Bral en Inter-Environnement.

November 1975

De SALAB weigert met *De Kassei* contact op te nemen i.v.m. de Arbeidsstraat. Toch laat de SALAB het volgende weten:

- het hoekhuis Masuistraat-Arbeidsstraat wordt zeker afgebroken: er bestaat immers gevaar voor instorting;
- er werd geprobeerd de andere huizen te behouden, maar de NMH heeft dit geweigerd omdat de huizen te oud zijn om te restaureren;
- de SALAB heeft deze toestand aan de stad Brussel gesignaleerd, met als gevolg de logische tussenkomst van de politie;
- de nieuwe appartementen zullen modern en comfortabel zijn en de herhuisvesting zal gebeuren in samenwerking met de Lakenense Haard en andere sociale-huisvestingsmaatschappijen, maar de bewoners hebben de voorstellen geweigerd.

Op 24 november 1975 wordt de toelating tot afbraak voor de Arbeidsstraat door minister Vanden Boeynants ingetrokken.

December 1975

De Kassei verspreidt met de hulp van Inter-Environnement het volgende perscommuniqué: 'Une pièce à verser au dossier noir du Quartier Nord' en 'L'ensemble architectural de la rue du Travail menacé!' Tijdens een vergadering met *De Kassei* heeft een bewoner van de straat, werkzaam bij een bouwonderneming, verklaard dat de huizen wel verbeterd kunnen worden en dat men in ieder appartement een badkamer zou kunnen inrichten.

De bewoners die de huizen al verlaten hebben, ontvingen geen huurtoelage omdat de 'nieuwe' woningen niet voldoen aan de vereiste normen.

Atelier 3 oordeelt dat de vernieuwbouw positief is. Zo oordeelt ook mevr. Cardon van Brusselse Aangelegenheden, die de huizen samen met een Italiaans architect heeft bezocht.

Verschillende kranten schrijven over de vernieuwing van de Arbeidsstraat.

Eind 1975 wordt contact opgenomen met het ministercomité voor Brusselse Zaken, dat interesse toont in het voorontwerp van zachte renovatie dat hen wordt voorgesteld.

Januari 1976

In een telefonisch onderhoud verklaart de SALAB dat de huizen oude barakken zijn en dat de restauratie duurder zal uitkomen dan nieuwbouw. Toch spreekt men over een eventuele vernieuwbouw. De bewoners en verschillende groeperingen schrijven dat het afbreken van de Arbeidsstraat gevaarlijk is voor de toekomst van de wijk en dat de mogelijkheid bestaat om de straat te vernieuwen, rekening houdend met de verlangens van de bevolking.

Een vergadering heeft plaats met mevr. Cardon, Atelier 3, de Italiaanse architect, Inter-Environnement en *De Kassei*. mevr. Cardon bevestigt het intrekken van de afbraakvergunning.

Een volgende informatievergadering wordt bijeengeroepen waar de NCC (Nederlandse Cultuurcommissie), bewoners, parochie, buurtwerk Noordwijk, Inter-Environnement, een architect-stedebouwkundige van het ministerie van Brusselse Aangelegenheden en een afgevaardigde van het staatssecretariaat voor Huisvesting op aanwezig zijn.

Het staatssecretariaat aanvaardt de vernieuwbouw en wil de mogelijkheden bespreken. Atelier 3 kan, gezien het geen toegang

heeft tot de leegstaande huizen, geen studie maken. Alle aanwezigen zijn akkoord met vernieuwbouw indien dit gebeurt in een afgelijnd territorium en steunt op een grondige studie. Prijs en duur moeten nog besproken worden.

Februari 1976

Gevolg gevend aan afspraken gemaakt op de vergadering stelt *De Kassei* aan de heer Bodranghien (Brusselse Aangelegenheden), met het oog op de studie van vernieuwbouw, een omliggende wijk voor. Deze laatste antwoordt dat de stad Brussel hieromtrent geraadpleegd werd en dat hij *De Kassei* op de hoogte zal houden.

Maart 1976

J.P. De Gottal van *De Kassei* ontvangt enkele sleutels tegen ontvangstbewijs. *De Kassei* verwittigt mevr. Cardon van de schade die het dak op verschillende plaatsen heeft geleden en dat het noodzakelijk is het dak dringend te herstellen.

April 1976

In een brief aan mevr. Cardon stelt *De Kassei* de goede staat van de structuur en de muren van de huizen vast. Het buurthuis stelt voor het laatst bijgebouwde hoekhuis op de Groendreef af te breken en te vervangen door een aangepast gebouw en de Arbeidsstraat als voetgangersstraat te behouden, met enige groenaanleg en enkele uitrustingen voor de kinderen.

Juni 1976

De Kassei nodigt de bevolking uit op een vergadering waar het volgende wordt meegedeeld:

- de stad Brussel, de NMH, de SALAB, Inter-Environnement, het staatssecretariaat en *De Kassei* staan gunstig tegenover het voorontwerp van Atelier 3;
- de daken moeten hersteld worden;
- een volledige studie van vernieuwing en renovatie, gefinancierd door het ministerie van Brusselse Aangelegenheden, is toevertrouwd aan Atelier 3;
- een lijst van toekomstige huurders die voorrang krijgen, zal aan het ministerie van Brusselse Aangelegenheden worden gezonden;
- er zal met verschillende instanties contact worden genomen.

Juli 1976

In een brief aan *De Kassei* geeft Vanden Boeynants o.a. zijn akkoord voor een subsidie van de studie over de Arbeidsstraat, behalve wat het administratieve gedeelte van het dossier betreft.

Oktober 1976

De Kassei en Atelier 3 schrijven een nieuwe brief aan het ministerie van Brusselse Aangelegenheden waarin ze hun verwondering uiten over het feit dat het begin van de herstellingswerken al drie maanden vertraging heeft opgelopen.

De plannen van Atelier 3, die aangepast werden aan de opmerkingen en wensen van de bewoners, zijn in oktober af. Zo wordt op aanvraag van de oudere bewoners een lift voorzien.

Het project bestaat uit 22 woningen langs één enkele straatkant en zeven woningen in de Groendreef, in totaal 29 woningen. De 22 woningen zijn als volgt opgedeeld:

* gelijkvloers:

- 4 duplexen met 3 kamers plus mogelijkheid van 1 supplementaire kamer op de tussenverdieping
- 1 appartement met 3 kamers
- 1 appartement met 1 kamer
- 1 studio of flat

* niveau 1:

- 1 appartement met 3 kamers
- 1 appartement met 1 kamer
- 1 studio of flat

* niveau 2:

- 1 appartement met 3 kamers
- 2 appartementen met 2 kamers
- 1 appartement met 1 kamer
- 1 studio of flat

* niveau 3:

- 1 duplexappartement met 3 kamers
- 1 duplexappartement met 2 kamers
- 5 duplexstudio's met 1 kamer

plus 7 woningen in de Groendreef.

De Kassei nodigt de bewoners uit om een keuze te maken tussen de verschillende woongelegenheden en om zich in te schrijven op de prioritaire lijst.

November 1976

De onderhandelingen met de NMH zijn moeilijk. Tenslotte aanvaardt het ministerie van Brusselse Aangelegenheden dat de plannen zonder tegenvoorstel aan de NMH overhandigd worden.

De Kassei en *Atelier 3* zenden een brief aan het ministerie van Brusselse Aangelegenheden waarin ze kritiek uiten op het feit dat er geen tegenplannen worden opgemaakt. Ze stellen de architecturale waarde van het project van de NMH helemaal niet in vraag, maar onderstrepen dat met de opgelegde normen geen creativiteit meer mogelijk is. Ze zijn ervan overtuigd dat vernieuwbouw een mogelijkheid is om aan kleine ondernemingen werkgelegenheid te verschaffen en artisanale mankracht te gebruiken. Een renovatie die uitwijzing en afbraak teweegbrengt, brengt problemen mee op sociaal vlak. Bij vernieuwbouw daarentegen kan het 'schuif'-systeem toegepast worden.

Ook stellen *De Kassei* en *Atelier 3* samen met Inter-Environnement een perscommuniqué op waarin een dringende politieke beslissing gevraagd wordt voor vernieuwbouw, waarvan 50% ten laste van het ministerie van Brusselse Aangelegenheden en 50% ten laste van de NMH.

December 1976

Het ministerie van Brusselse Aangelegenheden nodigt *Atelier 3* uit op een vergadering over de Arbeidsstraat.

De Kassei uit in een brief aan datzelfde ministerie zijn verwondering, niet te zijn uitgenodigd op de vergadering en vraagt om bevestiging van de gesloten akkoorden, de voorrangregeling voor de toekomstige bewoners en de wijze waarop de huurprijzen berekend worden.

Een brief van de heer Vanden Boeynants aan de NMH bevestigt wat Brusselse Aangelegenheden aangekondigd heeft tijdens de vergadering: het ministercomité voor Brusselse Aangelegenheden besluit voor 50% in de kosten van de vernieuwbouw tussen te komen, de andere helft is ten laste van de NMH. De heer Vanden Boeynants schrijft een brief aan *De Kassei* om dit te bevestigen en voegt er een kopie van de brief aan de NMH aan toe. Hij verklaart tevens dat de projecten grondiger onderzocht moeten worden, dat een vergadering voorzien is met de betrokken huurders van de nieuwe woongelegenheden, dat de huurprijs deel uit-

maakt van de gevraagde studies en dat men *De Kassei* op de hoogte zal blijven houden.

De Kassei dankt hiervoor en vraagt bevestiging van het toepassen van de VIH-toelage.

Januari 1977

Het staatssecretariaat voor Huisvesting bevestigt op 3 januari dat de bewoners van de straat een VIH-toelage kunnen krijgen als zij voldoen aan de voorwaarden van het KB.

De Kassei zendt aan de SALAB de lijsten van de kandidaat-huurders van de bewoners van de Arbeidsstraat, van de Huurdersvereniging en van de Bond van Jonge Gezinnen. de SALAB antwoordt dat het hieraan alleen maar gevolg kan geven nadat de bewoners van de onpare (nog bewoonde) zijde van de Arbeidsstraat zullen gehuisvest zijn in de nieuwe woningen.

Maart 1977

De Kassei schrijft een brief aan de SALAB waarbij een lijst zit van bewoners die de eerste werken zo vlug mogelijk wensen uitgevoerd te zien.

In een brief van *De Kassei* aan de heer Debatty (kabinetsmedewerker van het staatssecretariaat voor Huisvesting) wordt gemeld dat men niet begrijpt waarom de SALAB nog geen contract met Atelier 3 heeft getekend voor de herstellingswerken in de Arbeidsstraat.

De NMH verklaart dat ook zij dit niet begrijpt en laat weten dat ze akkoord is met het hele project. Verder hoopt ze dat de heer Debatty het mogelijke zal doen om het ministerieel besluit snel van toepassing te laten worden.

Mei 1977

De SALAB verwittigt Atelier 3 van de wens van de NMH en van het feit dat de prijschaal berekend moet worden om de studie te kunnen starten.

Juni 1977

Atelier 3 zal met de studies beginnen vóór augustus 1977.

Oktober 1977

Er is nog steeds niets gebeurd. De bewoners zijn sceptisch. Op basis van de bestaande situatie worden de oude plannen aangevuld.

Atelier 3 stelt aan de SALAB voor de studie aan te vangen op structureel niveau met tussenkomst van een ingenieursbureau, over te gaan tot verkleining van de voorgevels en de straat enkel toegankelijk te maken voor voetgangers.

November 1977

Het contract tussen de NMH, het ministerie van Brusselse Aangelegenheden en het architectenbureau Atelier 3 wordt op 29 november getekend. Atelier 3 verbindt zich hierbij om de plannen van de vernieuwing van de Arbeidsstraat af te werken vóór eind juni 1978.

Het buurthuis *De Kassei* zal proberen het begin van de werken te bespoedigen. Nu het contract getekend is, zal aan de SALAB gevraagd worden meer aandacht te besteden aan de inschrijvingslijst voor de bewoners en stappen te zetten om de inschrijvingen officieel te noteren.

Eind 1977

Maar... de val van de regering vertraagt het hele project.

Ondertussen liggen er kapotte dakgoten en regenbuizen in de kelders en veroorzaakt de regen belangrijke schade aan plafonds en houten vloeren. Het zal nog meer dan één jaar duren voordat dit hersteld wordt!

Vóór eind 1977 is er een nieuwe regering... Deze keer zal men niet met één kabinet moeten werken, maar met drie kabinetten. Geen enkel van deze kabinetten is in het bezit van het dossier van de Arbeidsstraat! Alles zal dus vanaf nul moeten herbeginnen. Ook bij de SALAB, dat aan Atelier 3 een volledig nieuw dossier aanvraagt.

Januari 1978

Dit alles neemt veel tijd in beslag en op 20 januari 1978 krijgt *De Kassei* een positief antwoord wat betreft de renovatie van de Arbeidsstraat van de heer Defosset, minister van Brusselse Aangelegenheden.

Februari 1978

Maar een maand later ontvangt *De Kassei* een negatief antwoord van de heer Simonet, staatssecretaris van Regionale Economie, die wijst op het reeds verschenen KB van 28 maart 1977 betreffende de 'woonkernvernieuwing'. Dat laat de 19 Brusselse gemeenten toe een subsidie te ontvangen van 80% van de renovatiekosten voor een woonkern plus een bijkomende renteloze lening van 15%. Het kabinet verwijst het buurthuis door naar de gemeente.

Het kabinet-Anciaux (staatssecretaris Sociale Zaken en Huisvesting) antwoordt, ondanks meermaals herinnerend schrijven, niet officieel. Het argumenteert dat een uiteindelijke beslissing niet onder haar bevoegdheid valt, maar bij het kabinet-Simonet. Toch probeert het de SALAB ervan te overtuigen de woningen niet af te breken maar te renoveren.

Maart 1978

Op het kabinet-Simonet vinden besprekingen plaats over de Arbeidsstraat, maar zonder de aanwezigheid van buurthuis *De Kassei*, Inter-Environnement Bruxelles of Atelier 3... tot men beseft dat zij daarbij onmisbaar zijn.

Alles lijkt nog mogelijk. Toch wijkt men steeds verder af van het oorspronkelijke project. Er ontstaat weer twijfel over de voorrang van de bewoners van de straat na de renovatie van de woningen. Ook de aanleg als wandelstraat wordt in vraag gesteld.

April 1978

Het kabinet-Simonet vraagt aan Atelier 3 om nieuwe plannen te maken uitgaande van een minimalistische visie, m.a.w. een minder dure uitwerking; bovendien dient dat te gebeuren in een tijdsspanne van slechts drie weken, terwijl de vorige studie één jaar werk heeft geleverd. In het eerste project werd bewezen dat men woningen met een maximaal comfort goedkoper kan leveren bij afbraak en nieuwbouw. Nu wordt een zo goedkoop mogelijke vernieuwbouw beoogd.

Mei 1978

Het gevolg van de beslissing tot herziening van de plannen is dat de woningen mogelijk minder goed aangepast zullen worden aan

de noden van de huidige bevolking. Men voorziet nu immers:

- 11 duplexwoningen met 3 kamers;
 - 4 appartementen met 3 kamers;
 - 4 appartementen met 1 kamer;
 - 2 studio's of flats;
 - de mogelijkheid om in totaal 5 of 6 supplementaire kamers, met directe toegang tot de tuin, toe te kennen aan een of andere huurder van het gelijkvloers;
 - 1 ruime kelder per appartement die kan dienen als knutselruimte.
- Deze oplossing is nochtans aanvaardbaar, voor zover gegarandeerd wordt dat de onpare straatkant beter aangepast wordt aan de behoeften van de bevolking. Vergeleken met het eerste project, en nog steeds steunend op de eenheidsprijs van oktober 1976, zal de zachte renovatie 5.600 fr./ m² bedragen.

Juni 1978

Het kabinet-Simonet laat *De Kassei* officieus weten dat het Rekenhof de fondsen voor de renovatie aan het ministercomité voor Brusselse Zaken weigert. Het is nu al vier jaar geleden dat de inwoners van de Arbeidsstraat werden uitgewezen omdat de SALLAB er nieuwe sociale woningen wou bouwen. En toch geven de gebleven bewoners het niet op.

In een petitie opgesteld door *De Kassei* staat: 'Vier jaar zijn verlopen sinds de eerste uitwijzing, vier jaar dat de achtergebleven bewoners van de straat moeten leven van de belofte van herhuisvesting, vier jaar dat de woningen in goede staat beetje bij beetje verkrotten.

Het is dringend en noodzakelijk dat de bevoegde instanties een oplossing bieden die aan de noden van de bewoners en de toekomstige huurders beantwoordt.'

De bewoners eisen dat:

- '- de vernieuwbouw van de woningen met pare nummers zo vlug mogelijk zou starten;
- de huurprijs aangepast blijft aan de financiële mogelijkheden van de prioritaire bewoners van de Arbeidsstraat en dat de gerechtigden aanspraak kunnen maken op de VIH-toelage;
- er voldoende appartementen zijn voor zowel alleenstaanden als grotere en kleinere gezinnen, voor zover de structuur van de gebouwen een harmonieus samenwonen toelaat;

- de straat verkeersarm wordt;
- de lege woningen van de onpare kant opnieuw verhuurd worden en dat de andere goed onderhouden worden.'

LA REHABILITATION A BRUXELLES VERNIEUWBOUW



TE
BRUSSEL

UNE
NECESSITE
URGENTE

EEN
DWINGENDE
NOODZAAK

buurthuis - de kassei -
conseil urbain nord

édit. resp. -ver. uitg. :
stefan van den bossche
haachtse stwg. 877
1030 brussel

In de **NOORDWIJK**
sedert 4 jaar en
ondanks de beloften van de
betrokken overheden, blijven
de **WONINGEN** van de
ARBEIDSSTRAAT
VERKROTTEN !

au **QUARTIER NORD**
depuis 4 années
et malgré les promesses des
pouvoirs concernés, les
HABITATIONS de la
RUE DU TRAVAIL
RESTENT
ABANDONNEES !

November 1978

Minister Simonet brengt de SALAB in een brief van 29 november 1978 op de hoogte dat het ministerie van Brusselse Aangelegenheden geen 50% zal bijdragen in de renovatie. In het kader van de 'Woonkernvernieuwing' kunnen enkel de gemeenten een toelage krijgen. Voor Atelier 3, dat een contract had met het ministerie van Brusselse Aangelegenheden en de NMH, eindigt het verhaal in de Arbeidsstraat.

December 1978

Er wordt een socio-demografische doorlichting gemaakt van de Arbeidsstraat en de Groendreef nr. 42-43. Onderstaande cijfers beschrijven de toestand op 31.12.1978.

Alle bewoners hebben de Belgische nationaliteit.

Tabel 18. Leeftijd en geslacht van de bevolking

<i>leeftijd</i>	<i>man</i>	<i>vrouw</i>	<i>totaal</i>
0-19 j.	3	4	7
20-39 j.	2	-	2
40-59 j.	8	8	16
60-79 j.	5	12	17
80+	-	3	3
onbekend	8	8	16
totaal	26*	35*	61*
%	42,6%	57,3%	

* De cijfers m.b.t. het aantal mannen, het aantal vrouwen en het aantal volwassenen komen niet overeen met de cijfers op de volgende bladzijden. Na grondig onderzoek was het ons niet mogelijk hiervoor een reden te vinden. De oorspronkelijke gegevens werden dus zo behouden.

Tabel 19. Familiale situatie van de volwassen bevolking

<i>familiale situatie</i>	<i>man</i>	<i>vrouw</i>	<i>totaal</i>
gehuwd	14	14	28
gescheiden	-	3	3
weduwe/-naar	3	8	11
ongehuwd	6	3	9
onbekend	4	2	6
totaal	27	30	57

Tabel 20. Periode van aankomst

<i>tijdstip</i>	<i>Arbeidsstraat</i>	<i>Groendreef 42-43</i>
vóór 1961	5	4
1961 - 1965	8	5
1966 - 1970	5	2
1971 - 1975	3	-
1975 - 1977	-	-

Tabel 21. Activiteit van de volwassen bevolking

<i>activiteit</i>	<i>aantal</i>
actief	14
pensioen	10
pensioen (zonder beroep)	8
zonder beroep	4
onbekend	21
totaal	57

Tabel 22. Beroep van de volwassen bevolking (actief en niet actief)

<i>beroep</i>	<i>aantal</i>
arbeider	19
bediende	4
vrij beroep	2
zonder beroep	10
onbekend	22
totaal	57

1979

De SALAB contacteert eind april het architectenbureau Vanden Bossche dat de plannen zal opmaken voor de zware renovatie van de Arbeidsstraat.

1980

Geleidelijk aan geraakt de straat leeg. In juni 1980 wonen nog een tiental huurders in de Arbeidsstraat. De huizen die leegkomen worden niet meer verhuurd.

1982

De aannemer krijgt midden januari de plannen voor de Arbeidsstraat. Alle huurders zijn verdwenen uit de straat. Ze zijn heringeschreven bij de SALAB, de Brusselse Haard en/of de Lakense Haard of zijn spontaan vertrokken.

De werken starten op 1 december 1982. De renovatie is ingewikkeld. Enkel de voorgevel en de tussengevel zullen bewaard worden. De achtergevels, plafonds en de planken vloeren worden afgebroken. De oorspronkelijke diepte van de huizen wordt met twee meter vermeerderd. Het mansardedak wordt gerecupereerd, zodat de appartementen op niveau 4 een duplex vormen. Op niveau 1, 2 en 3 worden vaak twee of zelfs drie huizen samengevoegd om grote appartementen te krijgen.

Om instortingsgevaar te vermijden gebeurt de afbraak afwisselend/paarsgewijs.

1983

De Arbeidsstraat is één grote werf. Het is een mooi voorbeeld van een extra dure renovatie, door de trage administratieve procedures en het gebrek aan wil bij de SALAB (vanaf nu de SCLAB of Société Coopérative du Logement). Na jaren leegstand en niet herstellen van de opgelopen schade zijn de huizen zo erg verkrot dat de SCLAB slechts de voorgevels bewaart en daarachter nieuwe appartementen bouwt volgens het bestaande gabarit. Het gaat hier om een zware renovatie, financieel zelfs een zeer zware renovatie.

Positief is dat de huizen uiteindelijk toch gerenoveerd worden. Gedurende enkele jaren gebeurde er in de wijk niets qua stedenbouw, maar nu komt er weer beweging in... Naast de Arbeidsstraat zijn er in de buurt nog vier projecten af of volop aan de gang:

- het gerenoveerde Palace Hotel (Rogierplein) is afgewerkt;
- aan de steeg Bloemenkrans, die door het Woningfonds gerenoveerd wordt, wordt sinds een jaar gewerkt;
- de nieuwbouw van de Schaarbeekse Haard op de hoek Gaucheret-/Thomasstraat is pas begonnen;
- rechtover het tramdepot wordt een grote kuil gegraven om het hotel President te bouwen.

Augustus 1984

De Huurdersunie (HU) van de Noordwijk stuurt een brief aan de SCLAB met de vraag om over de woningen van de Arbeidsstraat te kunnen beschikken. De HU van de Noordwijk zal wellicht met de HU van Schaarbeek moeten overleggen, want ook zij zijn vragende partij.

September 1984

De HU van de Noordwijk schrijft een brief naar de SCLAB om de kandidatuur van drie leden die reeds ingeschreven staan bij de SCLAB, te ondersteunen.

September-oktober 1984

De werken vorderen goed en de eerste woningen aan de pare straatkant zouden eind 1984 betrokken kunnen worden. De andere straatkant zou vóór eind 1985 af zijn. In de hoekhuizen aan de Groendreef, die in betere staat verkeren, kan reeds begin 1985 ingetrokken worden.

De indeling van de 92 appartementen ziet er als volgt uit:

Tabel 23. Indeling van de appartementen

	<i>1 kamer</i>	<i>2 kamers</i>	<i>3 kamers</i>	<i>4 kamers</i>
Arbeidsstraat				
- pare kant	13	6	13	3
- onpare kant	15	15	7	-
Groendreef				
- nr. 42	10	-	-	-
- nr. 43	10	-	-	-
totaal (92 app.)	48	21	20	3

De SCLAB heeft van de belofte van de stad Brussel om de straat als woonerf aan te leggen (in 1976) niets meer gehoord. Eind 1984 is de renovatie van de pare straatkant af.

Begin 1985...

is de renovatie van de hoekhuizen aan de Groendreef af.

September 1985

Directeur De Rijcke van de SCLAB wenst een delegatie van de HU te ontmoeten vóór eind september. De woningen zullen toegekend worden vanaf oktober 1985. De Rijcke is niet aanwezig op de afspraak... De werken hebben vertraging en zullen pas klaar zijn in december 1985.

De HU maakt een nieuwe afspraak met De Rijcke.

November 1985

Op de vergadering tussen de SCLAB en een delegatie van de HU geeft De Rijcke het standpunt van de SCLAB weer. Die:

- wil maximaal 20-25% migranten in de woningen;
- is er niet akkoord mee dat de HU hoofdhuurder wordt;
- is bereid tot medewerking waarbij de HU zich garant stelt voor de betaling van de huren;
- voorziet 92 woningen, waarvan de eerste over anderhalve maand toegekend zullen worden.

De HU van haar kant:

- wil wel de betaling van de huurprijzen voorschieten, maar dat hangt af van de gevraagde huurprijzen;
- wil het goede onderhoud van de woningen garanderen;
- vraagt daarvoor in ruil dat:
 - 20% van de woningen (of 18 appartementen) aan leden van de HU wordt toegekend;
 - de HU zelf kandidaten voorstelt, de SCLAB krijgt vetorecht;
 - als één van de woningen vrijkomt, de leden van de HU voorrang krijgen;
- is bereid als tussenpersoon op te treden tussen de SCLAB en de leden van de HU en wil tevens helpen om een goede samenwerking tussen de Belgen en de migranten te waarborgen.

December 1985

Gezien er geen schriftelijk antwoord komt van de SCLAB op de voorstellen van de HU, wordt telefonisch contact opgenomen met de SCLAB. Die vindt dat de voorstellen van de HU te ver gaan en vraagt meer soepelheid. Ze dringt aan op morele garantie, want ze heeft negatieve ervaringen met migranten. De HU stelt dat, als zij zich garant stelt, ze contact wilt houden met haar leden en dat zij iets in ruil wil van de SCLAB als ze blijft werken met haar leden.

Eind 1985, begin 1986 is met het beëindigen van de werken langs de onpare straatkant het renovatieproject afgerond.

Januari 1986

De SCLAB gaat akkoord om vijf leden van de HU Noordwijk te herhuisvesten. De directeur laat weten dat ze ook op zoek zijn naar Belgische huurders, met als verantwoording 'we willen er geen Marokkaans ghetto van maken'. De leden van de HU bespreken dit op een algemene vergadering en vinden dat de straat door een gemengde bevolking bewoond moet worden. Vijf geherhuisveste leden vinden ze echter te weinig. Uiteindelijk beslist de algemene vergadering zelf op zoek te gaan naar Belgische bewoners op voorwaarde dat de HU dan meer woningen krijgt toegewezen.

Februari 1986

Belgische kandidaat-huurders komen langs op de HU alvorens naar de SCLAB te gaan en krijgen een kaart die vermeldt dat zij door de HU gestuurd zijn. Vermits de leden en het secretariaat van de HU tientallen kandidaat-huurders vinden, zullen ze stelsmatig meer (grote) appartementen krijgen toegewezen.

Maart 1986

De HU heeft een afspraak met De Rijkce op 25 maart. De HU onderhandelt om te bekomen dat haar prioriteitenlijst toegepast zou worden bij het toekennen van appartementen aan haar leden.

April 1986

De eerste gezinnen worden gehuisvest in de Arbeidsstraat. Daarna zullen de woningen geleidelijk aan opgevuld worden.

Mei 1986

Begin mei worden drie leden van de HU geherhuisvest in de Arbeidsstraat, dit met mede-ondertekening en borgstelling van de HU. Midden mei zijn er al acht geherhuisveste leden van de HU. De HU heeft een financiële verantwoordelijkheid voor de huur van haar leden van 45.000 fr./maand. Als een lid van de HU niet betaalt, zal aan de SCLAB gevraagd worden een vooropzeg te geven.

De SCLAB wil ook Belgen in de Arbeidsstraat huisvesten.

Eind mei zijn er al problemen met de liften en de dampkappen in de Arbeidsstraat. De HU plant een vergadering met de bewoners van de Arbeidsstraat. De HU krijgt er nog drie appartementen bij, zodat er dus al 11 geherhuisveste leden zijn.

September 1986

De HU krijgt er nog één appartement bij. Ze houdt, n.a.v. de bewonersvergadering op 6 september, een enquête onder de bewoners over het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten.

De meerderheid van de bewoners gaat akkoord een beurtrolsysteem uit te werken voor het onderhoud van trappengangen en liften. Op die manier kan bespaard worden op de onderhoudskosten. De SCLAB belooft om het probleem met de liften en dampkappen op te lossen.

Oktober 1986

De HU krijgt nog één appartement bij en telt er nu 13 in totaal. Hiermee is de eerste lijst van prioriteiten afgewerkt. De HU heeft enkele grote appartementen van vier slaapkamers aan een basis-huurprijs van 7500 fr. Ze stelt een nieuwe prioriteitenlijst op ingeval er nog appartementen zouden vrijkomen.

December 1986

Er zijn vochtproblemen in de appartementen van de Arbeidsstraat. Volgens de SCLAB gaat het om condensatieproblemen. De HU zal een onafhankelijk expert aanstellen om de oorzaak op te sporen.

Januari-Februari 1987

De deskundige van Habitat et Participation onderzoekt de huizen en weet te vertellen dat het vochtprobleem te wijten is aan

een constructiefout en niet aan condensatie. Officieel echter geeft de eerste studie geen definitieve resultaten: indien er nieuwe problemen zijn moeten die gesignaleerd worden.

Maart 1987

Voorzitter Salemaekers van de SCLAB weigert om nog vergaderingen in het zaaltje van de Arbeidsstraat te laten doorgaan. Dit is het antwoord van de SCLAB op een uitnodiging voor een vergadering die bedoeld is om de ruimere groep bewoners een zicht te laten krijgen op de vochtproblemen.

April 1987

Er wordt een nieuwe afspraak gemaakt met de expert van Habitat et Participation. Deze komt terug en maakt een plaatsbeschrijving van het vochtprobleem om zo een beter zicht op de zaak te krijgen.

Op 10 april ontmoet de HU de voorzitter van de SCLAB en één van de beheerders. Uit het gesprek blijkt dat de beheerders niet op de hoogte zijn van de samenwerking tussen de HU en de SCLAB.

De SCLAB laat weten dat de aanvraag voor het zaaltje voortaan getekend moet worden door enkele bewoners. Betreffende de vochtproblemen zegt de SCLAB dat:

- ze geen geld heeft om een architect naar elk appartement te sturen, de HU mag dit doen indien ze wil en geld heeft;
- het niet mogelijk is om grote werken uit te voeren, want dan zou de huurprijs stijgen.

De HU merkt op dat de eigenaar ervoor moet zorgen dat de woning bewoonbaar is en onderhouden wordt.

Oktober 1987

Op een vergadering tussen de HU en de bewoners komen de vochtproblemen weer aan bod en zijn er klachten over de beurtrol bij het kuisen van de gemeenschappelijke ruimten. De aanwezige bewoners vragen om een schoonmaakfirma aan te spreken.

Mei 1988

Er vindt een vergadering plaats om te praten over de lastenverhoging.

December 1988

De HU vraagt aan haar 13 geherhuisveste leden of zij hun huur niet opnieuw aan de HU willen betalen, zodat de HU in contact blijft met hen en ze zo op de hoogte blijven als er problemen zijn met de SCLAB. Het voordeel hiervan is ook dat, als één van de leden weggaat, de HU een ander lid kan voorstellen om de plaats in te nemen.

Februari 1989

De Rijcke staat open voor samenwerking met de HU.

Maart 1989

Er komen drie appartementen vrij. De HU neemt contact op met de SCLAB met de vraag of de vrijgekomen appartementen verhuurd kunnen worden aan enkele van haar leden. Ondanks herhaalde vraag blijkt dit niet te lukken.

1991

De voorgevels van de gerenoveerde Arbeidsstraat, die dateren van 1902, worden uiteindelijk ook aangepakt. Eind april 1991 begint men de gevels onder hoge druk te kuisen. Daarna worden de voorgevels behandeld met een vochtwerend produkt en krijgen de ramen ook een beurt. De twee hoekhuizen in de Groendreef krijgen een verfbeurt. In de Arbeidsstraat worden op de gevels tekeningen in mozaïek aangebracht, zodat eind oktober 1991 de voorgevels opnieuw kleur hebben.

Data

De eerste beloften

In januari 1974 verwittigt de SALAB de bewoners van de Arbeidsstraat dat ze de bestaande arbeiderswoningen wil afbreken om nieuwe sociale woningen te bouwen. In februari 1974 wordt beloofd dat de bewoners voorrang krijgen en dat de afbraak zal gebeuren in verschillende fasen.

De eerste reacties van de plaatselijke bevolking

De bewoners reageren van bij het begin van de bekendmaking

van de afbraak in 1974. Zij willen bekomen dat de woningen niet afgebroken en vervangen worden, maar dat de bestaande woningen gerenoveerd worden.

De voorstelling van de plannen

Oktober 1976, mei 1978

Het begin van de werken

In de lente van 1983.

De eerste behuizing van de inwoners

De pare straatkant is eind 1984 af. De hoekhuizen aan de Groendreef zijn begin 1985 gerenoveerd. De andere straatkant van de Arbeidsstraat is vóór eind 1985 af. Pas vanaf april 1986 trekken de eerste huurders in de gerenoveerde woningen. Daarna worden de appartementen in de loop van 1986 en 1987 geleidelijk aan toegewezen.

De afwerking

Eind 1985 zijn alle huizen gerenoveerd. In 1991 krijgen de voorgevels een opknopbeurt.

Cijfers

Aantal voorziene en geplande woningen volgens ligging en grootte

In januari 1974 voorziet het nieuwbouwproject van de de SALAB:

- 80 appartementen met 1 kamer voor 2 personen
- 12 appartementen met 3 kamers voor 5 personen
- 10 appartementen met 4 kamers voor 7 personen.

De gebouwen zullen vijf verdiepingen tellen.

Bijna drie jaar later, in oktober 1976, voorziet het zachte renovatieproject, uitgetekend door Atelier 3, in totaal 29 woningen: 22 langs één enkele (de pare) straatkant in de Arbeidsstraat en zeven in de Groendreef.

De 22 woningen in de Arbeidsstraat zijn als volgt verdeeld:

- 5 duplexen met 3 kamers
- 1 duplex met 2 kamers
- 5 duplexen met 1 kamer
- 3 appartementen met 3 kamers
- 2 appartementen met 2 kamers
- 3 appartementen met 2 kamers
- 3 studio's of flats.

In mei 1978 past Atelier 3 de indeling van de woningen aan de pare kant van de Arbeidsstraat aan, met als resultaat:

- 11 duplexwoningen met 3 kamers
- 4 appartementen met 3 kamers
- 4 appartementen met 1 kamer
- 2 studio's of flats.

Wegens budgettaire en juridische moeilijkheden trachten de voorstanders van afbraak weer hun ideeën door te duwen. Om de knoop door te hakken wordt een nieuwe technische studie aangewezen aan het studie bureau Vanden Bossche. Deze stelt een zware vernieuwbouw (nieuwe daken, vloeren en achtergevel en behoud van voorgevel en tussenmuren) voor. Uiteindelijk zullen in 1984, als de pare straatkant in werf staat, in totaal 92 nieuwe appartementen gebouwd worden achter de bewaarde voorgevels.

Tabel 24. Aantal woningen

1984	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers
Arbeidsstraat				
- pare kant	13	6	13	3
- onpare kant	15	15	7	
Groendreef				
- nr. 42	10	-	-	-
- nr. 43	10	-	-	-
totaal (92 app.)	48	21	20	3

Aantal effectief gebouwde woningen tot nu toe
92 appartementen.

Aantal bezette woningen
92 appartementen.

Aantal vertrokken inwoners

Uiteindelijk is iedereen vertrokken in de Arbeidsstraat. In 1975 was, na het onbewoonbaar verklaren en de uitwijzing van de bewoners, de pare straatkant reeds verlaten. In juni 1980 woonden nog slechts een tiental huurders in de straat. De uiteindelijke keuze van zware renovatie betekent voor de bewoners dat ze niet meer in hun woning kunnen blijven.

Doordat leeggekomen woningen niet meer verhuurd worden en de bewoners de woningen spontaan verlaten, zijn de te renoveren huizen al vóór de aanvang van de zware renovatiewerken, begin december 1986, onbewoond.

Aantal effectief geherhuisveste inwoners

Eén persoon die vóór de renovatie in het hoekgebouw aan de Groendreef woonde, is in 1988 geherhuisvest in de Arbeidsstraat. Alle anderen zijn zijn nieuwe bewoners.

Huurprijs van de woningen volgens soort en categorie

Aantal en soort nieuwkomers (inwoners van buiten de wijk)

Zie 'Toegankelijkheid van de woningen'.

Inspraak en acties van de bewoners

Wanneer?

Door acties en protest van de bewoners van de Arbeidsstraat samen met buurthuis *De Kassei* bekomt men in 1975 dat de afbraakvergunning opgeschort wordt. Als de toenmalige minister van Brusselse Aangelegenheden, Vanden Boeynants, in 1976 beslist de woningen te renoveren, worden in samenspraak met de bevolking twee zachte renovatieprojecten (met behoud van de inwendige structuur van de gebouwen) voorgesteld aan de SALAB.

Hoe?

Het buurthuis *De Kassei* dat de bewoners steunt, schrijft naar verschillende instanties zoals milieuverenigingen als Bral en Inter-Environnement, de Koninklijke Commissie voor Monumenten

en Landschappen en de Brusselse overheid. Ook vinden verschillende informatievergaderingen plaats en worden petities gehouden.

Materies

Het tegenhouden van de afbraak van de arbeidswoningen en voorstellen tot zachte renovatie van de bestaande woningen.

Bevoegdheden

De renovatieplannen worden aangepast aan de wensen van de bewoners. Zo wordt o.a. een lift geplaatst.

Toegankelijkheid van de woningen

Voor de buurtbewoners en de (ex)inwoners

Hoeveel huurders in de buurt wonen is niet gekend. De toegankelijkheid voor de ex-huurders is zeer miniem: slechts 1 vrouw is geherhuisvest in de vernieuwde woningen.

Voor de autochtonen/allochtonen

Onderzoek van RISO (1991) wijst uit dat:

- iets meer dan de helft van de bewoners een vreemde nationaliteit heeft;
- de vreemdelingen hoofdzakelijk de Marokkaanse nationaliteit hebben.

Tabel 25. Aantal wooneenheden, bewoners en dichtheid

<i>Arbeidsstraat</i>	<i>wooneenheden</i>	<i>bewoners</i>	<i>dichtheid</i>
	92	247	2,68

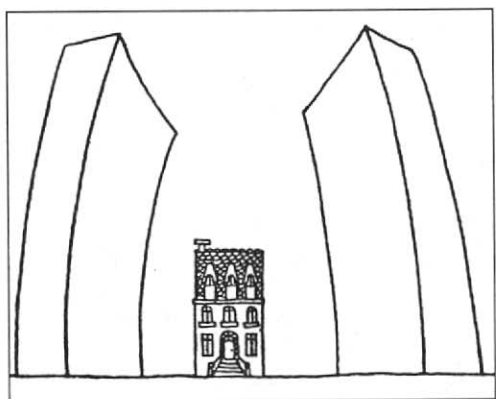
Tabel 26. Nationaliteit van de bewoners

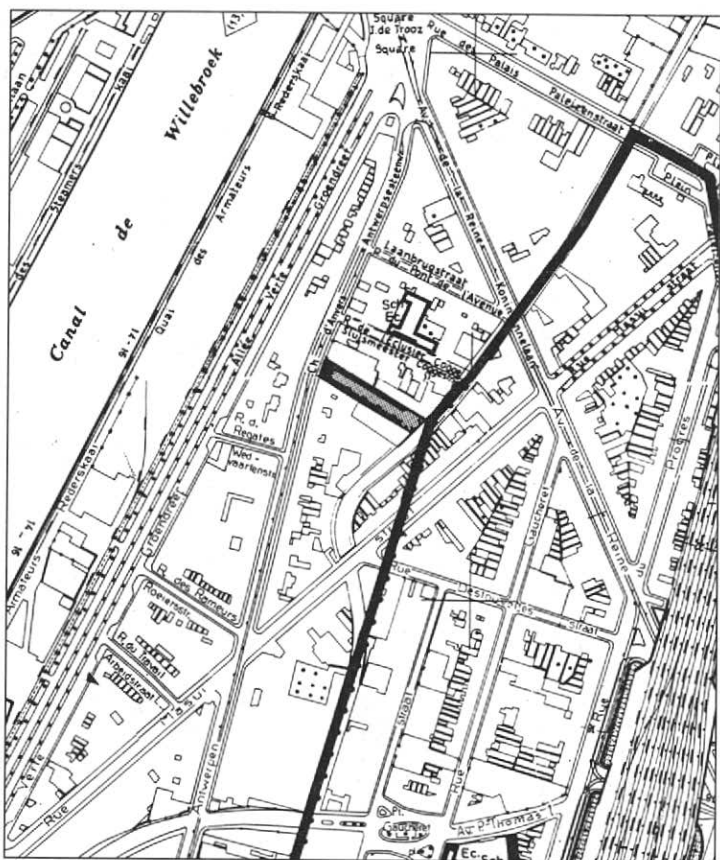
<i>nationaliteit</i>	<i>Belgen</i>	<i>Marokk.</i>	<i>Turken</i>	<i>Grieken</i>	<i>anderen</i>
A.C.	120	94	0	9	24
%	48,6	38,1	0	3,6	9,7

Tabel 27. Aantal Belgische en niet-Belgische gezinnen volgens gezinsgrootte (in %)

<i>gezinsgrootte</i>	1	2	3-4	5-6	+6	<i>totaal</i>
Belgen	63,6	19,5	12,7	4,2	0	100
niet-Belgen	25,3	19,2	28,1	15,9	11,5	100

Bron: RISO 1991.





5. Bloemenkrans

Situering

Algemeen

De Bloemenkrans, een woonwijk in kubistische stijl uit 1927, is een steeg die uitgaat op de Antwerpsesteenweg 407. Ze bestaat uit negen appartementsblokken met elk een letter als kenteken (dat staat voor bloemen, zodat het geheel één bloemenkrans vormt). De namen van de blokken zijn: A ster, B egonia, C amelia, D ahlia, E delweiss, F uchsia, G eranium, H ortensia, I ris. Het gehele complex bestaat uit 60 kleine appartementen, waarvan twee blokken (A en I) uitgaan op de Antwerpsesteenweg. De andere blokken liggen rond een lange binnenplaats. De appartementen langs de Antwerpsesteenweg zijn groter, verscheidener, en in een betere staat dan deze rond de binnenplaats. Achter het poortgebouw liggen, langs beide kanten van de steeg, sterk op elkaar lijkende woningen. Het gebouw links telt drie verdiepingen, het gebouw rechts is twee verdiepingen hoog.

Links van de binnenplaats bevinden zich 24 appartementen met drie kamers/ruimten (huurprijs 1975: 850 fr.), rechts bevinden zich 24 appartementen met twee kamers (huurprijs 700 fr.). Per 'bloemenblok' zijn er op elke verdieping twee appartementjes die uitgaan op de trappengang. De appartementen aan de voorkant tellen vijf kamers (huurprijs 1.600 fr.).

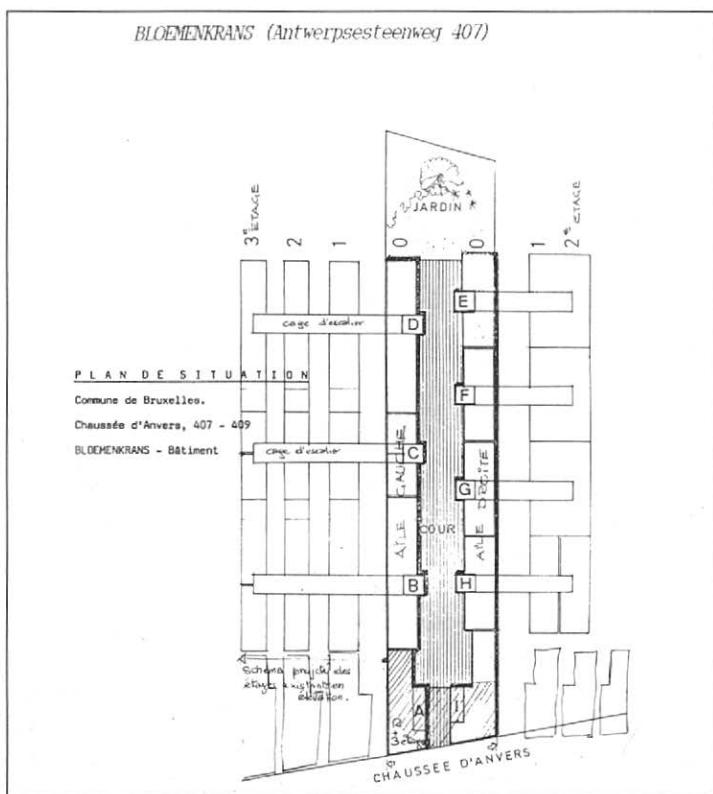
In 1977 ziet de steeg er als volgt uit. Buiten hangen oude brievenbussen wat scheef en op verschillende hoogte, evenals de belen. Overal zitten katten... de was hangt te drogen op de balkonnetjes... een oude man zit een pijp te roken. Op het einde van de 100 meter lange steeg staan kleine houten verweerde hokjes die door de bewoners gebruikt worden als bergruimte voor de vuilbakken. Die hokken omranden een graspleintje. Drie grote populieren (de enige in de wijk) geven schaduw op het gazon. De steeg loopt dood op een 3 meter hoge muur waarachter de oude overdekte bedding van de Zenne ligt; die doet grotendeels dienst als parkeer- / opslagruimte van het wagenpark van de gemeentelijke diensten en de oud-ijzeropkopers van de wijk.

Rechts van de Bloemenkrans bevindt zich een bedrijf gespecialiseerd in koeltechnieken met daarachter een opslagruimte van een verhuisbedrijf. Links van de Bloemenkrans bevindt zich een braakliggend terrein waar autowrakken opgestapeld worden.

Juridisch

De eigenaar van de Antwerpsesteenweg 407 is een NV van Volkswoningen 'Bloemenkrans', die beheerd wordt door een plaatselijke gerant. De eigenlijke eigenares (80% van de aandelen) woont in Frankrijk. Zij heeft de gerant opgedragen de zaken te behartigen. Deze getrapte beheersvorm en de onbeschikbaarheid van de hoofdaandeelhouder maken het moeilijk de eigenaar voor zijn verantwoordelijkheid te stellen.

De bewoners en de eigenaar van de Bloemenkrans zijn gebonden door een mondelinge huurovereenkomst.



Dit soort huurovereenkomst biedt minder houvast. De gebruikelijke opzeggingstermijn bij een mondelinge huurovereenkomst is in Brussel één maand. Daardoor kunnen de huurders de eigenaar niet of nauwelijks dwingen het gebouw te onderhouden. Ze lopen immers op ieder moment gevaar uitgewezen te worden.

De bewoners van de Bloemenkrans wonen goedkoop, maar moeten wel de ongemakken verdragen van een gebouw dat door de eigenaar bijna niet onderhouden wordt. Aangezien het dak op verschillende plaatsen lekt, is het gevaar voor verkrotting groot. Verder kampt de steeg met de typische problemen van een oude buurt: slechte staat van de gebouwen, onvoldoende verlichting, slechte isolatie, gebrek aan sanitaire voorzieningen...

De eigenaar kan of wil niet meer investeren in het gebouw. Sinds eind 1975 probeert een huurderscomité het woonmilieu te verbeteren. Gezien de meeste huurders bejaard of alleenstaand zijn en een bescheiden inkomen hebben, is dit niet gemakkelijk.

Socio-demografische doorlichting van de Bloemenkrans

We beschrijven de toestand op 31 oktober 1977.

Leeftijd en geslacht van de bevolking

De bevolking van de Bloemenkrans is zeer oud. Het aantal inwoners stijgt met de leeftijd. Bijna 40% van de bevolking is ouder dan 60 jaar, bij de vrouwen is dit bijna 50%. Slechts 16% van de bewoners is jonger dan 20 jaar. Tussen 20 en 40 jaar is er een relatief groot aantal mannen, voornamelijk alleenstaand of gescheiden.

Tabel 28: Leeftijd en geslacht van de bevolking

<i>leeftijd</i>	<i>man</i>	<i>vrouw</i>	<i>totaal</i>
0 - 19 j.	6	6	12
20 - 39 j.	13	3	16
40 - 59 j.	11	8	19
60 - 79 j.	13	12	25
80 +	2	3	5
totaal	45	32	77

Een mentaal gehandicapte jonge man uit de groep van 20 - 39 jaar wordt in wat volgt tot de inwonende kinderen gerekend.

Familiale situatie van de volwassen bevolking

Slechts 1/3 van de volwassen bewoners is gehuwd. 1/6 van de bewoners, meestal oudere bewoners, woont ongehuwd samen. Uiteindelijk is toch nog meer dan 45% van de mensen alleenstaand. Dit grote aantal alleenstaanden wordt in de hand gewerkt door de geringe oppervlakte van de appartementen. Er zijn slechts zes gezinnen met kinderen.

Tabel 29: Familiale situatie van de volwassen bevolking

familiale situatie	man	vrouw	totaal
gehuwd	11	11	22
gescheiden	9	4	13
weduwe/-naar	4	9	13
ongehuwd	14	2	16
totaal	38	26	64

Nationaliteit van de volwassen bevolking

Tabel 30: Nationaliteit van de volwassen bevolking

nationaliteit	totaal
Belg	60
Nederlander	1
Marokkaan	1
Griek	2
totaal	64

In vergelijking met de wijk is het aandeel van de buitenlandse bevolking in de Bloemenkrans zeer laag (minder dan 10% t.o.v. 50% in de wijk). De steeg vormt een Belgisch 'bastion' in een wijk met een hoge concentratie aan vreemdelingen.

Beroep en activiteit van de volwassen bevolking

Tabel 31: Beroep van de volwassen bevolking

<i>beroep</i>	<i>aantal</i>	(zowel actief als niet-actief)
arbeider	36	
bediende	9	
vrij beroep	3	
zonder beroep	16	
totaal	64	

Tabel 32: Activiteit van de bevolking

<i>activiteit</i>	<i>aantal</i>
actief	26
met pensioen	27
invalide of langdurig ziek	6
zonder beroep	5
totaal	64

Van de volwassen bevolking is 40% actief. Enkelen daarvan zijn werkloos. Iets meer dan 40% van de bewoners is gepensioneerd. Een groot deel van de gepensioneerden krijgt geen volledig pensioen omdat ze geen volledige loopbaan kunnen aantonen. Naast de actieve invaliden zijn er nog een vijftal invalide gepensioneerden en kinderen.

Aankomst in de Bloemenkrans

Tabel 33: Periode van aankomst

<i>jaar van aankomst</i>	<i>aantal</i>
vóór 1961	18
1961 - 1965	6
1966 - 1970	16
1971 - 1975	17
1976 - 1977	7
totaal	64

Van de volwassen bevolking woonde 28% reeds in de Bloemenkrans vóór 1961. Vanaf 1966 blijkt de migratie sterk de hoogte in te gaan. Het Manhattanplan (1967) zal hier wel toe bijgedragen hebben. Vooral de bewoners die stijgen op de sociale ladder trekken weg zodra ze een iets meer comfortabele woning kunnen huren. Toch blijken heel wat mensen, vooral bejaarden, de Bloemenkrans als hun definitieve woonplaats te beschouwen.

Chronologisch overzicht

1975

Sinds eind 1975 tracht een huurderscomité het woonmilieu in de Bloemenkrans te verbeteren. Het comité is opgericht na een reeks huisbezoeken op initiatief van het buurthuis *De Kassei*. Op één van die huisbezoeken vertelt een oude schilder: 'En ik heb op een dag een taxi betaald om mijn advocaat mee te nemen naar Parijs. Weet u, de hoofdeigenaar is een Française en familie van de firma R. We zijn naar de firma gereden en ik heb haar gevraagd de huur terug te betalen die ik te veel betaal, gezien ik betaal voor drie kamers terwijl sinds de oorlog één kamer vernietigd is door een bom!'

1976

Het comité werkt vlot. Het komt bijna wekelijks samen en doorgaans zijn er zeven huurders aanwezig. Enkele acties waarrond gewerkt wordt:

- een inventaris opmaken van de noden;
- proberen de nachtverlichting op de binnenplaats en in de gangen langer te doen branden;
- operatie verf: het comité krijgt 25 kilo verf van de stad Brussel;
- het aanvragen en bekomen van een onderzoek inzake brandveiligheid;
- een actie om de letters 'Bloemenkrans' boven de inkompoort te vernieuwen;
- aanvraag om vóór de poort een zebrapad aan te leggen;
- aanleg van de tuin en vervanging van de oude hokken door nieuwe;
- herstellen van het dak en de binnenruimte;

- een poging om iedereen een gestandaardiseerde brievenbus te bezorgen;
- buurtanimatie t.g.v. sinterklaas en nieuwjaar.

Vanaf het najaar van 1976 begint het comité te werken rond de herstelling van het dak en de binnenplaats. De herfstperiode is immers het regenseizoen. Vragen rond het herstellen van het dak zijn aan de orde van de dag; bij sommigen stroomt het water van de binnenplaats in hun appartement op het gelijkvloers.

De NV Bloemenkrans staat op het punt haar aandelen te verkopen. Van renovatie wordt niet gesproken: ze is niet van plan om nog geld in het complex te steken. Ze laat wel de herstelling van het dak toe (want dit geeft een meerwaarde aan het goed), maar op eigen risico. Er wordt besloten de hulp van de Bouworde in te roepen, gezien de eigenaar zelf niet toeschietelijk blijkt.

De bewoners vrezen voor een verhoging van de huurprijs en bovendien zijn de huurders door hun mondelinge huurovereenkomst weinig beschermd. Een financiële regeling wordt voorgesteld waarbij herstellingen binnenshuis door de betrokken huurders betaald zouden worden en herstellingen buitenshuis bekostigd zouden worden door acties en giften. Het comité organiseert o.a. een pensenkermis (de worsten worden gratis aangeboden door een politieke figuur uit Brussel om zo stemmen te winnen bij de verkiezing in oktober) en verkoopt zelfklevers 'SOS Bloemenkrans'.

1977

Vanaf 1977 werkt het comité minder vlot en het zal uiteindelijk volledig stilvallen. In de zomer herstelt de Bouworde het dak, schildert de helft van de vensters en de deuren en behangt een tiental kamers. Terwijl de bewoners vroeger erg sceptisch waren, zijn ze nu zeer enthousiast. Sommigen beginnen zelf te schilderen en helpen de mensen van de Bouworde. De bewoners hangen de letters 'Bloemenkrans' boven de poort aan de Antwerpsesteenweg. Al vlug is het goed humeur hersteld: er wordt samen iets gedronken, men discuteert van balkon tot balkon over de voortgang van de werken, de kinderen helpen mee... en iedereen steekt een handje toe als dat gevraagd wordt.

Journalisten en de TV komen op bezoek.

De VZW Hendrik Beyaert, een studiestichting voor sociale vernieuwbouw, wordt gecontacteerd en gevraagd initiatief te nemen om de Bloemenkrans te renoveren. Zij stelt het architectenbureau Atelier 3 aan om plannen voor de Bloemenkrans te tekenen. De eerste ontwerpschetsen worden in september voorgelegd. Eind december 1977 is het volledige voorontwerp op basis van de aangenomen schets voor een eventuele vernieuwing van de Bloemenkrans klaar, samen met een kostenraming. Atelier 3 weet de wensen van de bewoners en de normen van het NIH (Nationaal Instituut voor Huisvesting) zo voordelig mogelijk te combineren. Volgens de architecten kan de vernieuwbouw niet goedkoper dan in hun ontwerp. De VZW Hendrik Beyaert vindt het project niet sober genoeg, maar is van mening dat het een waardevol instrument is om bouwmaatschappijen te overtuigen de Bloemenkrans te renoveren.

Wil de Bloemenkrans vernieuwd worden, dan moet eerst een andere eigenaar gevonden worden die bovendien geïnteresseerd is in vernieuwbouw. Indien deze gezocht wordt onder de overheidsinstellingen kan het tijdverlies door de administratieve rompslomp een vlotte verwezenlijking van het vernieuwbouwproject hinderen. Gezien noch het buurthuis *De Kassei* noch de VZW Hendrik Beyaert zelf toelagen kunnen vinden om het vernieuwbouwproject uit te voeren, is men aangewezen op andere financiers...

1978

Op de comitévergaderingen van 11 en 26 januari zijn slechts twee huurders aanwezig. Er wordt beslist naar de wijkzitdag van burgemeester Van Halteren te gaan en hem te vragen openbare verlichting aan te brengen. De buurtwerker deelt mee dat het ministerie van Brusselse Sociale Zaken voor de vernieuwing van de Bloemenkrans gemakkelijk huurtoelagen kunnen bekomen worden. Toch blijven de comitéleden er maar weinig in geloven dat een totale vernieuwing van de Bloemenkrans volgens de wensen en de financiële situatie van de mensen mogelijk is.

Op 9 februari verklaart burgemeester Van Halteren dat hij geen openbare straatverlichting kan aanbrengeen op privé-terrein. Hij wil wel de eigenaar aanmanen een betere en langdurige verlichting aan te brengen.

Voor het eerst sinds jaren is de huurprijs gestegen. Sommige huurders wijten dit aan de acties van het buurthuis en het comité. Tijdens een comitévergadering wordt een bloemenactie goedgekeurd die de kas van het comité moet spijzen. De bloemen zullen in het buurthuis worden aangeboden.

Op 28 maart wordt een aangetekend schrijven betreffende de verlichting ondertekend door 14 huurders.

De VZW Hendrik Beyaert vraagt verschillende instellingen voor sociale huisvesting of zij bereid zijn de Bloemenkrans te renoveren rekening houdend met de wensen van de bewoners. Begin maart deelt de VZW Hendrik Beyaert aan *De Kassei* mee dat het Woningfonds van de Bond van Grote en Jonge Gezinnen bereid is de Bloemenkrans op te kopen en te vernieuwen. Positief is dat het Woningfonds een eenvoudige vernieuwing wenst. Negatief is dat het Woningfonds volgens haar statuten 51% van het woningpatrimonium inricht voor grote gezinnen. Dit komt niet overeen met de huidige bevolkingsstructuur van de Bloemenkrans. Het Woningfonds vraagt om geheimhouding opdat de onderhandelingen met de eigenaar vlot zouden verlopen. Hierdoor kan men niet de mening van de huurders vragen omtrent de verkoop van de Bloemenkrans.

De VZW Hendrik Beyaert overlegt met het Woningfonds enerzijds en *De Kassei* anderzijds. De VZW bevestigt dat het Woningfonds de huidige bewoners goedkoop wil laten wonen en inspraak zal geven om in de Bloemenkrans grote gezinnen uit de omgeving te huisvesten. Onder die voorwaarden is het buurthuis akkoord dat het Woningfonds tracht de Bloemenkrans op te kopen. Na de eventuele aankoop kan dan verder onderhandeld worden. Het Woningfonds vindt de tweede versie van de plannen van Atelier 3 te duur en beslist zelf andere ontwerpen te tekenen.

In diezelfde periode (maart 1978) begint het dak weer op twee plaatsen te lekken (door de vorst). De buurtwerker en de huurder Geert herstellen de scheuren... maar enkele weken later lekt het dak van Geert weer. De lekken worden nog eens hersteld. De Bouworde, die vorig jaar had gezegd dat de herstelling van het dak drie jaar zou houden, komt het hele dak nazien. Zij is bereid overal op het dak een 3 mm roofing te leggen die minimum twee

jaar moet houden. Het materiaal moet echter betaald worden. Het comité komt samen op 28 april. Er is maar één huurder aanwezig. Op 8 en 9 mei wordt het dak van Geert door de Bouworde voorzien van een nieuwe roofing. Geert stuurt een aangetekende brief met onkostennota naar de eigenaar.

Op 8 juni wordt een aangetekende brief naar de eigenaar verzonden om hem te vragen het dak te herstellen. Die brief is getekend door 17 huurders. Begin juni krijgt Geert antwoord dat hij de gedane onkosten van zijn huurgeld mag aftrekken. Het is de eerste maal dat men erin slaagt de eigenaar een herstelling te doen betalen.

Op de huurdersvergadering van 27 juli wordt een stand van zaken van het dak gemaakt. De eigenaar heeft de onkosten aan het dak van Geert terugbetaald, maar hij heeft niet geantwoord op de andere brief. Op twee na zijn alle huurders onder het dak bereid roofing te laten leggen en de helft van de onkosten te betalen. Een ontwerp van overeenkomst voor de Bloemenkrans wordt bestudeerd. Er moet duidelijk instaan dat de huurprijzen na de vernieuwing laag moeten blijven.

Van de huisbewaarster wordt vernomen dat de diensten van de openbare verlichting zijn komen kijken naar de Bloemenkrans en dat de eigenaar samen met een advocaat de Bloemenkrans heeft bezocht. De advocaat zegt dat, wegens de lage huurprijs, de eigenaar niet kan worden verplicht de onkosten aan het dak te betalen.

Het buurthuis *De Kassei* beslist slechts enkele daken, nl. die waar het dringend nodig is, door de Bouworde te laten herstellen. Enkele vrijwilligers uit de wijk wordt gevraagd mee te helpen en zelf roofing te leren leggen. Het dak van drie appartementen wordt hersteld.

Ondertussen dringt *De Kassei* er bij de vzw Hendrik Beyaert op aan dat die het Woningfonds zou overtuigen haar bedoelingen op een huurdersvergadering uiteen te zetten, nl. dat:

- de huurders inspraak moeten hebben bij de vernieuwbouw;
- de huurders niet op straat mogen worden gezet;
- de huurprijs ongewijzigd of laag moet blijven.

Het Woningfonds wenst haar bedoelingen echter niet uiteen te zetten vooraleer de Bloemenkrans aangekocht is. *De Kassei* vraagt aan het Woningfonds of het akkoord kan gaan met de beginselen die door de huurders en het buurthuis bij de vernieuwing in acht worden genomen. Het Woningfonds antwoordt onmiddellijk en vraagt om discretie. Het gaat niet in op de voorgestelde beginselen, maar stelt dat inspraak van de huurders nodig is.

De eigenaar laat weten dat hij de onkosten aan het dak wil betalen, op voorwaarde dat een factuur wordt voorgelegd. *De Kassei* vraagt aan de Bouworde een factuur op te maken.

Op de huurdersvergadering van 27 oktober wordt beslist nog eens naar een zitdag te gaan, aangezien de burgemeester nog niet geantwoord heeft. Men zal vragen bij de eigenaar aan te dringen op een betere verlichting. De buurtwerker vraagt de stilte te bewaren omtrent de eventuele aankoop van de Bloemenkrans.

Op 9 november bezoeken twee huurders en de buurtwerker de burgemeester. Deze belooft bij de eigenaar aan te dringen op een betere verlichting.

1979

Eind december 1978 en januari 1979 worden alle bewoners op de hoogte gebracht van de beperkte informatie waarover *De Kassei* beschikt met betrekking tot de eventuele aankoop en vernieuwbouw. Dit gebeurt door een serie huisbezoeken. Hierbij wordt duidelijk uit de doeken gedaan wat beoogd wordt met de vernieuwbouw, wie en wat het Woningfonds is, de voor- en nadelen van het Woningfonds als eigenaar, en hoe ver de onderhandelingen gevorderd zijn, voor zover *De Kassei* het zelf weet. Bij de bewoners rijzen steeds meer vragen over wat er nu eigenlijk aan het gebeuren is met hun woonbuurt. Steeds meer geruchten over de eventuele aankoop door het Woningfonds van de Bond van Grote en Jonge Gezinnen doen de ronde en zorgen voor paniek onder de bewoners; onder andere liet de grant-beheerder van de Bloemenkrans weten dat zijn termijn in juni 1979 ten einde loopt en dat de bewoners dienen te verhuizen...

Vooraf de naam 'Bond van Grote en Jonge Gezinnen' jaagt de bewoners schrik aan, want het merendeel van de Bloemenkransers is bejaard en/of alleenstaand. Daarom heeft op 5 februari een

comitévergadering plaats met de huurders, waar van gedachten wordt gewisseld over de aankoop en renovatie van de Bloemenkrans. In een schrijven naar het Woningfonds vragen de bewoners een schriftelijke bevestiging dat ze kunnen blijven wonen onder dezelfde financiële voorwaarden als het Woningfonds eigenaar zou worden.

Drie weken later is de brief nog niet beantwoord. Ondertussen publiceert de VZW Hendrik Beyaert in de pers een artikel - 'Huisvesting voor bejaarden uit de Noordwijk' - waarin de vernieuwbouw van de Bloemenkrans wordt aangekondigd. De bewoners zijn verbolgen. In een aangetekende brief vraagt *De Kassei* aan het Woningfonds op 6 maart de bewoners onmiddellijk in te lichten over hun woontoeekomst.

De volgende dag stort een balkon van de tweede verdieping naar omlaag.

Op 8 maart ontvangen de bewoners antwoord van het Woningfonds. Het schrijft nog steeds bezig te zijn met de onderhandelingen over de aankoop van de Bloemenkrans. Zolang het nog geen eigenaar is, kan het dan ook geen precieze voorstellen formuleren. Beloofd wordt dat men bij de aankoop en de vernieuwbouw in de mate van het mogelijke met de wensen van de bewoners rekening zal houden.

De buurtwerker bekommt op 7 juni, uit een informeel gesprek met de directeur van het Woningfonds, volgende informatie die later via een omzendbrief aan de bewoners wordt bekendgemaakt:

- de beheerraad van het Woningfonds heeft beslist de Bloemenkrans aan te kopen en zal een ambtenaar naar Parijs zenden om de handtekening van de eigenares te vragen;
- iedereen blijft er wonen en de huren verhogen niet;
- misschien moet er gemuteerd worden om de verbouwingwerken te laten plaatsvinden;
- het Woningfonds zal naast de Bloemenkrans nog andere leegstaande woningen opkopen om ze in te richten als doorgangswoning;
- het Woningfonds zal een gesprek aangaan met de huurders; er komen verscheidene informatievergaderingen;
- de brieven van de huurders en *De Kassei* konden niet beantwoord worden gezien het Woningfonds nog geen eigenaar was.

Begin september wordt *De Kassei* telefonisch verwittigd door de VZW Hendrik Beyaert dat er belangrijk nieuws is betreffende de aankoop van het pand. De voorzitter van de VZW, A. Monteyne, deelt op de huurdersvergadering van 14 september aan de bewoners mee dat het Woningfonds de Bloemenkrans heeft gekocht. Vanaf 1 oktober moet de huur betaald worden aan het Woningfonds. Op 30 oktober komen twee afgevaardigden van het Woningfonds zich voorstellen en hun plannen uit de doeken doen. De voornaamste punten zijn:

- niemand zal de Bloemenkrans moeten verlaten door de werken van de vernieuwbouw of om financiële aspecten; wel is het mogelijk dat sommige huurders tijdelijk zullen moeten verhuizen binnen het pand tijdens de verbouwingswerken;
- er zal een zachte renovatie uitgevoerd worden met inspraak van de huurders;
- het renoveren loopt over een periode van 5-6 jaar; eerst zal gestart worden met de noodzakelijke werken waaronder balkons, ramen, sanitair en elektrische leidingen;
- de appartementen zullen worden omgebouwd in functie van grote gezinnen, maar niemand zal gedwongen worden het pand te verlaten; wel zullen appartementen niet meer worden verhuurd teneinde ze te kunnen inrichten als doorgangswoningen;
- de oude barakken achteraan zullen verdwijnen en vervangen worden door nieuwe gemetselde; ook de tuin zal beter aangelegd worden.

De bewoners kunnen weer op beide oren slapen.

In november en december start men reeds met de meest dringende werken, waaronder het herstellen van het dak, het ontstoppen van afvoerbuizen en kleinere binnenhuiskarweien her en der.

1980

Er wordt een beroep gedaan op het dienstbetoon van de Brusselse burgemeester om tussen te komen i.v.m. het aanbrengen van een betere verlichting. Daarnaast wordt contact opgenomen met het staatssecretariaat van de Nederlandstalige Gemeenschap om het slagen van het nieuwbouwproject te bespreken. Verder zijn er contacten met de dienst Gezondheid van de stad i.v.m. de aanleg van een opslagplaats voor gasflessen op het braakliggend terrein naast de Bloemenkrans, met de brandweer inzake brandveiligheid

van de appartementen en met de politie betreffende het aanbren-
gen van een zebepad voor de poort.

Wat de vernieuwbouw betreft is er tijdens het laatste kwartaal van
1980 heel wat gebeurd. Sinds oktober 1979 had het Woningfonds
de appartementen die vrijkwamen niet meer verhuurd, met het
oog op een globale renovatie van het pand. De leegstaande apparte-
menten zouden nl. gerenoveerd en verhuurd worden aan de huidi-
ge bewoners als transitwoning of als definitieve woning. Door mu-
tatie van de huidige bewoners zou het Woningfonds pogen grotere
gedeelten van het pand vrij te krijgen en deze renoveren en inrich-
ten voor grote en jonge gezinnen.

Na onderhandelingen met het Woningfonds zijn twee huurders
bereid om te verhuizen, waardoor de benedenverdiepingen van de
rechtvleugel van het pand vrijkomen en men daar kan starten met
de inrichting van twee appartementen voor grote gezinnen. Hier-
voor moeten zes tweekamerappartementen worden omgebouwd.
Gezien het de eerste mutaties betreft, wordt hieraan ruim aandacht
bested, want de vernieuwde appartementen die de twee huurders
gaan betrekken zullen dienst doen als modelappartementen van de
hele renovatie. De twee huurders gaan het volgende akkoord aan
met het Woningfonds:

- de appartementen worden uitgerust met een nieuw toilet, afwas-
bak en waterverwarmer, een nieuwe vloerbekleding en nieuw
behangpapier;
- water-, gas-, en elektriciteitsleidingen worden nagezien en indien
nodig vernieuwd;
- bovenvermelde werken en veranderingen worden uitgevoerd op
kosten van het Woningfonds;
- de huurprijs en de huurvoorwaarden blijven ongewijzigd;
- kosten voortspruitend uit de mutatie, zoals het afsluiten en ope-
nen van gas, water en elektriciteit, worden door het Woningfonds
gedragen.

Hoewel de datum van afwerking van de twee betrokken apparte-
menten niet gerespecteerd wordt (1 september 1980) konden de
huurders tenslotte op 1 november hun nieuwe woning betrekken.
In oktober wordt gestart met het stelselmatig vervangen van de toi-
letten. De heraanleg van de binnenplaats, met o.a. het vervangen
van de centrale rioleringsbuizen en de daarop uitmondende afvoer-
buizen, vangt aan in november.

De samenwerking tussen de huurders en het Woningfonds loopt echter minder vlot dan verwacht. Na een reeks huisbezoeken door de buurtwerker is bij de huurders een algemeen ongenoegen vast te stellen. Vele beloften werden niet nageleefd. Zo zouden vóór eind 1980 nieuwe brievenbussen, verlichting en toiletten geïnstalleerd worden en de binnenplaats zou ook vóór de winter voltooid zijn. Ook de inspraak van de bewoners bij de renovatiewerken komt onvoldoende aan bod. De huurders schrijven een brief aan het Woningfonds ten einde in 1981 tot een betere samenwerking te kunnen komen. In die brief wordt onder andere gevraagd zo vlug mogelijk de vernieuwingsplannen voor te leggen aan de huurders en deze met hen te bespreken, alsook de huurders regelmatig in te lichten over de werken die uitgevoerd worden.

Vanaf november hebben wekelijks bijeenkomsten plaats tussen de sociaal assistent van het Woningfonds, de buurtwerker en vertegenwoordigers van de huurders. Hier worden vooral problemen i.v.m. de VIH-toelage, aanvraag om vermindering van onroerende voorheffing e.d. besproken, evenals problemen van meer praktische aard, o.a. organisatie van de verhuizing, begeleiding van huurders bij mutatie, enz.

1981

Begin februari is er een bijeenkomst van enkele huurders (bij wie dringend herstellingswerken moeten worden uitgevoerd) samen met een techniker en een sociaal assistent van het Woningfonds. Samen met de betrokken huurders worden er beslissingen genomen over hoe, wanneer en welke werken uitgevoerd worden. Daarnaast zijn er wekelijks bijeenkomsten met de sociaal assistent van het Woningfonds om te kijken in hoeverre de vernieuwingswerken evolueren en of de planning gerespecteerd wordt. In dat verband worden regelmatig huisbezoeken gedaan om de mening van de bewoners te horen en hen op de hoogte te houden. De samenwerking tussen de sociale dienst en de technische dienst is nog vrij gebrekkig. Tussen beide diensten moet een nauwere samenwerking gezocht worden. Op een huurdersvergadering in maart, waarop het Woningfonds ook aanwezig is, wordt een evaluatie gemaakt van de reeds gedane werken en wordt gezocht naar een formule van

'controle' op de werken vanwege de huurders. Tevens wordt aan de bewoners uitgelegd waarom een brandverzekering verplicht is en welke soorten brandverzekeringen er zijn.

Dat jaar wordt ook de verlichting van de binnenplaats vernieuwd. Het huurderscomité had gevraagd dat aan iedere trap-hal minuterieknoppen zouden worden aangebracht. Dit laatste wordt uiteindelijk onder druk van het huurderscomité bekomen. In verband met de brievenbussen wordt contact opgenomen met de RTT, met de vraag hun beslissing om alle brievenbussen vooraan te plaatsen te herzien en toelating te geven ze blok per blok te vernieuwen.

Hier eindigt het opvolgen van het project Bloemenkrans door de buurtwerker.

1982 en later

De buitenkant van de Bloemenkrans wordt aangepakt.

De binnenplaats wordt ook afgewerkt; hiermee eindigt het modderploeteren voor de bewoners. Daarna volgen het vervangen van de ramen, het zandstralen van de muren en het aanbouwen van nieuwe balkons.

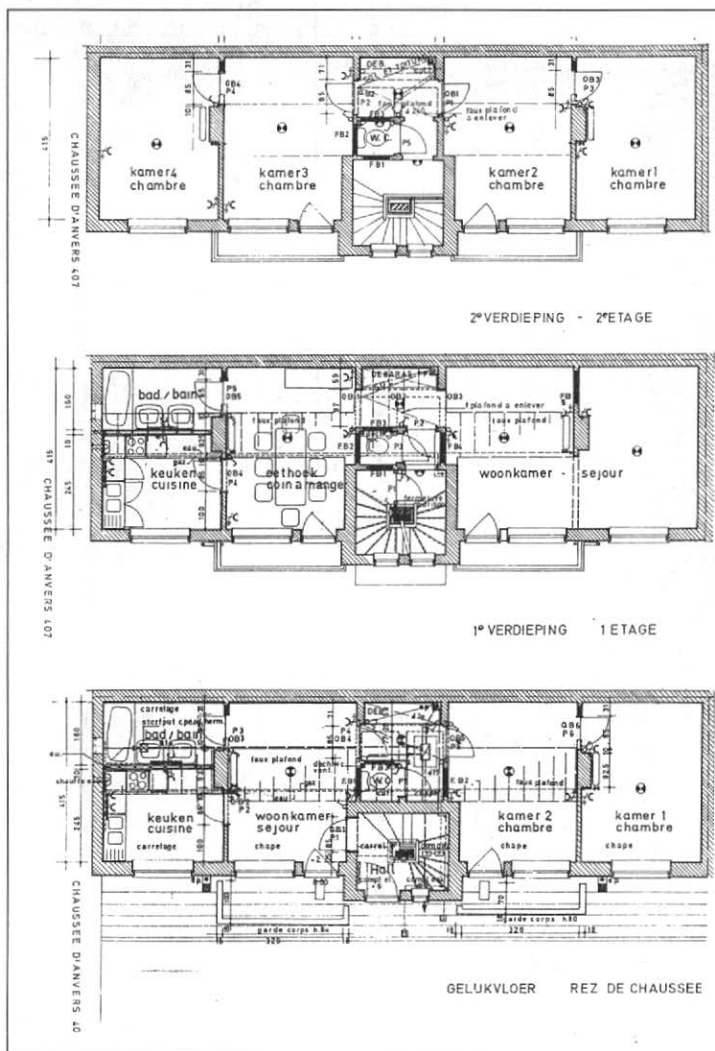
Het tweede ontwerp voor de Bloemenkrans is klaar in 1983. Het voorziet in de renovatie van 30 woongelegenheden. Vanaf nu kunnen de woningen systematisch, volgens het vrijkomen van de woningen, gerenoveerd worden. Het gaat dus om een traprenovatie, waarbij gemuteerd wordt in het gebouw zelf naar leegstaande appartementen die vrijkomen door overlijden e.d.

Voorbeeld:

In december 1983 staan 11 appartementen leeg. Er wordt gepland dat in heel de rechtervleugel, met uitzondering van twee appartementen, werken worden uitgevoerd vóór 1 juni 1984. Het blok D moet vrijgemaakt worden voor werken die zullen aanvatten begin augustus 1984. Hiervoor moeten inwoners verhuizen naar appartementen in andere blokken. Eind 1984 zouden, volgens planning, de werken in de blokken D, E, F, G en H af zijn.

Uiteindelijk gebeurt de renovatie geleidelijk aan en vaak niet zoals gepland.

In oktober 1985 staan de blokken C en D grotendeels leeg en zijn de andere appartementen, met uitzondering van één appartement



dat leeg staat en één dat nog verhuurd wordt zonder verbouwing, gerenoveerd.

In december 1990 zijn de blokken C, D, E, F, G, H (één appartement niet) en enkele appartementen aan de Antwerpsesteenweg gerenoveerd. Blok B, het lege appartement in blok G en deze aan de straatkant moeten nog verbouwd worden. De lange, niet-beschermdе zijgevel van de gebouwen wordt ook aangepakt.

In 1992 worden werken uitgevoerd aan de gemeenschappelijke ruimten. Zo laat het Woningfonds een dak boven het bestaande plat dak leggen, gevelwerken uitvoeren en de muren hervoegeen. In 1993 is de heraanleg van de tuin, met centraal tegels en daaronder groen, voorzien.

Data

De eerste beloften

Het Brussels Woningfonds koopt de Bloemenkrans op in september 1979 met de bedoeling het hele complex te renoveren.

De eerste reacties van de plaatselijke bevolking

Reeds van in 1975 zijn er reacties op de slechte woonomstandigheden in de Bloemenkrans. Na een reeks huisbezoeken door het buurthuis *De Kassei* wordt het huurderscomité Bloemenkrans opgericht. Het voert acties om het woonmilieu in de Bloemenkrans te verbeteren.

De voorstelling van de plannen

De plannen werden nooit officieel voorgesteld.

Het begin van de werken

In november-december 1980 wordt gestart met de kleinere dringende werken, zoals het herstellen van het dak, het ontstoppen van de afvoerbuizen en kleine binnenshuiswerken.

Midden 1980 worden de eerste twee transitwoningen gerenoveerd.

In oktober 1980 start men met het stelselmatig vervangen van de toiletten en de heraanleg van de binnenplaats.

De verlichting aan de binnenplaats wordt in 1981 vervangen. Daarna start men met de gemeenschappelijke binnenruimte: nieuwe riolering en plaveien van de vloer, vervangen van de ramen, zandstralen van de muren en aanbouw van nieuwe balkons. In 1983 vangt het Woningfonds systematisch aan met het renoveren van de vrijgekomen appartementen.

In 1992 wordt een dubbel dak gelegd en voert men gevelwerken uit.

De eerste behuizing van de inwoners

Op 1 november 1980 betrekken de eerste twee huurders die bereid waren tot mutatie hun gerenoveerde woning.

De afwerking

De renovatie is nog steeds niet af. Enkele appartementen moeten nog gerenoveerd worden. In 1993 voorziet het Woningfonds de heraanleg van de tuin.

Cijfers

Aantal voorziene en geplande woningen volgens ligging en grootte

Het eerste ontwerp van het Woningfonds voorziet 27 wooneenheden:

- 2 appartementen met 1 slaapkamer
 - 9 appartementen met 2 slaapkamers
 - 13 appartementen met 3 slaapkamers
 - 2 duplexen met 3 slaapkamers
 - 1 duplex met 1 slaapkamer
- plus 1 winkelruimte.

De duplexen liggen allemaal in de rechtervleugel.

In het tweede ontwerp zijn er meer duplexen voorzien en verdwijnt de winkelruimte. De 30 appartementen zijn als volgt verdeeld:

- 9 appartementen met 1 slaapkamer
- 8 appartementen met 2 slaapkamers
- 9 appartementen met 3 slaapkamers
- 3 duplexen met 4 slaapkamers
- 1 duplex met 6 slaapkamers.

Aantal effectief gebouwde woningen tot nu toe

Het Brussels Woningfonds plande de Bloemenkrans te renoveren tot 30 wooneenheden. Nog enkele appartementen zijn tot nu toe niet gerenoveerd.

Aantal bezette woningen

29 woningen.

Aantal vertrokken inwoners

Niet gekend. De woningen kwamen vrij door het verhuizen of het overlijden van de bewoners.

Aantal effectief geherhuisveste inwoners

In 1993 blijven nog acht gezinnen die vóór de aankoop door het Woningfonds in de Bloemenkrans woonden, over.

Huurprijs van de woningen volgens soort en categorie

In 1977, nog vóór de renovatie van de Bloemenkrans, gelden de volgende huurprijzen:

- appartement met 5 kamers: 1.600 fr.
- appartement met 3 kamers: 850 fr.
- appartement met 2 kamers: 700 fr.

De huurprijs nu is niet gekend. Wel betalen de twee oudjes die in de Bloemenkrans zijn blijven wonen hetzelfde, als vóór de renovatie, evenwel aangepast aan de index.

Tabel 34: Vroegere woning van de gezinnen die huren via het Woningfonds

<i>oude/nieuwe gezinnen</i>	<i>vroegere woning</i>	<i>aantal gezinnen</i>
nieuwe gezinnen	ongezond	6
	overbevolkt	5
	ongezond + overbevolkt	8
	opzeg	1
	mutatie naar aangepaste woning van WF	1
oude gezinnen	reeds huurder in de Bloemenkrans bij aankoop door het Woningfonds	8
totaal		29

Bron: Informatie Woningfonds 1993

Aantal en soort nieuwkomers (inwoners van buiten de wijk)

- 21 van de in totaal 29 gezinnen zijn nieuwkomers.
- 8 gezinnen woonden reeds vóór de aankoop door het Woningfonds in de Bloemenkrans.

Inspraak van de bewoners

Eind 1975 richten de bewoners samen met een buurtwerker van *De Kassei* een huurderscomité op om het woonmilieu van de Bloemenkrans te verbeteren. Het werkt o.a. rond de herstellingen van het dak en de heraanleg van de binnenplaats. Hierbij wordt de hulp van de Bouworde ingeroepen.

Als het Woningfonds in 1979 de Bloemenkrans opkoopt, wordt beloofd dat de huurders inspraak krijgen bij de renovatie. In 1980 is er weinig sprake van inspraak. Na een schrijven van de bewoners komt daar verandering in. Vanaf november 1980 zijn er wekelijks bijeenkomsten tussen de sociaal assistent van het Woningfonds, de buurtwerker en de huurders. Er worden ook huisbezoeken gehouden om de mening van de bewoners te horen en hen in te lichten.

De inspraak van de bewoners zal echter verwateren, zeker na het vertrek van de buurtwerker eind 1981.

Toegankelijkheid van de woningen

Voor de buurtbewoners en de (ex-) inwoners

Slechts acht gezinnen zijn blijven wonen in de Bloemenkrans. De andere bewoners zijn verhuisd of overleden.

Autochtonen/Allochtonen

Het Woningfonds geeft algemene informatie (1993) over de bewoners:

- in de Bloemenkrans wonen 120 mensen;
- de woondichtheid is er hoog;
- het aandeel gezinnen met Marokkaanse nationaliteit is hoog (44,8%);

- de Belgische gezinnen vertegenwoordigen 1/3 van de bevolking;
- de niet-Belgische gezinnen zijn groter dan de Belgische.

Tabel 35. Aantal wooneenheden, bewoners en dichtheid

<i>Bloemenkrans</i>	<i>wooneenheden</i>	<i>bewoners</i>	<i>dichtheid</i>
	30	120	4

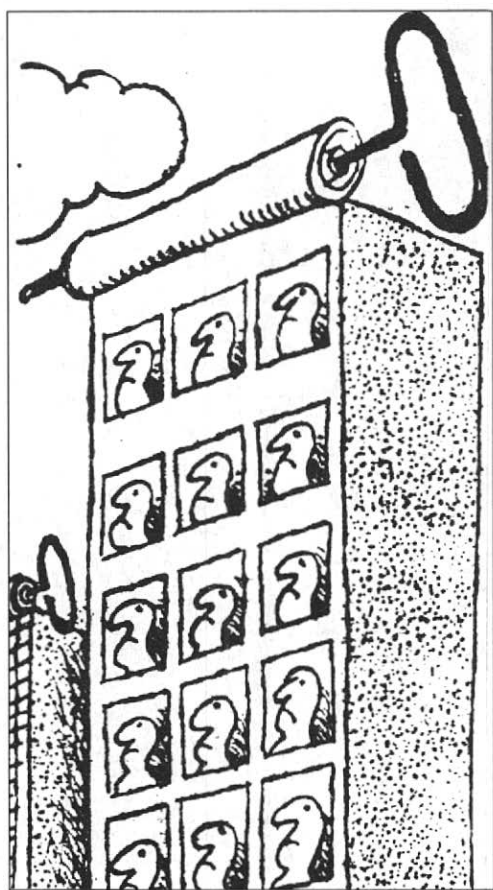
Tabel 36. Nationaliteit van de gezinnen

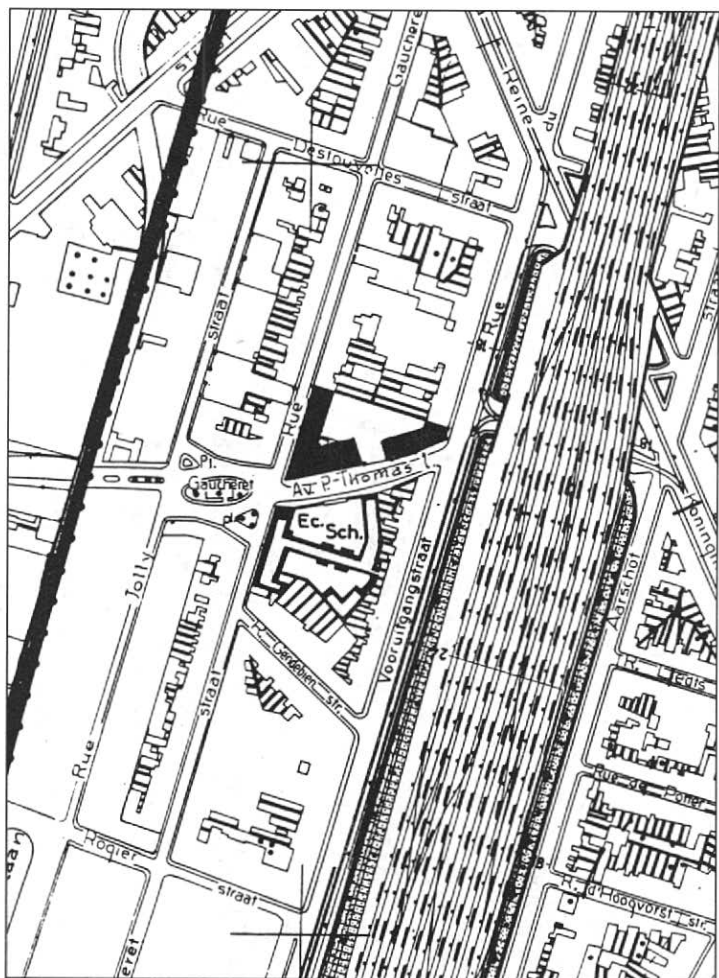
<i>nationaliteit</i>	<i>Belgen</i>	<i>Marokk.</i>	<i>Turken</i>	<i>Grieken</i>	<i>anderen</i>
A.C.	10	13	0	0	6
%	34,5	44,8	0	0	20,7

Tabel 37. Gezinsgrootte

<i>gezinsgrootte</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3-4</i>	<i>5-6</i>	<i>7-8</i>	<i>9</i>	<i>totaal</i>
A.C.	4	2	13	3	5	2	29

Bron: Informatie Woningfonds 1993





6. Thomas (Schaarbeekse Haard)

Situering

Het project Thomas van de Schaarbeekse Haard ligt op de hoek van de Gaucheret-, Thomas- en Vooruitgangstraat. Het bestaat uit twee fasen:

- fase 1: 95 appartementen en 23 ondergrondse parkeerplaatsen op de hoek Gaucheret-/Thomasstraat;
- fase 2: 26 appartementen op de hoek van de Thomas-/Vooruitgangstraat.

Chronologisch overzicht

1973-1974

Eind 1973 maakt de Schaarbeekse Haard voorbereidingen om een zone van 34 a 60 ca – die de hoek vormt tussen de Gaucheret-, Thomas- en Vooruitgangstraat – aan te kopen.

Naast de oude inktfabriek Falck-Roussel liggen drie ééngezinswoningen. Het grootste gedeelte van het gebied (25 a) is braakliggend terrein en eigendom van de NV Bon Marché en de Société Coopérative Locataires.

De Schaarbeekse Haard wil hier 140 appartementen optrekken. Midden 1974 geeft de NMH haar goedkeuring over de terreinkeuze.

1975

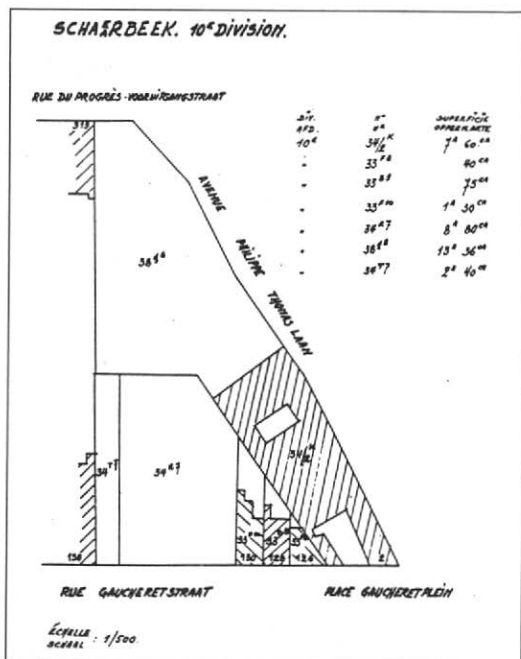
In juli worden de inktfabriek en de drie woonhuizen verlaten.

1981

De aanbesteding voor fase 1 (95 appartementen en 23 ondergrondse parkeerplaatsen) gebeurt midden oktober.

1982

Eind februari vangt de bouw aan van de 95 appartementen op de hoek van de Gaucheret-/Thomasstraat.



1984

De werken aan Thomas-Gaucheret zijn af begin september 1984. Midden oktober vindt de aanbesteding voor Thomas 2 (fase 2) plaats.

1985

De eerste appartementen van Thomas-Gaucheret worden verhuurd vanaf 1 januari. Het startschot voor de werken aan Thomas 2 (26 appartementen) wordt gegeven midden februari.

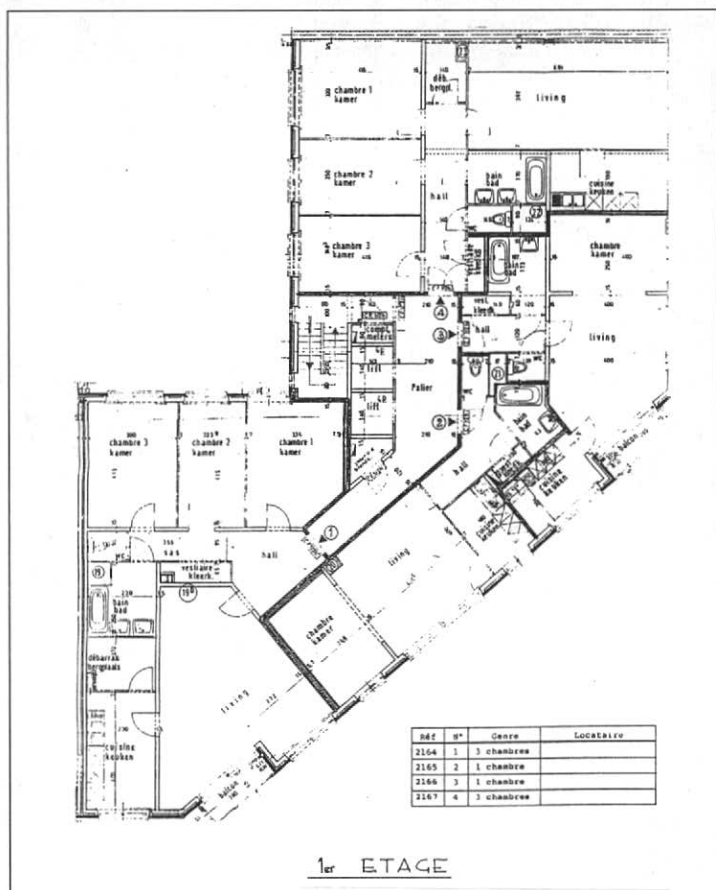
1986

Midden oktober zijn de 26 appartementen af, zodat ze vanaf 1 januari 1987 verhuurd kunnen worden.

Data

De eerste beloften

Al van eind 1973 is er sprake van een eventuele aankoop van de gronden.



Plan appartements Thomas 2

De eerste reacties van de plaatselijke bevolking

Er waren geen reacties van de bewoners. Zij zijn ook niet bij het project betrokken geweest. Slechts drie ééngezinwoningen moesten vóór de bouw van de appartementen verlaten worden.

De voorstelling van de plannen

Nooit.

Het begin van de werken

Thomas-Gaucheret of fase 1: midden februari 1982

Thomas 2 of fase 2: midden februari 1985

De eerste behuizing van de inwoners

Fase 1: januari 1984

Fase 2: januari 1986

De afwerking

Fase 1: september 1984

Fase 2: oktober 1986

Cijfers

Aantal voorziene en geplande woningen volgens ligging en grootte
Oorspronkelijk (1973) voorziet de Schaarbeekse Haard 140 appartementen. Uiteindelijk zijn 121 appartementen gebouwd in twee fasen:

- fase 1: 95 appartementen;

- fase 2: 26 appartementen.

Tabel 38. Aantal effectief gebouwde woningen volgens ligging en grootte

	<i>studio</i>	<i>1 kamer</i>	<i>2 kamers</i>	<i>3 kamers</i>	<i>totaal</i>
Thomas 1	15	14	60	6	95
Thomas 2	1	11	1	13	26
totaal	16	25	61	19	121

Aantal effectief gebouwde woningen tot nu toe

121 appartementen.

Aantal bezette woningen

118 (september 1993).

Aantal vertrokken inwoners

Niet gekend. Wel moesten drie bewoonde ééngezinshuizen afgebroken worden.

Aantal effectief herhuisveste inwoners

Niet gekend.

Huurprijs van de woningen volgens soort en categorie

Basishuurprijs (september 1993)

- studio: 5.173 fr.
- 1 kamer: 6.671 fr.
- 2 kamers: 10.366 fr.
- 3 kamers: 11.414 fr.

Aantal en soort nieuwkomers (inwoners van buiten de wijk)

Niet gekend.

Inspraak van de bewoners

Er was geen inspraak van de bewoners. Ze waren blij dat de oude fabriek gesloopt zou worden om plaats te maken voor woningen.

Toegankelijkheid van de woningen

Voor de buurtbewoners en de (ex-) inwoners

Niet gekend.

Voor de autochtonen/allochtonen

De cijfers in de vier volgende tabellen geven de situatie weer in september 1993.

- het overgrote deel van de bewoners heeft de Belgische nationaliteit (90,7%);
- 4/5 van de gezinnen bestaat uit één of twee personen;
- 30% van de Belgische bevolking is 65 jaar en ouder.

Tabel 39. Aantal wooneenheden, bewoners en dichtheid

<i>Thomas</i>	<i>wooneenheden</i>	<i>bewoners</i>	<i>dichtheid</i>
	118 (*)	207	1,75

(*) dit zijn bezette appartementen, 3 van de 121 appartementen staan leeg.

Tabel 40. Nationaliteit van de gezinnen

<i>nationaliteit</i>	<i>Belgen</i>	<i>Italianen</i>	<i>Grieken</i>	<i>Marokkan.</i>	<i>anderen</i>
A.C.	107	3	2	1	5
%	90,7	2,6	1,7	0,8	4,2

Tabel 41. Aantal Belgische en niet-Belgische gezinnen volgens gezinsgrootte (A.C.)

<i>gezinsgrootte</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>totaal</i>
Belgen	60	29	9	4	4	1	107
niet-Belgen	5	3	2	-	-	-	11
totaal	65	32	12	4	4	1	118

Tabel 42. Belgische en niet-Belgische inwoners volgens leeftijd (A.C.)

<i>leeftijd</i>	<i>0-14 j.</i>	<i>15-24 j.</i>	<i>25-44 j.</i>	<i>45-64 j.</i>	<i>+64 j.</i>	<i>totaal</i>
Belgen	33	18	43	37	55	186
niet-Belgen	3	2	6	4	6	21
totaal	36	20	49	41	61	207

Bron: eigen verwerking bewonerslijst (september 1993).

GAZETTE DU NORD
NOORDGAZET
جريدة الشمال
KUZEY GAZETESI
ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΟΥ ΒΟΡΑ



Plaatselijk informatieblad Verschijnt 10 maal per jaar 1 num. 10F
Périodique d'information locale Paraît 10 fois par an abonn. 80F

28 februari om 20 u.
février à h.
contactcentrum lakense haard
centre de contact foyer laekenois



ONTMOETING met Mw DU ROY
RENCONTRE avec Mme

schep en van ruimtelijke ordening
échevin de l'urbanisme

Inleiding tot de Harmoniebuurt

De drie projecten die nu volgen, situeren zich in de Harmoniebuurt (Harmonie stad en Harmonie GOMB) of grenzen eraan (Batipromo). We geven een overzicht van wat aan deze projecten voorafgaat op het gebied van acties en werking rond het huisvestingsproject dat het buurthuis *De Kassei* lanceert in de Harmoniebuurt en de uitbouw van de bewonersorganisatie (BO).

1984

Het buurthuis *De Kassei* opteert ervoor om in de Harmoniebuurt een huisvestingsproject op te starten. Het doel hiervan is:

- afdwingen van erkenning en aanwezigheid van bewoners en gebruikers bij besluitvorming rondom de bestemming van de wijk;
- stimuleren van ingrepen inzake renovatie en vernieuwing van het woningbestand met behoud van betaalbare huurprijzen;
- pilootproject m.b.t. bewonersparticipatie in woningrenovatie. Met de probleembetrokkenen, een dertigtal slecht gehuisveste migrantenfamilies, wordt aangeklopt bij verschillende instanties. Maar bij de politici vinden zij geen gehoor om iets concreet te doen in de Harmoniebuurt.

Na een jaar vruchteloos werken verandert buurthuis *De Kassei* de doelstellingen:

- het uitbouwen van een zelfstandige, gestructureerde BO, die erkend is door de overheid als een betrokken partner bij ingrepen in het woningbestand en de omgeving;
- het verbeteren van het woningbestand en de woonomgeving met zichtbare resultaten.

Om de belangen van de buurtbewoners te kunnen behartigen, vervult de BO een spilfunctie in de buurt (maandelijkse vergaderingen). De BO is het *kristallisatiepunt* van meningen van de buurtbewoners. Zij brengt actief een gezamenlijke meningsvorming in de buurt op gang tussen alle bewoners en groeperingen die zich op

een of andere wijze betrokken voelen bij de woon- en leefsituatie in hun buurt.

De BO stimuleert de buurtbewoners om via overleg en gezamenlijke afweging van belangen te komen tot een gemeenschappelijke opvatting over de wijze waarop de verschillende belangen van de buurt (verkeer, huisvesting,...) worden behartigd. Als op initiatief van de BO de gezamenlijke meningsvorming in de buurt heeft plaatsgevonden, worden deze belangen naar de gemeente of andere instellingen overgebracht (door het schrijven van brieven, het voeren van overleg, het deelnemen aan commissievergaderingen en het voeren van acties) met het doel de besluitvorming in de gewenste richting te beïnvloeden.

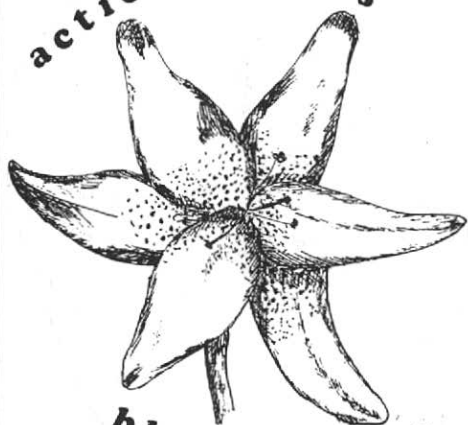
1985

Begin 1985 wordt de BO Harmoniebuurt opgericht. Er vinden intensieve huisbezoeken plaats. Op aandrang van de BO wordt de Adviescommissie Noordwijk opgericht. De commissie is samengesteld op niveau van de administratie van de schepen van Stedebouw, die de vergaderingen voorziet. Verder maken deel uit van de commissie: een vertegenwoordiger van elke politieke partij in de gemeenteraad, een vertegenwoordiger van de dienst Stedebouw en vertegenwoordigers van de agglomeratiediensten, het Brussels Gewest en andere stads- en staatsdiensten, al naargelang van de te behandelen onderwerpen. Daarnaast maken ook BO en handelaarsverenigingen deel uit van de commissie, evenals vertegenwoordigers van bedrijven, scholen en parochies. De commissie heeft enkel een adviesverlenende functie. De stad Brussel besluit om 170 appartementen te renoveren in de Harmoniebuurt.

1986

Om de buurt te verfraaien, start de BO met een jaarlijkse bloemenactie. Het eerste infoblaadje van de BO verschijnt, ze gaat op studiereis naar Lille en ontvangt op haar beurt het Franse comité. Op 20 augustus geeft de BO een persconferentie om aan te dringen op de vooruitgang van de stadsrenovatie.

action-fleurs



bloemenaktie

7. Stadsrenovatie Harmoniebuurt

Situering

Het hele renovatieproject omvat de drie woonblokken gelegen tussen de Harmonie-, de Pijl-, de Voorstad-, de Voorgevel-, de Simonsstraat en de Antwerpsesteenweg, waar de stad (met uitzondering van een aantal vrije onderwijsinstellingen) voor het grootste deel eigenaar is van de gebouwen.

De vroegere bewoners vluchtten in 1967 voor de onteigeningsbesluiten die pasten in het Manhattanplan. De zo goed als verlaten buurt is eigendom van de stad Brussel, op een paar woningen na die mettertijd door spaarzame migrantengezinnen werden gekocht en bewoond.

Dit renovatieproject in de Harmoniewijk is het eerste woonproject in de Noordwijk op initiatief van de gemeentelijke overheid op basis van de woonkernvernieuwing.

Chronologisch overzicht

1986

Op aandringen van de BO Harmoniebuurt besluit de stad Brussel in 1986 om in de Harmoniebuurt haar leegstaand patrimonium te renoveren. Het globaal renovatieplan omvat 171 woongelegenheden, de vernieuwing van de Sint-Rochuskerk, de bouw van een parochiaal centrum en de aanleg van een centraal plein. Ook inbegrepen is de vernieuwing of wederopbouw van handelszaken en ruimten voor KMO's. De operatie wordt over zeven fasen uitgesmeerd.

In mei vraagt de gemeenteraad voor de eerste fase van de vernieuwingswerken een gewestelijke subsidie aan. In het kader van de woonkernvernieuwing, nl. de renovatie van afzonderlijke onroerende goederen, kan de stad van het Brussels Gewest een subsidie krijgen van 75% van de renovatiekosten en een renteloze lening van nog eens 20%.

De eerste fase omvat de renovatie van de vier huizen in de Harmoniestraat 3 tot 9 (12 woongelegenheden) en de drie panden in de Voorstadstraat 19 tot 23 (acht kleinere appartementen). De uitvoering is gepland voor 1987.

Ondertussen zijn renovatiewerken in het hoekgebouw aan de Nicolay- en de Voorgevelstraat aan de gang. Daar wordt de centrale werkplaats voor architectuur van de stad Brussel ondergebracht. In het kader van de Vierseizoenenwedstrijd realiseren dynamische verenigingen en de BO nabij de brandweerkazerne een muurschilderij, dat heel wat uitlopers kent voor de verfraaiing en heropleving van de buurt (bloemenacties aan de voorgevels, kleinere muurschilderingen op muren en leegstaande panden, aanleg van verschillende pleintjes en hoekjes).

In oktober vraagt de stad subsidies voor de tweede fase van het renovatieproject. Die fase bestaat uit de aanleg van een dubbel plein aan de Antwerpsesteenweg en de Nicolaystraat, het oprichten van een nieuwe gevel aan de Sint-Rochuskerk, Nicolaystraat 4-6, het verbouwen van het pand in de Nicolaystraat nummer 8 tot appartementen en een cultuur- en parochiaal centrum en vernieuwbouw van de Antwerpsesteenweg 68 tot 76, terwijl aan het plein drie nieuwe woningen zullen worden opgericht.

1987

Op 4 september wordt vanuit het Brussels Gewest een subsidie voor het renovatieproject toegekend.

1988

Op de adviescommissie van de Noordwijk van 2 mei wordt gemeld dat de renovatie in de Harmoniestraat in augustus 1988 zal aanvangen en die in de Voorstadstraat eind 1988.

Eind september beginnen de renovatiewerken van de Harmoniestraat 3-9.

In de Voorstadstraat gaat de renovatie echter niet door zoals gepland, omdat men vanuit het Brussels Gewest niet direct akkoord gaat met het voorontwerp.

1989

In april voorziet men de aankoop van de Pijlstraat 16. De renovatie van de Harmoniestraat 3-9 is aan de gang. De werken in de

Voorstadstraat 19-23 en de Nicolaystraat 3-5 moeten wachten op de bouwvergunning tot het nieuwe BPA 46-45bis wordt goedgekeurd (KB 6 juni 1989, BS 18 juli 1989).

De studie rond de Sint-Rochuskerk en omgeving, de Antwerpsesteenweg 68-76 en de Harmoniestraat 17-19 is ondertussen aan de gang.

1990

De vier huizen in de Harmoniestraat 3-9 zijn opgeknapt. Ze worden in augustus toegewezen aan de huurders.

Aan de Voorstadstraat staan de nummers 19 tot 23 in de steigers. De gebouwen zullen gerenoveerd worden tot één gebouw met acht appartementen.

Op de hoek van de Voorstad- en de Nicolaystraat zijn reeds een gerenoveerd depot van de stad en een ruimte voor een jeugdgroep in gebruik.

De stad draagt het huis aan de Antwerpsesteenweg 24 voor een periode van 27 jaar af aan Batipromo, die het volgens een contract met het wijkcomité renoveert en de volgende negen jaar gratis ter beschikking stelt van het buurthuis.

Naast de reeds vermelde renovatie van de Harmoniestraat 3-9 (12 appartementen) en de Voorstadstraat 19-23 (acht appartementen) zal de stad in de toekomst overgaan tot de renovatie of bouw van:

- de nummers 68 tot 76 in de Antwerpsesteenweg (16 appartementen en vier handelspanden);
- de Nicolaystraat 3-5 (vijf nieuwbouwapartementen);
- de Harmoniestraat 17-19 (vier appartementen en één handelsruimte).

In april 1990 vat men aan met de nieuwbouw van vijf appartementen op het braakliggende terrein aan de overkant van het Sint-Rochuscentrum in de Nicolaystraat.

1991

De nieuwbouwwerken in de Nicolaystraat gaan vlug vooruit. In april kunnen de huurders de appartementen betrekken. In augustus trekken de huurders in het pand aan de Voorstadstraat, dat gerenoveerd is tot acht appartementen.

1992

Tijdens de maand juni beginnen de renovatiewerken van de gebouwen Harmoniestraat 17-19 aan de hoek van de Harmoniestraat en de Pijlstraat.

De stad Brussel werkt ondertussen aan:

- het voorontwerp voor de renovatie van de Nicolaystraat 10-12;
- de voorstudie voor wederopbouw van de Nicolaystraat 14;
- het voorontwerp van de Nicolaystraat 16;
- de studie van de wederopbouw van de Voorstadstraat 9;
- de studie van de hoek Antwerpsesteenweg-Simonsstraat.

Het gaat hier in totaal om 37 woongelegenheden en zes handelsruimten. Met uitzondering van de laatste locatie is de renovatie/wederopbouw van de andere woongelegenheden goedgekeurd.

1993

Op 1 april vangt de werken aan de huizen Antwerpsesteenweg 68-76, tussen de Nicolaystraat en de Simonstraat, aan. Ter studie zijn de Antwerpsesteenweg-Nicolaystraat en tevens de Voorstadstraat 11-15. Hierover is nog geen beslissing genomen. De werken aan het Sint-Rochuscentrum in de Nicolaystraat 4-6 zijn voorzien eind 1993.

Data

De eerste beloften

Eerste belofte van de stad Brussel om in de Harmoniestraat huizen te renoveren: 25 april 1985.

De eerste reacties van de plaatselijke bevolking

Vanaf begin 1984 zijn de bewoners actief om te bekomen dat er woningen gerenoveerd zouden worden in de Harmoniestraat.

De voorstelling van de plannen

Op de adviescommissie van de Noordwijk van 6 maart 1986 wordt het globale renovatieplan voor de eerste maal voorgesteld.

Het begin van de werken

Harmoniestraat 3-9:	september 1988
Voorstadstraat 19-23:	eind 1989-begin 1990
Nicolaystraat 3-5:	april 1990
Harmoniestraat 17:	juni 1992
Antwerpsesteenweg 68-76:	april 1993

De eerste behuizing van de inwoners

Harmoniestraat 3-9:	juli-augustus 1990
Voorstadsstraat 19-23:	augustus 1991
Nicolaystraat 3-5:	april 1991

De afwerking

Er staan geen vaste data op de verderzetting van de renovatie, dus zeker niet op de laatste afwerking.

Cijfers

Aantal voorziene en geplande woningen volgens ligging en grootte

De woonblokken gelegen tussen de Simons-, de Voorgevel-, de Voorstad- tot de Pijl-, de Harmoniestraat en de Antwerpsesteenweg worden volledig gerenoveerd. Dit betekent dat er door vernieuwbouw of door renovatie 171 woongelegenheden zullen bijkomen, waarvan 20 hele grote appartementen (drie en/of vier slaapkamers). Ook de renovatie van het parochiaal centrum zit in het globaal renovatieplan.

Aantal effectief gebouwde woningen tot nu toe

- * Momenteel zijn volgende gebouwen gerenoveerd;
 - één gebouw voor diensten van de stad Brussel;
 - één huis gebruikt door een jeugdgroep;
 - de vier huizen Harmoniestraat 3-9 tot 11 appartementen en een polyklinikje;
 - de drie huizen Voorstadstraat 19-23 tot één gebouw met acht appartementen.

Daarnaast is er de nieuwbouw van vijf appartementen in de Nicolaystraat.

- * De stad is nog bezig met werken aan het hoekhuis Harmonie-Pijlstraat, het huis Harmoniestraat 17 en de huizen Antwerpsesteenweg 68-76.
- * Aan de plannen voor de Voorstadstraat 3-7 wordt gewerkt.
- * Ter studie liggen Antwerpsesteenweg-Nicolaystraat en Voorstadstraat 11-15, die echter nog niet zijn goedgekeurd.

Tabel 43. Stand van de renovatie

	H	S	1 sk	2 sk	3 sk	A	W	P
Harmoniestraat 3-9	-	-	4	1	6	*		
Voorstadstraat 19-23	-	-	8	-	-	*		
Nicolaystraat 3-5	-	-	5	-	-	*		
Harmoniestraat 17	1	-	-	3	1		*	
Harmoniestraat/ Pijlstraat		1	4	4	3		*	
Antwerpsesteenweg 68-76	4	-	10	4	2		*	
Voorstadstraat 3-7	-	1	6	1	7			*

H = handelsruimte, S = studio, sk = slaapkamer
A = af, W = werken, P = gepland

Aantal bezette woningen

24 appartementen.

Aantal vertrokken inwoners

Deze woningen werden 20 jaar gelden al onteigend. Ongeveer 60 gezinnen moesten toen vertrekken. Voor de renovatie moesten er dus geen bewoners meer weg, wel twee jeugdgroepen.

Aantal effectief geherhuisveste inwoners

Geen vroegere inwoners, wel vier (gekende) geherhuisveste bewoners van de Noordwijk.

Huurprijs van de woningen volgens soort en categorie

Basis 1990-1991:

- 1 appartement met 1 slaapkamer: 6.000-7.000 fr.

- 1 appartement met 3 slaapkamers: 12.000 fr.

Hier zitten al enkele vaste kosten in!

Aantal en soort nieuwkomers (inwoners van buiten de wijk)

21 nieuwe gezinnen.

Inspraak van de bewoners

Wanneer?

Vanaf 1984 dringen de bewoners aan op de renovatie om buurtbewoners te herhuisvesten. In oktober 1985 wordt de adviescommissie Noordwijk opgericht, die eerst viermaal per jaar plaatsvindt, dan twee jaar niet is doorgegaan en nu tweemaal per jaar plaatsvindt.

Hoe?

Eerst door zelf georganiseerde vergaderingen, begeleid door Habitat et Participation, dan door de adviescommissie.

Materies

Vanuit de BO wordt gevraagd om rond huisvesting en woonomgeving een adviescommissie voor de Harmoniebuurt op te richten. Het wordt uiteindelijk een adviescommissie waar alle problemen van de Noordwijk aan bod kunnen komen.

Bevoegdheden

De bewoners kunnen advies geven en krijgen informatie.

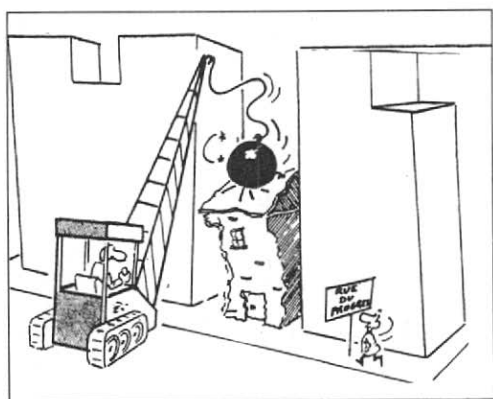
Toegankelijkheid van de woningen

Voor de buurtbewoners en de (ex-) inwoners

Bijna onbestaand.

Voor de autochtonen/allochtonen

Juiste gegevens zijn niet gekend. Toch mag gezegd worden dat de stadsrenovatie een gemengd publiek huisvest.



8. GOMB-renovatie Harmoniebuurt

Situering

In de Harmoniebuurt heeft de GOMB een gebied afgebakend waarin ze aan renovatie wil doen. De perimeter van het renovatieproject, die de naam 'Frontispice-Harmonie' krijgt, wordt begrensd door de Boudewijnlaan, de Antwerpsesteenweg, de Harmoniestraat en de Helihavenlaan en omvat tevens het blok Simon Bolivarlaan, Antwerpsesteenweg, Simonsstraat en Helihavenlaan. Deze perimeter bevat vooral vervallen panden.

De woonfunctie van de wijk wordt bedreigd door de speculatie in onroerende goederen vanuit de administratieve Noordwijk en de as Leopold II. Tussen de stad Brussel en de GOMB, de twee renovatie-actoren in de Harmoniebuurt, zal geen enkele vorm van overleg of samenspraak plaatshebben.

Chronologisch overzicht

De GOMB, de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor Brussel, is een publiekrechtelijke instelling die in 1974 werd opgericht. In het begin houdt ze zich bezig met economische expansie en ruimtelijke ordening. In 1987 worden wetteksten opgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve die renovatiebevoegdheid toekennen aan de GOMB.

1988

De diensten van de Stadsvernieuwing worden gestructureerd en het KB dat de GOMB ook stadsvernieuwingsbevoegdheid geeft, wordt op 3 maart 1988 uitgevaardigd.

De GOMB organiseert de procedure voor het indienen van renovatieprojecten bij de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve. Ze heeft een vrij ambitieuze visie over stadsvernieuwing. Door renovatie wil zij een anti-speculatiepolitiek voeren. Die renovatie houdt in (KB 3 maart 1988): 'De aanschaf van bebouwde of niet-bebouwde terreinen, de vernieuwbouw van gebouwen, de af-

braak, de bouw, de aanleg van openbare gebouwen (daarin begrepen wegenis, voetpaden, groene ruimten, plantsoenen en pleinen), de realisatie van infrastructuurwerken, daarin begrepen de verlichting en de riolering en de daarop betrekking hebbende studies.'

De GOMB stelt oorspronkelijk 14 renovatieprojecten voor die zowel handelen over één gebouw als over volledige buurten. Eén daarvan is de perimeter in de Harmoniewijk. De Brusselse Hoofdstedelijke Executieve erkent de renovatieperimeter die de GOMB in de Harmoniewijk heeft afgebakend. Op 11 augustus nodigt de GOMB de bewoners en de betrokken organisaties van de wijk uit op een wijkvergadering waarop wordt aangekondigd dat de GOMB vijf woonblokken wenst te renoveren.

Eind 1988 lanceert de GOMB een studie die de stedenbouwkundige, demografische, onroerende en sociaal-economische toestand binnen de perimeter belicht en die toelaat een renovatievoorstel bij de Executieve in te dienen.

Zo blijkt dat in de renovatiezone:

- 451 mensen wonen;
- 149 appartementen bewoond zijn en 89 leeg staan;
- 238 appartementen renoveerbaar zijn en drie niet, ook nieuwbouw wordt niet uitgesloten;
- de migranten 77,6% van de bevolking vertegenwoordigen;
- 33% van de woningen bewoond is door de eigenaar en 43% bewoond door slechts één gezin;
- 43% van de beroepsbevolking werkloos is.

Die studie wordt aan het publiek voorgesteld tijdens een wijkvergadering op 15 september.

1989

Op 2 juni gaat de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve, mits enkele modaliteiten, akkoord met de eerste oriëntatie van het renovatieproject voor de perimeter 'Frontispice-Harmonie'. De woonfunctie wordt bevestigd door een BPA, goedgekeurd in juni 1989.

De GOMB verwerft een aantal gebouwen in de Harmoniestraat (de nummers 20, 24, 26-28, 30, 32, 34-36) die een verkrot huizenblok vormen tussen de Voorgevel- (Frontispice) en de Hoekstraat. Hier zal ze een belangrijk reconstructieproject van middelgrote woningen ontwikkelen.

Een begeleidingscel van de GOMB, ter plaatse aanwezig vanaf oktober 1989, werkt nauw samen met de wijkverenigingen en wint stilaan het vertrouwen van de bevolking die argwanend is tengevolge van de speculatieve druk die wordt uitgeoefend op de wijk.

Het secretariaat hiervan is gelegen in de Pijlstraat 11 en wordt waargenomen door een maatschappelijk assistent en een bouwtechnisch medewerker. In een eerste fase worden huisbezoeken afgelegd bij bewoners-eigenaars in functie van de promotie van zelfrenovatie en het opmaken van een technisch en administratief dossier voor de aanvraag van een gewestelijke premie. In een tweede fase zullen gelijkaardige contacten genomen worden met eigenaars-niet bewoners en huurders.

1989 is een belangrijk jaar op het vlak van de instellingen: Brussel wordt een volwaardig gewest. Opgericht bij wet van 12 januari 1989 functioneert het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest sinds 12 juli 1989 met zijn Raad en zijn Executieve. In overleg met de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve en in nauwe samenwerking met de gemeentelijke autoriteiten, zal de GOMB een driejarenplan 1990-1993 moeten opstellen met de volgende richtlijnen:

- samenwerking tussen openbare en privé-sector;
- woongelegenheid voor gezinnen met gemiddelde inkomens (kandidaat-kopers met een netto belastbaar inkomen van max. 1,5 miljoen fr.);
- operaties in gemengde stadswijken;
- nieuwe stadsstructuren op ongebruikte terreinen.

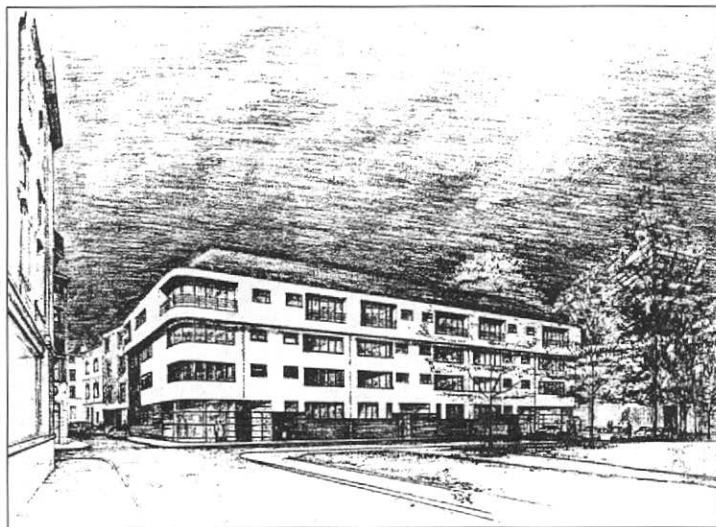
1990

Vertrekkend van deze richtlijnen legt de GOMB aan de Executieve een driejarenplan voor. Op 19 juli 1990 keurt de Executieve dit goed. Een gevolg van de herdefinitie van de opdracht van de GOMB is o.a. dat de begeleidingscel zich nog in de zomer van 1990 terugtrekt. De GOMB zal bij de noodgedwongen verhuis van de mensen uit de Harmoniestraat wel helpen zoeken naar een andere woning. Ook zal de GOMB, die vroeger de hele perimeter wou renoveren, nu nog enkel het nieuwbouwproject in de Harmoniestraat realiseren.

1991

De Raad van Bestuur van de GOMB geeft op 22 mei haar principe-akkoord voor de tijdelijke gemengde vennootschap met de privé-bouwmaatschappij L. De Waele NV.

Het project voorziet in de nieuwbouw van 30 appartementen (vier met één kamer, 19 met twee kamers en zeven met drie kamers), 21 parkeerplaatsen en één handelszaak van 217 m².



Schets ontwerp Harmoniestraat

1992

Eind 1992, meer bepaald in september, wordt de rij verkrotte woningen afgebroken. Daarna start men met de funderingswerken.

1993

Begin 1993 start de bouw van het complex met 30 appartementen.

Van de 30 appartementen zijn er eind maart al tien opgekocht door een institutionele investeerder die de appartementen zal doorverhuren. Van de andere 20 appartementen zijn er al vijf opgekocht.

Data

De eerste beloften gedaan worden

Op 11 augustus en 15 september 1988 wordt op een wijkvergadering bekendgemaakt dat de GOMB vijf woonblokken in de Harmoniebuurt bestudeert om ze te renoveren.

De eerste reacties van de plaatselijke bevolking

Op 11 augustus en 15 september 1988 tijdens de volksvergaderingen.

De voorstelling van de plannen

De studie wordt aan het publiek voorgesteld op 15 september 1988. De uiteindelijke bouwplannen worden niet voorgesteld op een volksvergadering. De bouwvergunning wordt aangevraagd in september 1991 en goedgekeurd in februari 1992.

Het begin van de werken

Augustus 1992.

De eerste behuizing van de inwoners

Momenteel is men de nieuwe appartementen nog aan het bouwen.

De afwerking

Voorzien eind 1993.

Cijfers

Aantal voorziene en geplande woningen volgens ligging en grootte

In 1988 kondigt de GOMB een grote renovatieoperatie aan, die vijf woonblokken omvat: de vier woonblokken tussen de Harmoniestraat, de Antwerpsesteenweg, de Helihavenlaan en de Boudewijnlaan plus het woonblok tussen de Simon Bolivarlaan, de Antwerpsesteenweg, de Voorgevel- en de Simonsstraat.

De ambitieuze renovatievisie van de GOMB blijkt al vlug te groots opgevat. Haar opdracht inzake stadsvernieuwing wordt in 1988 geherdefinieerd, waardoor deze activiteit beperkter wordt.

Zij wil haar activiteit nu hoofdzakelijk toespitsen op economische expansie. Voor de renovatie gaat ze o.a. privé-partners zoeken. Door een gebrek aan middelen heeft de GOMB nooit een echte anti-speculatiepolitiek kunnen voeren. Uiteindelijk zijn in de Harmoniestraat acht woningen afgebroken om plaats te maken voor een wooncomplex van vijf verdiepingen met 30 appartementen, 21 parkeerplaatsen en één handelsruimte. De 30 appartementen zijn als volgt verdeeld over de vijf verdiepingen:

Tabel 44. Indeling van de appartementen

	<i>winkel</i>	<i>1 kamer</i>	<i>2 kamers</i>	<i>3 kamers</i>
niveau 0	2	-	4	-
niveau 1	-	1	4	2
niveau 2	-	1	4	2
niveau 3	-	-	5	2
niveau 4	-	2	2	1

Aantal effectief gebouwde woningen tot nu toe

Geen, de werken zijn momenteel nog aan de gang.

Aantal bezette woningen

Geen.

Aantal vertrokken inwoners

Zeker vier families moesten een ander appartement zoeken; twee eigenaars-bewoners verkochten hun woning.

Aantal effectief geherhuisveste inwoners

Eén familie wordt in een andere woning, ook eigendom van de GOMB, geherhuisvest. Alle andere worden vanuit de GOMB begeleid om een ander appartement te zoeken.

Koopprijs van de woningen volgens soort en categorie

Er worden appartementen met één slaapkamer tot drie slaapkamers voorzien. Deze worden niet verhuurd, maar verkocht. De prijs hiervan bedraagt 35.000 fr./m².

De oppervlakte van de appartementen varieert:

- 1 slaapkamer: van 59 tot 70 m²;
- 2 slaapkamers: van 78 tot 114 m²;
- 3 slaapkamers: van 111 tot 120 m².

Aantal effectief geherhuisveste inwoners

Eén familie wordt in een andere woning, ook eigendom van de GOMB, geherhuisvest. Alle andere worden vanuit de GOMB begeleid om een ander appartement te zoeken.

Koopprijs van de woningen volgens soort en categorie

Er worden appartementen met één slaapkamer tot drie slaapkamers voorzien. Deze worden niet verhuurd, maar verkocht. De prijs hiervan bedraagt 35.000 fr./m²

De oppervlakte van de appartementen varieert:

- 1 slaapkamer: van 59 tot 70 m²
- 2 slaapkamers : van 78 tot 114 m²
- 3 slaapkamers: van 111 tot 120 m².

Aantal en soort nieuwkomers (inwoners van buiten de wijk)

Nog niet gekend

Inspraak van de inwoners

Wanneer?

Heel vroeg (te vroeg), in de zomer van 1988, worden een aantal volksvergaderingen georganiseerd om groots de renovatieoperatie aan te kondigen. Hierdoor jaagt men de verkoopprijzen in de hoogte. Een jaar later wordt er een begeleidingscel van twee werkers in de buurt geplaatst. Deze werken ongeveer anderhalf jaar en worden dan teruggetrokken.

Nadien is er geen enkele informatie naar de bewoners geweest.

Hoe?

Door volksvergaderingen, door de begeleidingscel in het begin. Daarna stopt men ermee.

Materies

Renovatiepremies, renovatieprojecten, herhuisvesting

Bevoegdheden

Advies geven en informatie krijgen (alleen in het begin).

Toegankelijkheid van de woningen

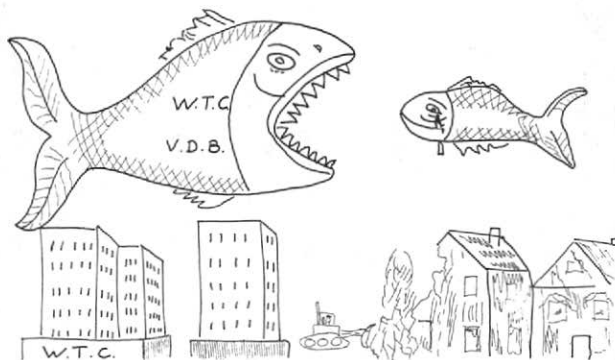
Voor de buurtbewoners en de (ex)inwoners

Iedereen zal een appartement kunnen kopen, de verkoopprijs is echter niet afgestemd op de koopkracht van de meeste wijkbewoners. Voor de GOMB is het altijd duidelijk geweest dat zij een middenklaspubliek willen aantrekken.

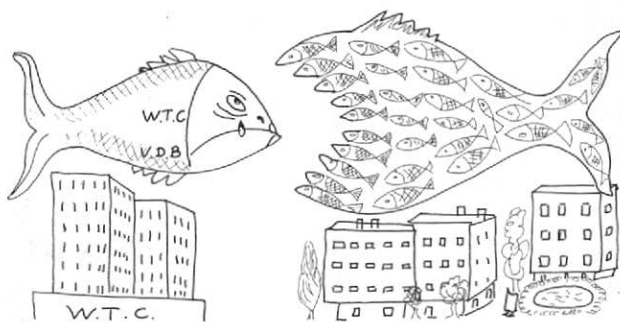
Autochtonen/allochtonen

Nog onbekend.

Seul on est faible!!! - Alleen staan we nergens!!!



Ensemble nous sommes forts pour exiger des logements...
Samen zijn we sterk om woningen op te eisen...



9. Batipromo

Situering

Het nieuwbouwproject Batipromo grenst via de Antwerpsesteenweg aan de Harmoniebuurt. Het project ligt in het blok tussen de Antwerpsesteenweg, de Emile Jacquainlaan, de WTC-torens en de achterkant van het futuristisch gebouw van de Vlaamse Gemeenschap aan de kleine ring. De ruimte Noord groeide de laatste vijf jaar uit tot een belangrijk zakencentrum. Om de multifunctionaliteit bij de verdere invulling binnen die ruimte te herstellen, voorziet een uit 1989 daterend BPA in de 'compensatiebouw' van talrijke woongelegenheden en winkelruimten op deze terreinen. De eigenaar van het terrein (Batipromo, een dochteronderneming van Charlie De Pauw, nl. 70% CDP en 30% Gebouwen en Bruggen NV (Blaton)) werd verplicht woon- en winkelruimte te bouwen à rato van 18% van de gebouwde kantooruimte.

Het project, een ontwerp van Les Ateliers de Bruxelles, is de eerste vorm van partnership tussen de openbare en de privé-sector in de Noordwijk. Het wordt gerealiseerd in twee fasen (fase 1: gerealiseerd; fase 2: in voorontwerp). De 98 appartementen uit de eerste fase zijn opgericht door Batipromo (bouwheer), betaald door het Gewest (financier) en 'sleutel-op-de-deur' verkregen door de sociale-huisvestingsmaatschappij Lakense Haard (koper).

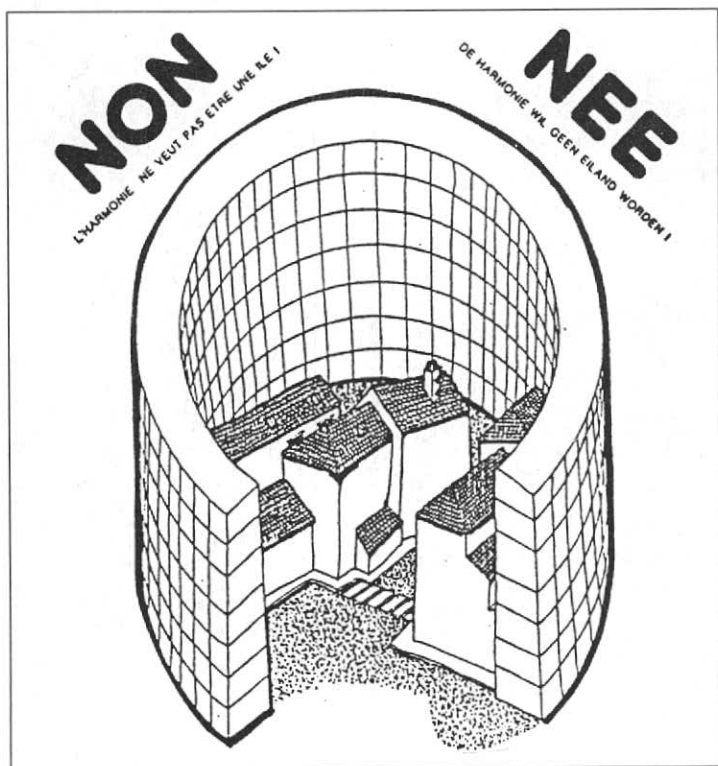
Chronologisch overzicht

1987

De Vlaamse Gemeenschap dient een bouwaanvraag in om een kantoorgebouw te realiseren aan de Boudewijnlaan. Niettegenstaande het volgens het gewestplan gaat om een gemengd woon- en bedrijfsgebied, waar normaal geen kantoren gebouwd mogen worden, staat het complex er in 1991 al te blinken. Hevig protest van de bewoners op de overlegcommissie leidt enkel tot de belofte dat het gewestplan in de toekomst gerespecteerd zal worden.

Het voorziet op de braakliggende terreinen achter de Vlaamse Gemeenschap aan de Antwerpsesteenweg 155.000 m² burelen en 10.000 m² woningen in een typisch woongebied en een zone voor uitrusting van kollektief belang.

Dit voorgestelde BPA dreigt de Harmoniewijk, die al erg geïsoleerd is, te omcirkelen door kantoren.



De Harmonie wil geen eiland worden!

Het BPA druist volledig in tegen het gewestplan (kantoren in grotendeels woonzone). Daarnaast zijn er ook juridische bezwaren tegen dit project. De renovatie van de stad en de GOMB in de Harmoniebuurt dreigen een maat voor niets te worden wanneer rond de buurt niets dan kantoren komen. Op de koop toe is ondertussen de speculatiedruk in de Harmoniebuurt weer toegenomen. De verkantoring van de Boudewijnlaan-LeopoldII-laan heeft de vier huizenblokken weer interessant gemaakt als

uitbreidingszone. De speculatie wordt gevoed door het ontbreken van een BPA voor de Harmoniebuurt zelf.

De bewonersorganisatie (BO) – gesteund door BRAL, Habitat et Participation, RISO-Brussel en de Huurdersunie (HU) Noordwijk – oordeelt het aandeel woningen belachelijk laag en vraagt dat er voldoende nieuwe woningen zouden komen die een effectieve verbinding maken tussen de Harmoniebuurt en de woonwijk die in de gerenoveerde rosse buurt van Sint-Joost gepland wordt. Ondanks een klein jaar actie, persconferenties en politieke druk wordt het BPA per KB goedgekeurd op 6 september 1988. De BO van de Harmoniebuurt onderzoekt dan of er niets ondernomen kan worden wat het woningaandeel betreft. Op het moment dat de BO Harmoniebuurt overweegt om een procedure bij de Raad van State te starten, willen de stad Brussel (vertegenwoordigd door de heer Demaret), het Brussels Gewest (vertegenwoordigd door de heer Thys) en afgevaardigden van de NV Batipromo onderhandelen. Er worden mondelinge beloften gedaan (bouwen van woningen als compensatie voor de geplande kantoren op een terrein van openbaar nut), maar er is geen duidelijkheid of hiervan iets uitgevoerd zal worden. De juridische context, het BPA, laat dit immers niet toe. De stad, het Brussels Gewest en de GOMB doen alles om de BO ervan te weerhouden naar de Raad van State te gaan.

Vanuit de BO, Bral, RISO, de HU Noordwijk en Participation et Habitation wordt aan het Gewest gevraagd om een globaal plan te maken voor de Noordwijk. Dit wordt geweigerd, Schaarbeek wil niet meedoen.

De maat is nu vol! In september besluiten de bewoners van de Harmoniebuurt een proces tegen het BPA in te leiden bij de Raad van State. De kans is immers groot dat ze dat zullen winnen. Ook de politieke verantwoordelijken beseffen dit.

1989

Het Brussels Gewest wacht niet op een veroordeling van de Raad van State en trekt op 24 januari zelf het BPA, omwille van procedurefouten, in (zie Belgisch Staatsblad 2 februari 1989).

Onder de slogan 'De koning geeft de buurtbewoners gelijk' kraait de buurt victorie. Maar niet voor lang. Nog diezelfde maand wordt een nieuw BPA voorgesteld. Behalve dat er iets

meer woningen zijn voorzien (18.000 m² i.p.v. 10.000 m²) is het plan identiek aan het vorige BPA. Ook hier is geen rekening gehouden met de vraag van de BO om de 'woonverbinding' tussen de Harmoniebuurt en de nieuwe geplande woonwijk in de vernieuwde rosse buurt, die de monofunctionaliteit van kantoren moet breken, te realiseren.

De bewoners dreigen opnieuw met een proces bij de Raad van State. Een BPA kan immers geen gewestplan veranderen, alleen verfijnen. Als tegenzet dreigt de stad Brussel de hele renovatie-operatie in de Harmoniebuurt te stoppen, het BPA nr. 46-41 voor die buurt (huizenblok tussen Harmoniestraat, Helihavenlaan, Boudewijnlaan, Antwerpsesteenweg met een passage van 16 meter breed en zes niveaus op de Boudewijnlaan) waar de bewoners al twee jaar om vragen niet goed te keuren, de adviescommissie stop te zetten en het GOMB-project ook geen groen licht te geven.

Het bewonerscomité stelt een alternatief plan voor dat de burelen en woningen anders inplant, de huizenblokken in de Noordwijk aan elkaar schakelt en zodoende de leefbaarheid in de wijk zou verhogen. Dit alternatief plan heeft echter geen succes.

Het BPA wordt opnieuw goedgekeurd. De BO staat nu voor de keuze: ofwel een proces beginnen met het risico alles in de Harmoniebuurt te verliezen als de stad haar dreigementen hard maakt, ofwel proberen rechtstreeks met de promotor een overeenkomst af te sluiten. Ze kiest voor het laatste.

In de maand mei wordt intensief vergaderd met Batipromo. In augustus 1989 wordt een conventie ondertekend tussen de groep De Pauw enerzijds en de bewoners anderzijds. Het compromis bevat een aantal toegevingen aan het Harmoniecomité, maar de kantoren worden sowieso gebouwd.

- Er zullen naast 115.000 m² kantoren ook 18.000 m² woningen gerealiseerd worden langs de Antwerpsesteenweg. De woongelegenheden zullen gelijktijdig met de burelen worden gebouwd.
- De helft van de te realiseren woningen situeert zich in de sociale huisvesting. M.a.w. een sociale huisvestingsmaatschappij kan de helft van de te realiseren woningen opkopen van Batipromo.
- Een overlegcomité wordt opgericht. De promotor betaalt maandelijks een gedeelte van de begeleidingskosten.
- De promotor stelt om te beginnen voor negen jaar een huis (Antwerpsesteenweg 24) ter beschikking van de BO.

Hierop trekt de stad haar dreigementen in. De stadsrenovatie wordt verdergezet, het BPA voor de Harmoniebuurt komt er, de samenwerking met de GOMB ook. De vroegere adviescommissie wordt opnieuw opgericht en de BO zal bij de verdere plannen worden betrokken. Er wordt m.a.w. ontwapend!

In het voorjaar van 1989 laat het BPA voor de rosse buurt op het grondgebied van Sint-Joost-ten-Node de meisjes van lichte zeden wijken voor 125.000 m² burelen en 27.000 m² woningen in een gemengd woon- en bedrijfsgebied.

Tussen augustus 1989 en maart 1990 hebben verschillende onderhandelingen plaats tussen de NV Batipromo en de bewoners, met als resultaat een voorstel van bouwaanvraag voor de eerste fase.

Rond september contacteren de BO Harmoniebuurt en de HU Noordwijk verscheidene sociale-huisvestingsmaatschappijen, waaronder de Brusselse Haard, de Lakense Haard, ASSAM, SCLAB, het Brussels Woningfonds en het Brussels Huis.

Vanaf september is er tussen de BO Harmoniebuurt, de HU, Bral en Batipromo een overleg dat resulteert in een werkdocument waarin voorzien zijn: 82 appartementen (waarvan 23 met vier of drie kamers) met een terras voor elk appartement en een gemeenschappelijke tuin. Behalve het Woningfonds zijn alleen de Brusselse Haard, ASSAM en het Brusselse Thuis geïnteresseerde partners.

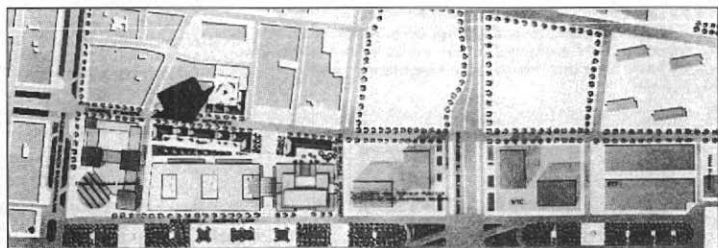
1990

Op 13 februari geeft de BO een persconferentie om iedereen ervan te overtuigen dat de woningen gebouwd door Batipromo kunnen worden overgekocht door een sociale-huisvestingsmaatschappij. Ze doet tevens een oproep tot het Brussels Gewest om voor dit project subsidies vrij te maken.

In de loop van juni brengt Batipromo de BO op de hoogte van de definitieve bouwaanvraag, die zal worden ingediend door de Lakense Haard (die de eerste fase toegekend krijgt). Het Brussels Gewest is nu akkoord om alle woningen als sociale huisvesting te realiseren. De Lakense Haard neemt het voorstel van de BO en Batipromo niet over. Het aantal grote appartementen (drie slaapkamers) wordt teruggebracht van 23 tot 10. De Lakense Haard voorziet in totaal 98 appartementen:

- 23 met 1 slaapkamer;
- 65 met 2 slaapkamers;
- 10 met 3 slaapkamers.

Herhaalde tussenkomsten van de BO met het voorstel om de niet-benutte zolderruimte mee in te richten en grote appartementen te voorzien onder de vorm van duplex-appartementen hebben geen resultaat.



Onder de pijl de 98 sociale woningen uit de eerste fase van Batipromo

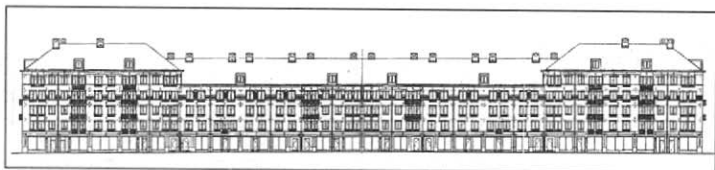
Minister Gosuin (Huisvesting en Leefmilieu) geeft op 18 september een persconferentie om de plannen aan de pers voor te stellen. Het aanbod van grote appartementen wordt drastisch verminderd, er is geen semi-publieke tuin, de zolderruimte wordt onderbenut, er zijn geen terrassen meer aan elk appartement, de parkings zijn verdwenen. De BO wordt bovendien niet eens vermeld als initiatiefnemer van het woonproject Batipromo.

De HU Noordwijk en de BO Harmoniebuurt geven aan de heer Gosuin een lijst van de kandidaat-huurders af.

Met de Lakense Haard blijkt geen overleg mogelijk. Minister Gosuin wordt uitgenodigd door de HU Noordwijk. Na zijn bezoek en na verschillende contacten belooft de minister, op de algemene vergadering van de HU Noordwijk van 17 november, de prioritaire herhuisvesting van bewoners van de Harmoniebuurt en leden van de HU. Ten aanzien van de tweede fase belooft hij dat er een veel groter aantal grote appartementen (van drie en vier kamers) zal worden voorzien.

1991

De heer Gosuin schrijft op 4 februari een brief aan de heer Demaret (voorzitter Lakense Haard) met in bijlage de lijst van de kandidaat-huurders en de vraag deze te herhuisvesten in de eerste fase.



Achter de nieuwe voorgevel voor de Harmoniebuurt komen 98 appartementen

Op 4 maart starten de bouwwerken. Vanuit het ministerie vertrekt op 8 juli 1991 een brief naar de Lakense Haard waarin minister Gosuin zijn voorwaarden voor het aantal appartementen voor fase 2 kenbaar maakt:

- 10 appartementen van 1 kamer;
- 8 appartementen van 2 kamers;
- 15 appartementen van 3 kamers;
- 10 appartementen van 4 kamers;
- 5 appartementen voor gehandicapten.

Intussen schrijven bewoners zich in bij de Lakense Haard. Enkele tijd later krijgen zeven leden van de HU Noordwijk een brief terug waarin staat dat zij niet in aanmerking komen om een appartement te bekomen bij de Lakense Haard. Nochtans valt elk van deze gezinnen binnen de inschrijvingscriteria van de sociale huisvesting. In een schrijven van 6 november brengen de HU en de BO de heer Gosuin op de hoogte van de niet-aanvaarding van de inschrijvingen van de migrantengezinnen.

Op 18 november schrijft minister Gosuin een brief naar ASSAM met de mededeling dat de Lakense Haard de tweede fase niet toegewezen krijgt omdat de Lakense Haard nog altijd niet heeft geantwoord op het voorstel vanuit het Gewest. Vanaf dan blijkt de Lakense Haard veel interesse te hebben voor de tweede fase en begint het politiek lobbyen opnieuw.

Op 24 december vertrekt er vanuit het ministerie een brief naar de Lakense Haard, waarin de minister de Lakense Haard wel terechtwijst aangaande haar inschrijvingspolitiek, maar opnieuw de vraag stelt of ze geïnteresseerd is om de tweede fase te realiseren. De voorwaarden vanwege het ministerie zijn versoepeld; het aantal grote appartementen vermindert: de tien appartementen van drie kamers zijn er zeven geworden, de 15 appartementen van drie kamers zijn er 11 geworden. Een antwoord hierop wordt gevraagd vóór 20 januari 1992.

Ook blijkt dat de tweede belofte, om het BPA voor het gebied tussen de Boudewijnlaan en de Harmoniestraat te respecteren, niet wordt gehouden. Op 24 december keurt de gemeenteraad de bouwvergunning goed voor de bouw van een hotel (Boudewijnlaan-Hoekstraat) dat afwijkt van de voorschriften van het BPA.

1992

De HU Noordwijk en de BO Harmoniebuurt schrijven op 13 maart naar de BGHM (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij) met de vraag om grotere appartementen en prioritaire toewijzing als voorwaarden te stellen bij de toewijzing van de tweede fase. Deze wensen maken ze ook kenbaar tijdens een persconferentie op 25 maart: 'In de Noordwijk worden ca. 150 sociale woningen gebouwd... voor wie?'

Op 8 april vraagt de BO Harmoniebuurt een onderhoud aan met de directeur-beheerder van de Lakense Haard, de heer Marblie. Zonder antwoord echter.

Op 4 juni krijgt de Lakense Haard de tweede fase van Batipromo door de BGHM toegewezen. Hierbij worden twee belangrijke voorwaarden gesteld:

- de constructie van 15 appartementen met drie slaapkamers en tien appartementen met vier slaapkamers;
- prioritaire herhuisvesting van bewoners uit de Noordwijk.

Diezelfde dag ontvangt een verantwoordelijke van de Lakense Haard de afgevaardigden van de HU Noordwijk en de BO Harmoniebuurt. Tijdens het gesprek laat hij weten dat:

- de leden van de HU Noordwijk en de BO Harmoniebuurt 'niet prioritair geherhuisvest' zullen worden;
- deze leden als gewone kandidaten beschouwd zullen worden en dus naar alle waarschijnlijkheid geen enkele kans hebben om een sociale woning te krijgen.

De HU Noordwijk en de BO Harmoniebuurt schrijven op 11 juni een brief naar Mevr. D'Hondt, Koninklijk Commissaris voor het Migrantenbeleid, met de vraag hen te steunen, en geven op 17 juni een persconferentie: 'Batipromo, 150 sociale woningen, voor wie? Een vervolgverhaal!'

Op 23 juni heeft de BO een afspraak met de heer Van Ackere, directeur-beheerder van de BGHM. De volgende dag, 24 juni, stuurt ze een lijst van kandidaat-huurders naar de BGHM en te-

vens een brief naar de heer Demaret met de vraag om een onderhoud (afspraak 22 september). Ook wordt schriftelijk steun gevraagd aan de heer Picqué, minister van Ruimtelijke Ordening en Stadsrenovatie.

In een brief van de BGHM aan de Lakense Haard wordt gevraagd om de bewoners van de buurt prioritair te herhuisvesten en in de tweede fase een groot aantal grote appartementen te voorzien.

De eerste 13 appartementen zijn op 1 juli af.

De BO Harmoniebuurt schrijft op 22 juli een brief naar de heer Marblie met in bijlage een actuele lijst van kandidaat-huurders, tevens wordt nog eens een onderhoud gevraagd.

Op 1 augustus zijn nog eens 26 appartementen klaar.

Op 22 september zijn 16 aanwezig, waaronder de heer Zimmer (medewerker van het ministerie van Huisvesting) op de afspraak bij de heer Demaret. Deze laatste laat zich verontschuldigen!

Op 28 oktober 1992 wordt de eerste fase van het sociale bouwproject Batipromo officieel ingehuldigd. Er komen 98 sociale appartementen, toegewezen aan 98 gelukkige gezinnen... De BO en de HU zijn hierop niet uitgenodigd. Ze zijn woedend. Na jaren strijd en dreigementen met gerechtelijke stappen hebben ze bekomen dat de bouwheer Batipromo, als compensatie voor een immens kantoorcomplex, 150 sociale woningen gaat bouwen langs de Antwerpsesteenweg.

Zij hadden geëist dat de appartementen in de eerste plaats toegewezen zouden worden aan de buurtbewoners, hoofdzakelijk grote migrantengezinnen die, precies door de vele kantoorprojecten in de buurt, met uitdrijving bedreigd waren. Batipromo heeft deze woningen effectief gelijktijdig met de kantoren gerealiseerd. Maar de Lakense Haard heeft bij de toekenning van de appartementen geen rekening gehouden met hun lijst van eerst te huisvesten gezinnen.

Met een spandoek waarop staat 'Prioritaire herhuisvesting wijkbewoners!' gaan ze demonstreren bij de inhuldiging van de appartementen. Aan de voorzitter (Lakense Haard) geven de wijkbewoners een bouwsteen af waarop staat: "Première brique du Logement Social 29/10/92".

De aannemer leverde de appartementen anderhalf jaar vóór de kantoorruimte af.



De Noordwijk vóór de ingrepen van het Manhattanplan (stad Brussel, Stedebouw).



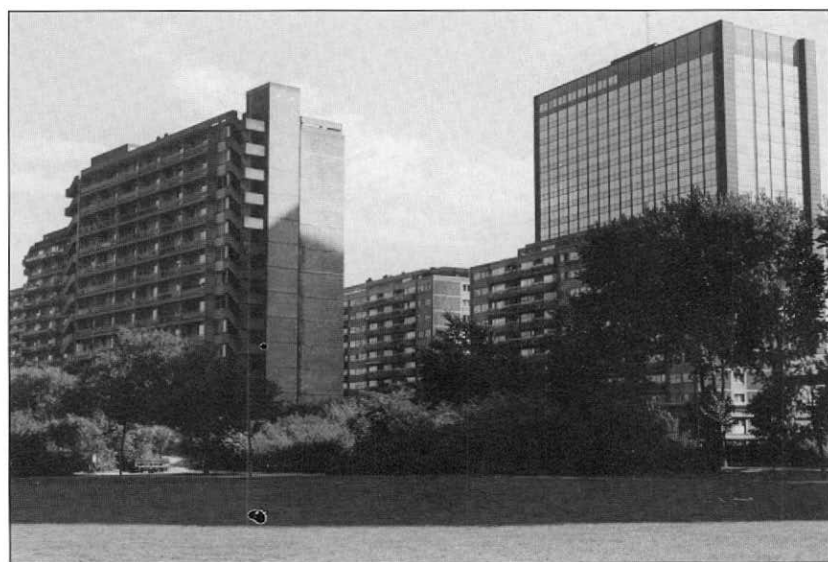
21 juni 1969 – Manifeste de la colère – de bewoners van de Noordwijk geven als protest tegen het project van de groep Structures een petitie (zie twee stapels papier) af op het stadhuis van Brussel.



Het Harmoniegebouw: dankzij het Manifeste de la colère worden in oktober 1969 de 8 jaar oude plannen voor het Harmoniegebouw weer bovengehaald.



De 6 appartementsblokken van de Lakense Haard langsheen de Antwerpsesteenweg.



Lakense Haard (links) – Brusselse Haard (midden) – RTT-toren (rechts).



De appartementsblokken van de Brusselse Haard (Antwerpsesteenweg) liggen in de schaduw van de WTC-torens.



De gerenoveerde Arbeidsstraat... na jaren leegstand waren de huizen zo erg verkrot dat enkel de voorgevels konden bewaard worden.



De gevels in de Arbeidsstraat krijgen, na een zandstraalbeurt en het aanbrengen van mozaïektekeningen, opnieuw kleur.



Achter de Antwerpsesteenweg 407 ligt de Bloemenkrans (Brussels Woningfonds) verscholen.



Bloemenkrans. Na het plaveien van de koer (1982) kan het Brussels Woningfonds aanvangen met de renovatie volgens een schuifstelsel. Achteraan: de poort naar de Antwerpsesteenweg.



Het project Thomas (Schaarbeekse Haard) aan het Gaucheretplein.



Bloemenactie (1991) om de Harmoniebuurt te verfaaien (bloemenverkoop georganiseerd door de bewonersorganisatie).



Harmoniewijk (1993). Muurschilderij door de bewoners aangebracht in 1986.



Stadsrenovatie Harmoniebuurt. Naast de muurschilderij de Harmoniestraat 3-9 voor de renovatie.



*Stadsrenovatie Harmoniebuurt.
De drie panden in de Voorstadsstraat 19 tot
23 omgebouwd tot 8 kleine appartementen.*



*Stadsrenovatie Harmoniebuurt.
De geslaagde nieuwbouw in de
Nicolaystraat 3-5.*



*Stadsrenovatie Harmoniebuurt. Na een leegstand van 20 jaar... vernieuwbouw
Antwerpsesteenweg 68-76.*



GOMB-project Harmoniebuurt. De verkrotte woningen Harmoniestraat 20-36 in 1989.



GOMB-project Harmoniebuurt – september 1992: begin afbraak van de Harmoniestraat 20-36.



GOMB-project Harmoniebuurt – juni 1993: de nieuwbouw van 30 koop-appartementen.



Batipromo (Antwerpsesteenweg) – De 98 appartementen van de Lakense Haard zijn gebouwd ter compensatie van het kantoorproject North Gate van de bouwpromotor Batipromo.



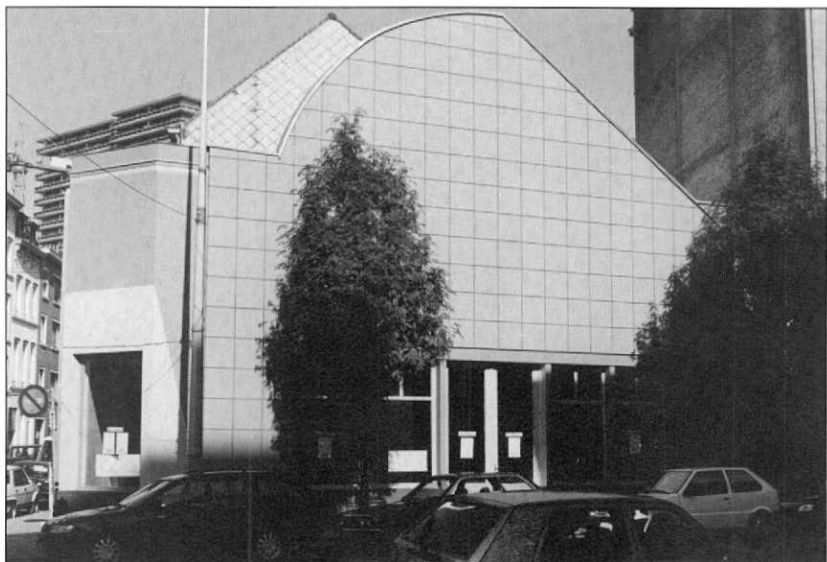
Batipromo (Antwerpsesteenweg) – In de glazen gevel van de North Gate de weerspiegeling van de 98 sociale woningen.



Batipromo (Antwerpsesteenweg): inhuldiging woningen op 28 oktober 1992. De bewonersorganisatie uit op spandoeken hun ongenoegen over de toekenning van de 98 sociale woningen.



Batipromo (Antwerpsesteenweg) – Tijdens de officiële inhuldiging van de 98 sociale woningen (28 oktober 1992) wordt schepen Demaret – tevens voorzitter van de Lakense Haard – aangepakt door de buurtbewoners.



Batipromo – Het nieuwe buurthuis Antwerpsesteenweg 24: voor 9 jaar ter beschikking gesteld door de bouwpromotor.

1993

Fase 2 van het woonproject Batipromo, ook toegekend aan de Lakense Haard, is op de lange baan geschoven. De NV Batipromo stelt nr. 24 op de Antwerpsesteenweg voor negen jaar ter beschikking van het buurthuis De Kassei.

Data

De eerste beloften

9 augustus 1989: ondertekenen van het contract tussen Batipromo en de bewoners. De helft van de woningen kunnen sociale woningen worden.

De eerste reacties van de plaatselijke bevolking

Op een overlegcommissie in 1987 protesteren de bewoners hevig tegen de bouwaanvraag van de Vlaamse Gemeenschap.

Na twee jaar acties en onderhandelingen komt er in de zomer van 1989 een akkoord tussen de bewoners en de NV Batipromo. Batipromo is er maar gekomen onder druk van de BO.

De van de voorstelling van de plannen

Na het contract hebben de bewoners en de promotor tien maanden gewerkt om plannen te maken voor 82 sociale woningen. Deze worden gewoon van tafel geveegd. In juni 1990 brengt Batipromo de bewoners op de hoogte van de uiteindelijke plannen van de Lakense Haard.

Het begin van de werken

Begin maart 1991.

De eerste behuizing van de inwoners

Augustus 1992.

De afwerking

- 1ste fase: 13 appartementen: 1 juli 1992;
- 2de fase: 26 appartementen: 1 augustus 1992;
- 3de fase: 59 appartementen: 1 november 1992.

Cijfers

Aantal voorziene en geplande woningen, volgens ligging en grootte

* Fase 1 Batipromo:

- bouw van 60.000 m² kantoren, animatieruimten en gemeenschappelijke voorzieningen;
 - 10.800 m² woningen en winkelruimten (18% van de kantooroppervlakte) of 98 appartementen:
 - 10 met 3 slaapkamers (112 m²)
 - 65 met 2 slaapkamers (75 m²)
 - 23 met 1 slaapkamer (62 m²)
- plus 13 handelsruimten van 65 m².

* Fase 2 omvat:

- 40.000 tot 50.000 m² kantoor- en animatieruimten, gemeenschappelijke voorzieningen;
- 8.000 tot 9.000 m² woon- en winkelruimten en 45 appartementen.

Aantal effectief gebouwde woningen tot nu toe

98 appartementen.

Aantal bezette woningen

98 appartementen.

Aantal vertrokken inwoners

Het aantal personen dat 20 jaar geleden moest vertrekken is niet gekend. Sinds die tijd lag het terrein braak.

Aantal effectief geherhuisveste inwoners

Een vijftal.

Huurprijs van de woningen volgens soort en categorie

De huurprijs van de appartementen schommelt tussen 2.000 en 18.000 fr. per maand, naargelang van het inkomen en het aantal kamers.

Aantal en soort nieuwkomers (inwoners van buiten de wijk)

Geen gegevens.

Inspraak van de bewoners

Wanneer?

Het eerste jaar, in 1989, was het overleg met de NV Batipromo optimaal. Dit wordt volledig tenietgedaan door de Lakense Haard. Na de toewijzing aan de Lakense Haard is de inspraak bijna onbestaand.

Hoe?

Door overlegvergaderingen. Daarna heeft de BO Harmoniewijk éénmaal een afspraak bekomen bij de heer Demaret. De andere vragen voor een afspraak worden niet beantwoord, uitgesteld of de schepen bleef afwezig.

Materies

Advies geven over de plannen. Daarbij is het gebleven. De bewoners en de BO Harmoniewijk mogen advies geven i.v.m. huurprijzen, prioritaire herhuisvesting van de wijkbewoners en grootte van de appartementen.

Bevoegdheden

Advies tot niets.

Toegankelijkheid van de woningen

Voor de buurtbewoners en de (ex-) inwoners

Slecht.

Voor de autochtonen/allochtonen

Een deurbelenquête, uitgevoerd in de zomer van 1993 bij 98 gezinnen, geeft volgende resultaten:

- uitsluitend Belgische gezinnen	74
- gemengde Belgische gezinnen	4
- gezinnen met Oost- en Zuid Europese namen	8
- gezinnen met Noordafrikaanse en Afrikaanse namen	7
- geen naam op de bus	5

DEEL III
EINDELOZE HERHALINGEN

Na het overlopen van deze negen projecten moet de vraag gesteld worden of 'de strijd om een betere woning' die gedurende 25 jaar in de Noordwijk gevoerd werd, een betekenisvolle evolutie gekend heeft. M.a.w. heeft de bevolking sinds de eerste confrontatie en het *Manifeste de la colère* (21 juni 1969) – 24 jaar geleden – enige vooruitgang geboekt m.b.t. de termijn waarbinnen zij opnieuw gehuisvest kon worden, inspraak in de herhuisvesting en de toegang tot de nieuwe woningen? Op deze drie domeinen werden de verschillende huisvestingsprojecten onderzocht en nu zullen de resultaten ervan getoetst worden.

Termijn, toegang en inspraak zijn inderdaad de drie grote 'onbekenden' van elke huisvestingsactie in de Noordwijk (geweest). Het waren ook die terreinen waarop de overheid een voortdurende onzekerheid en onbepaaldheid te kennen gaf. Of zij hoopte hiermee elke weerstand te breken, is een vraag die zeker gesteld mag worden. Of zij daarin geslaagd is, wordt nu onderzocht.

Tabel 45. Historisch overzicht van de bijzonderste data per project

project data	Harmonie- gebouw	Lakense Haard	Brusselse Haard	Arbeids- straat	Bloemen- krans	Thomas 1 Thomas 2	Stadsrenovatie Harmoniebuurt	GOMB-renovatie Harmoniebuurt	BATIPROMO Lakense Haard
1. belofte	12/1960	11/1966	1972	1/1974	9/1979	-	4/1985	8-9/1988	8/1989
2. eerste reactie plaatselijke bevolking	6/1969	11/1968 1969	nooit	1974	1975	nooit	± 1/1984	1984 8-9/1988	1987
3. voorstelling plannen	10/1969	2/1968	2/1974	12/1975 1976-1981	nooit	nooit	3/1986	9/1988	6/1990
4. begin werken	9/1970	2/1969	4/1977	1983	10/1980	2/1982 fase 1 2/1985 fase 2	9/1988 12/1989 4/1990 6/1992 4/1993	8/1992	3/1991
5. eerste behuizingen	3/1973	5/1974	6/1979	4/1986	11/1980	1/1984 fase 1 1/1986 fase 2	7/1990	nog aan het bouwen	8/1992
6. afwerking	6/1973	1978	4/1979	1986 (woningen) 1991 (gevels)	1993	9/1984 fase 1 10/1986 fase 2	8/1990 9/1991 4/1991 ...	12/1993	7/1992 8/1992 11/1992 ...
7. duur tussen 1 en 6 (in jaar)	13,5	12	7	12 (17)	14*	-	8*	5,5	3
8. duur tussen 2 en 6 (in jaar)	4	8	-	12	18*	-	9*	5,5	5
9. duur tussen 1 en 5 (in jaar)	13	7,5	7	12	1	-	5	5	3
10. duur tussen 3 en 5 (in jaar)	3,5	6	5	10	-	-	5	5 (?)	2

* nog niet afgewerkt

1. De tijd: hoe langer, hoe liever

Als we nu alle huisvestingsprojecten op een rij zetten – zoals in tabel 45 – dan komen we tot de volgende vaststellingen.

De realisatie van de meeste huisvestingsprojecten is van lange duur en de bewoners moeten veel geduld hebben

Tussen de belofte dat woningen gebouwd of gerenoveerd zullen worden, de eerste reacties van de plaatselijke bevolking, de eerste behuizing en de afwerking van de projecten zijn er nogal verschillen in tijdsduur waar te nemen.

Zo is er

- * tussen de officiële belofte en de (definitieve) afwerking:
 - minimum 3 jaar (Batipromo);
 - maximum 17 jaar (Arbeidsstraat);
- * tussen de eerste reactie van de bewoners en de afwerking van het project:
 - minimum 4 jaar (Harmoniegebouw);
 - maximum 18 jaar (Bloemenkrans);
- * tussen de belofte en de eerste zichtbare effecten, m.n. de eerste behuizingen:
 - minimum 3 jaar (Batipromo);
 - maximum 13 jaar (Harmoniecomplex).

Drie jaar is het absolute minimum, vijf tot tien jaar de gemiddelde tijdspanne. Als voor zo een termijn geen enkele garantie, hetzij voor de toegang, hetzij voor inspraak gegund wordt, dan zal de continuïteit van de bewonersmobilisatie zeer twijfelachtig zijn. Een uitzondering hierop is het project 'Bloemenkrans', waar met het Brussels Woningfonds overeengekomen was dat:

- alle bewoners onder dezelfde financiële voorwaarden mochten blijven wonen;
- de vernieuwbouw maar zou plaats hebben als de woning leeg stond. Het nakomen van deze afspraken – die een duidelijke waarborg inhielden m.b.t. toegang en inspraak – had een vrij lange renovatietijd tot gevolg. Dit was dan ook overeengekomen.

Tussen de reactie van de bewoners en de belofte van de overheid om te bouwen, verloopt er een heel wat tijd. Na de belofte moet er ook nog druk uitgeoefend worden om de realisatie af te dwingen.

De allereerste reacties van de plaatselijke bevolking komen er pas in 1969. In mei van dat jaar wordt een lokaal actiecomité opgericht als reactie op de vele onteigeningen voor de bouw van de WTC-torens. Op 21 juli 1969 zetten zij met het *Manifeste de la colère* hun eerste actie op touw.

Het mobiliseren van de bevolking, het voeren van acties en manifestaties vangt aan zowel vóór als na de belofte om te bouwen of te renoveren (tabel 46).

De reacties van de bevolking vinden bij de projecten Bloemenkrans, GOMB-renovatie Harmoniebuurt, stadsrenovatie Harmoniebuurt en Batipromo/Lakense Haard plaats vóór de belofte om te bouwen of te renoveren. Het gaat hier telkens, met uitzondering van het project Batipromo, om een verwaarloosd woningcomplex en een vervallen buurt waarvan de bewoners de renovatie opeisen. Bij het project Batipromo eisten de bewoners de bouw van woningen ter compensatie van geplande kantoren.

Bij de andere projecten vinden de reacties plaats na het bekendmaken van de bouw (of afbraak: Arbeidsstraat). Bij het Harmoniegebouw gebeurt dit lang na de belofte (negen jaar); in andere gevallen gebeurt het zelfs nooit, zoals bij de Brusselse Haard en het project Thomas van de Schaarbeekse Haard.

Tabel 46. Tijdstip eerste reactie van de bewoners t.o.v. de belofte

<i>vóór belofte</i>	<i>na belofte</i>	<i>geen reactie</i>
Bloemenkrans 4 jaar	Harmoniegebouw 9 jaar	Brusselse Haard
Stadsrenovatie Harmonie 1 jaar	Lakense Haard 2 jaar	Thomas
GOMB-renovatie Harmonie 4 jaar	Arbeidsstraat < 1 jaar	
Batipromo / Lakense Haard 2 jaar		

Bekijken we de projecten waarbij de reacties van de bewoners plaatsvinden vóór het maken van de belofte, dan valt op dat dit

slechts gebeurt bij de latere projecten (vanaf Bloemenkrans in 1975). Dit zou erop wijzen dat de bevolking stilaan voelt dat er op een signaal van de overheid niet meer gewacht moet worden. Wie van herhuisvesting droomt, moet dit alvast bekendmaken: zonder mobilisatie geen woning...

Qua tijdsduur is er weinig verschil tussen eigenaars en bouwheren

- Met een sociale-huisvestingsmaatschappij kan het heel lang duren (Arbeidsstraat), maar ook heel snel gaan (Batipromo/Lakense Haard).
- Met de stad Brussel duurt het ook lang.
- Ook de renovatie van het Woningfonds is van lange duur; er is al 18 jaar verlopen sinds de aankoop van de Bloemenkrans en de werken zijn nog steeds niet af.
- Het vlugst gaat het met het project-Batipromo, een partnership tussen de privé- (NV Batipromo) en de openbare sector (Lakense Haard).

Tabel 47. Tijdsduur tussen belofte en afwerking naargelang van de bouwheer/eigenaar

<i>bouwheer</i>	<i>sociale huisvestings- maatschappij</i>	<i>stad Brussel</i>	<i>Brussels Woningfonds</i>	<i>GOMB</i>
<i>project</i>	SCLAB Arbeidsstraat 17 jaar	Harmonie- gebouw 13,5 jaar	Bloemenkrans 14 jaar	Harmonie 5.5 jaar
	Lakense Haard 12 jaar	Harmonie buurt 8 jaar (*)		
	Schaarbeeke Haard/Thomas 10-12 jaar			
	Brusselse Haard 7 jaar			
	Lakense Haard /Batipromo 3 jaar			

(*) afwerking eerste reeks huizen

Renovatie duurt lang, maar nieuwbouw ook!

Er is geen systematiek te vinden m.b.t. de periode tussen renovatie en nieuwbouw. Het ene gaat niet sneller dan het andere...

Tabel 48. Aantal jaar tussen de belofte en de afwerking van de nieuwbouw- en renovatieprojecten

<i>nieuwbouw</i>		<i>vernieuwbouw</i>	
Harmoniegebouw	13,5 jaar	Arbeidsstraat	17 jaar
Lakense Haard	12 jaar	Bloemenkrans	14 jaar
Thomas 1+2	10-12 jaar	Stadsrenovatie	8 jaar
Brusselse Haard	7 jaar		
GOMB Harmonie	5,5 jaar		
Batipromo	3 jaar		

Ook bij de bouwduur en de duur van de renovatie is geen systematiek terug te vinden (zie tabel 49).

De grotere nieuwbouwprojecten, Harmoniegebouw (152 appartementen) en Brusselse Haard (202 appartementen), zijn relatief vlug afgewerkt. De bouw van de 601 appartementen van de Lakense Haard duurt in totaal negen jaar, hetgeen erg lang is.

De kleinere nieuwbouwprojecten zijn in minder dan twee jaar af. Het renovatieproject Bloemenkrans van het Brussels Woningfonds is sinds de eerste renovatiewerken al 13 jaar aan de gang. De renovatie gebeurt volgens een schuifstelsel. De bewoners worden tijdens de renovatie ondergebracht in een andere woning. Nog enkele woningen moeten in 1993 gerenoveerd worden.

Bij de andere renovatieprojecten stonden de huizen al leeg en duurden de werken niet zo lang.

Tabel 49. Duur werken van nieuwbouw- en renovatieprojecten

<i>nieuwbouw</i>		<i>vernieuwbouw</i>	
Harmoniegebouw	2,2 jaar	Arbeidsstraat	3 jaar
Lakense Haard	9 jaar	Bloemenkrans	13 jaar
Brusselse Haard	2 jaar	Stadsrenovatie	1,5 – 2 jaar
Thomas 1	2,5 jaar		
Thomas 2	1,8 jaar		
stadsrenovatie (Nicolaystr. 3-9)	1 jaar		
GOMB-renovatie Harmonie	1,3 jaar		
Batipromo	1,6 jaar		

2. Een selectief woningaanbod stuurt vele bewoners weg

Rekening houdend met het feit dat in de Noordwijk – binnen de omtrek van het Manhattanplan – ongeveer 11.000 mensen of 3.440 gezinnen woonden, gaan we nu na of het woningaanbod van nieuwbouw of vernieuwbouw in staat is geweest om de bevolking opnieuw te huisvesten. Uit de volgende cijfers blijkt dat dit niet het geval is.

Het aantal nieuwe (en vernieuwde) woningen is merkkelijk kleiner dan oorspronkelijk (nodig)

Door de overheid werden 1.397 woningen gebouwd (tabel 51). Rekenen we daarbij nog de woningen die door de privé-maatschappij Amelinckx gebouwd werden (Helihaven: 726 en Noordstation: 325), dan komen we op een totaal van 2.448 woningen. In vergelijking met het aantal woningen vóór afbraak (ca. 3.440) maakt dit een verschil van ca. 992 woningen of -29%. Zelfs op 'papier' was de herhuisvesting van de bewoners al ontoereikend.

Het aandeel van de grotere woningen en appartementen is erg klein
Van de in totaal 1.397 gebouwde en gerenoveerde woonegelegenheden zijn 50% flats of appartementen met één kamer. Slechts 0,47% zijn appartementen met vier en meer slaapkamers (tabel 50). M.a.w. men mikt duidelijk op alleenstaanden of gezinnen met hoogstens één tot twee kinderen. Kroostrijke gezinnen zijn, met uitzondering van enkele projecten, niet gewenst!

Tabel 50. Type woningen over alle projecten in %

<i>type woningen</i>	<i>%</i>
studio/flat	22,5%
appartement 1 slaapkamer	27,0%
appartement 2 slaapkamers	30,9%
appartement 3 slaapkamers	19,1%
appartement 4 slaapkamers	0,4%
appartement 6 slaapkamers	0,1%
totaal (N= 1.379)	100,0%

Tabel 51. Woningaanbod van de overheid

project	Harmoniegebouw (1970)		Lakense Haard (1974)		Brusseke Haard (1993)		Arbeidsstraat		Bloemenkraus (1977)		Thomas (1993)		Sealerenovatie Harmoniebuurt (1990)		GOMB-renovatie Harmoniebuurt		BATIPROMO Lakense Haard Fase 1		total	
	A	P	A	P	A	P	A	P	A	P	A	P	A	P	A	P	A	P	A	%
type woning	64	2.320	190	1.900	42	5.780	-	-	-	-	16	5.173	2	67.000	-	-	314	22,5		
app. 1 kamer	48	3.270	127	2.250	56	8.738	48	9	9	25	6.671	37	4	23			377	27,0		
app. 2 kamers	20	4.170	184	3.300	41	10.287	21	8	8	700	61	10.366	13	19	65		432	30,9		
app. 3 kamers	20	4.970	100	4.000	63	11.688	20	9	9	850	19	1.414	19	12.000	7	10	267	19,1		
app. 4 kamers							3	3	3								6	0,4		
app. 6 kamers								1	1								1	0,1		
total	152		601		202		92	30	30	121	71	71	30	98			1.397	100,0		

A = aantal

P = prijs

De Bloemenkrans en de Arbeidsstraat zijn geïntegreerde projecten en ook de enige projecten met grotere appartementen. In beide projecten zijn er drie appartementen met vier slaapkamers. In de Bloemenkrans is ook het enige appartement met zes slaapkamers (Fig.1). Het Brussels Woningfonds, dat de Bloemenkrans opkocht om te renoveren, richt zich nl. op gezinnen vanaf twee kinderen; 43,3% van de woningen telt er drie slaapkamers of meer. In vergelijking met het aantal sociale woningen in het Brussels Gewest, ziet men hoe men in de Noordwijk voornamelijk kleinere woningen gebouwd heeft (Fig.2).

Fig.1. Aantal woningen en woningtype per project

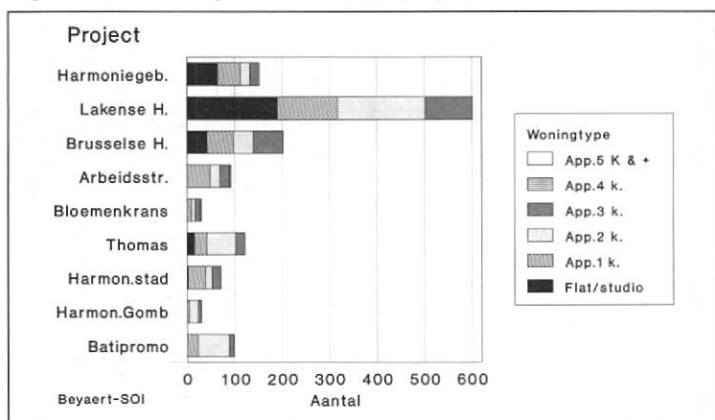
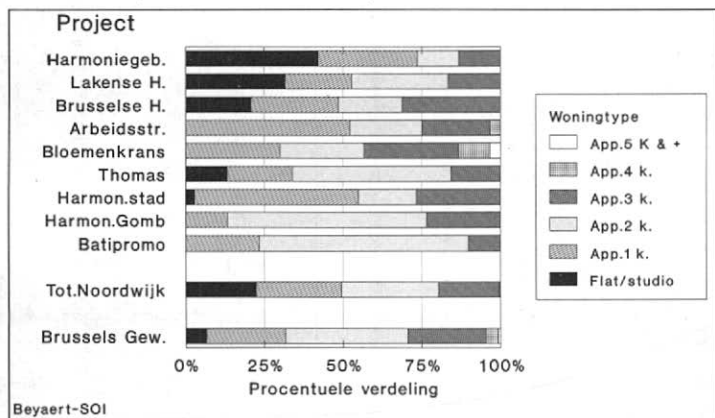


Fig.2. Procentuele verdeling van het woningtype per project en in de sociale sector (Brussels Gewest-1991)



Dit selectief woningaanbod, waarmee vooral voor alleenstaanden en gezinnen zonder of met hoogstens één kind gebouwd wordt, had tot gevolg dat de Belgen wel, en de vreemdelingen niet een woning hebben kunnen vinden. In de Noordwijk bestond 47% van de bevolking uit buitenlandse gezinnen; de helft ervan telde vijf of meer personen/gezinsleden (Dossier, A. Martens, 1974: 839-859; 71). Het is maar in woningen met drie slaapkamers en meer dat deze mensen opnieuw gehuisvest konden worden. Slechts 20% van de appartementen voorzag daarin. De Belgen daarentegen – grotendeels alleenstaanden of gezinnen zonder kinderen (samen 72% van de Belgische bevolking) kwamen voor 50 tot 80% van het woningaanbod in aanmerking.

Als we nu een raming maken van het aantal bewoners dat in de nieuwe of vernieuwde woningen zou kunnen wonen, dan is dit voor:

- woningen gebouwd door de overheid (1):	min. 3.146 – max. 4.458
- woningen gebouwd door de privé-sector:	<u>min. 1.585 – max. 1.585</u> (2)
totaal:	min. 4.731 – max. 6.043

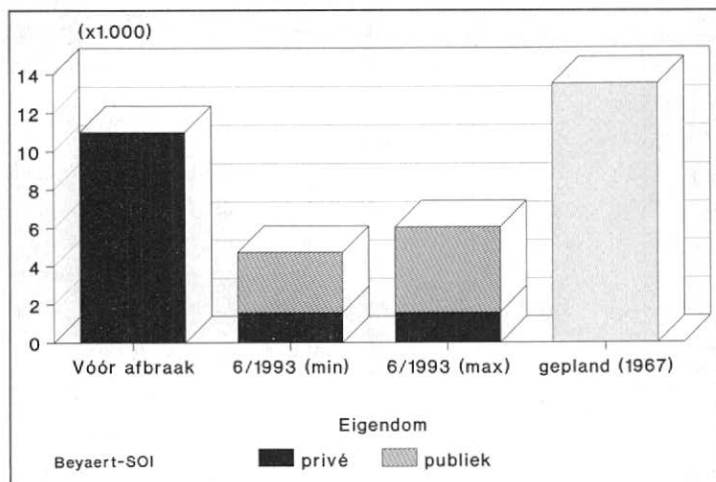
Vergeleken met de 11.000 mensen die in de Noordwijk woonden, is dit dus een vermindering van 45 tot 60% (Fig.3) .

In de veronderstelling dat die woningen allemaal door ex-bewoners bezet zijn – wat zeker niet het geval is – dan zou nog 45 tot 60% van de oorspronkelijke bevolking geen woning bekomen hebben. Maar het is duidelijk dat de vreemdelingen en/of de grote gezinnen de grootste slachtoffers van de operatie geworden zijn.

(1) zie tabel 52

(2) Dit aantal (1.585) is het totaal aantal bewoners van beide Amelinckx-gebouwen (Solvayplein-Noordstation: 490 en Helihaven: 1.095) (Groep Urba, 1991: 35)

Fig.3. Aantal inwoners vóór de afbraak, in juni 1993 en gepland in 1967



Tabel 52. Aanbod van overheidswoningen en aantal bewoners per woningtype naar verschillende bezettingstypes

type woning	aantal woningen	minimaal		maximaal	
		B	P	B	P
flat/studio	314	* 1	314	* 1	314
ap. 1 kamer	377	* 1,5	565	* 2	754
app. 2 kamers	432	* 3	1.296	* 4	1.728
app. 3 kamers	267	* 3,5	934	* 6	1.602
app. 4 kamers	6	* 5	30	* 8	48
app. 5 kamers	-				
app. 6 kamers	1	* 7	7	* 12	12
totaal	1.397		3.146		4.458
pers./kamer			2,4		3,4

B = bezetting

P = aantal personen

In overheidswoningen is de huurprijs matig

De huurprijs is doorgaans laag, zeker bij het Woningfonds (Bloemenkrans) en bij de sociale-huisvestingsmaatschappijen (Brusselse en Lakense Haard).

Bij de stadsrenovatie is de huur eerder hoog.

De GOMB verhuurt de appartementen niet. Ze worden verkocht aan gezinnen met een gemiddeld inkomen.

3. Inspraak en eeuwige herhaling

In tabel 53 hebben we geprobeerd om voor de verschillende projecten een overzicht van de kansen op inspraak en toegankelijkheid te schetsen. Onze conclusie luidt als volgt.

Op twee projecten na (Brusselse Haard en Thomas) is er steeds mobilisatie en druk nodig geweest.

Dit was nodig opdat:

- de woningen gebouwd zouden worden (volgens de beloften);
- de bewoners er toegang zouden hebben (herhuisvesting van de getroffen wijk- en buurtbewoners);
- de woningen voldoende groot zouden zijn om migrantengezinnen en kroostrijke gezinnen te kunnen huisvesten.

Inspraak vragen en eisen is niet onmiddellijk inspraak bekomen

- Inspraak is maar met mondjesmaat toegekend, door alle huisvestingsactoren!
- Een zeker succes werd uiteindelijk behaald bij:
 - het Harmoniegebouw (stad Brussel);
 - de Arbeidsstraat (SCLAB);
 - de Bloemenkrans (Woningfonds).
- Sociale-woningmaatschappijen blijken bijzonder terughoudend (zo niet vijandig) te zijn t.o.v. inspraak van de bewoners.
- Bij het gemengd project Batipromo/Lakense Haard is er een goede samenwerking tussen de bevolking en de NV Batipromo. Vanaf het moment dat de Lakense Haard erbij komt, is er geen sprake meer van inspraak!
- Bij elk project moet men telkens weer van bij het begin starten (Sisyphus-principe).

Het bouwen van woningen biedt geen garantie voor een effectieve herhuisvesting van de bewoners van de Noordwijk

De herhuisvesting van de inwoners die door de BPA's verdreven werden, is er gekomen door druk van de plaatselijke bevolking. Deze werd van bij het begin van het ontwerp van de plannen met

Tabel 53. Mobilisatie, inspraak en toegankelijkheid

project	Harmonie- gebouw	Lakense Haard	Brusselse Haard	Arbeids- straat	Bloemen- krans	Thomas	Stadsrenovatie Harmonie-	GOMB-renovatie Harmoniebuurt	BATIPROMO Lakense Haard*
Inspraak - aangevraagd bekomen mobilisatie en druk	ja +/- +++	ja +/- +++	neen neen neen	ja ++ ++	ja + +++	neen neen neen	ja neen +++	ja neen +	ja neen +++
Toegankelijkheid voor: wijkbewoners migranten	ja ja (16%)	ja ja (39,4%)	ja ja (37,2%)	ja ja (51,4%)	ja ja (69%)	ja ja (9%)	nauwelijks ja ?	nauwelijks afhankelijk van koopkracht	(uitzonderlijk) neen

* Met Batipromo: frequent overleg; met de Lakense Haard: geen inspraak noch overleg.

+/- : amper inspraak of mobilisatie

+ : enige inspraak of mobilisatie

++ : frequente inspraak of mobilisatie

+++ : veel inspraak of mobilisatie

veel beloften tevreden gesteld. Maar de uitvoering van de werken werd telkens uitgesteld, in de stille hoop dat de bevolking de beloften nooit zou afdwingen.

De 'story' van de publieke huisvesting in de Noordwijk toont dat bij de verschillende projecten de eis van toegankelijkheid voor de buurtbewoners steeds gesteld werd. Maar het is slechts onder druk van de georganiseerde bevolking dat die herhuisvesting verworven wordt... en dan nog in zeer beperkte mate. Beloften in die zin werden wel gedaan. Maar de verantwoordelijken van de publieke huisvesting hebben alles in het werk gesteld om de plaatselijke bevolking in de Noordwijk zo min mogelijk te herhuisvesten.

Wat de toegankelijkheid van de wijkbewoners betreft, zijn er spijtig genoeg weinig cijfers beschikbaar, uitgezonderd voor het Harmoniegebouw en het project van de Lakense Haard.

Harmoniegebouw:

In september 1973 telt men m.b.t. 143 toegekende appartementen (negen zijn dat nog niet) dat 69% van de gezinnen verbleef binnen de omtrek van het BPA, dus in de woningen die zijn afgebroken om plaats te maken voor het Harmoniegebouw.

Lakense Haard:

In 1975, wanneer de eerste vier appartementsblokken af zijn, zijn er 914 bewoners. Daarvan woonden:

- 15,5% op 17 februari 1967 in de Manhattanwijk;
- 10,9% elders in de Noordwijk;
- 65,5% buiten de Noordwijk.

De toegankelijkheid voor de migranten is, ondanks het lage aandeel woningen met meer dan vier slaapkamers, vrij goed te noemen. Volgens RISO (1991) gaat het aandeel migranten van 37,2% (Brusselse Haard), 39,4% (Lakense Haard), 51,4% (Arbeidsstraat) tot zelfs 69% (Bloemenkrans). Bedenk daarbij dat de Arbeidsstraat en de Bloemenkrans vóór de renovatie Belgische bastions waren. In 1973 telde het Harmoniegebouw 16% migranten.

Bij de woonprojecten Batipromo en Thomas is de toegankelijkheid voor migrantengezinnen erg laag. Uit een deurbelenquête bij Batipromo blijkt dat, op 98 gezinnen:

- 74 gezinnen een Belgisch klinkende naam hebben;
- 8 gezinnen een Oost- en Zuideuropese naam hebben;
- 7 gezinnen een Noordafrikaanse/Afrikaanse naam hebben;
- 4 gezinnen gemengd Belgisch zijn.

Bij 5 gezinnen stond er geen naam op de deurbel.

M.a.w. 13,5% van de gezinnen zou van niet-Belgische oorsprong zijn.

Volgens de huurderslijst van het project Thomas heeft 9% van de gezinnen een niet-Belgische nationaliteit.

BESLUIT

1. De strategie van de overheid

Het Manhattanplan liet diepe sporen na in de Noordwijk. De volkswijk is grotendeels met de grond gelijk gemaakt en de bevolking werd verdreven. De overheid beloofde aan de uitgewezen bevolking vervangingswoningen. Het Manhattanplan zelf voorzag naast de kantoortorens de bouw van 5.350 'hoogbouw-woningen' voor 13.500 'kantoormensen'. Dit aantal werd uiteindelijk nooit gerealiseerd. Toch zijn er een aantal sociale wooncomplexen opgetrokken en werden er woningen gerenoveerd. In totaal tellen de negen besproken publieke-huisvestingsprojecten 1.397 nieuwbouw- of gerenoveerde woningen/appartementen. Tellen we de Amelinckxblokken (1.051 appartementen) erbij, dan maakt dit een totaal van 2.448 woningen. Dit is bijna 50% van de beloofde woningen in het Manhattanplan.

De bewoners van de Noordwijk, voornamelijk bejaarden en migranten, hadden echter veel hoop op herhuisvesting in één van die projecten. Het aandeel van de geherhuisveste bevolking uit de wijk in deze projecten is echter teleurstellend.

De overheid gebruikt een welbepaalde strategie om de eisen die de buurtbewoners naar de huisvestingsprojecten toe stellen af te ketsen.

Die strategie steunt op twee peilers:

Een. Telkens opnieuw... of het 'Sisyphusprincipe'

Twee. Het 'verdeel en heers'-principe.

Telkens opnieuw... of het 'Sisyphusprincipe'

Hier vormt de cumulativiteit van de acties een cruciaal probleem. Er is namelijk geen cumulativiteit van:

- 'verworvenheden', dwz. de 'verworvenheden' die voor één van de projecten bekomen werden, worden nooit naar een ander project overgedragen;
- know-how (wegens hoog verloop van de buurtwerkers en de bevolking en de gelatenheid en schrik van de bevolking);
- overleg, traditie en experimenten.

De veelvuldigheid van de actoren (woningaanbod) maakt dat de cumulativiteit quasi onmogelijk is.

Het 'verdeel en heers'-principe

Deze strategie bestaat erin de groepsvorming van de plaatselijke bevolking tegen te werken, te verhinderen of op te blazen. Belangrijk hierbij is de bevolking in verschillende categorieën op te delen, nl.:

- Brusselaars tegenover bewoners van Schaarbeek en Sint-Joosten-Node;
- wie 'in de wijk' en binnen de grenzen van het BPA woont en wie 'buiten de wijk' woont;
- wie in de wijk woonde vóór en na 17 februari 1967 (datum van het BPA);
- wie vroeger in de wijk gewoond heeft en wie er nu woont;
- Belgen-vreemdelingen;
- alleenstaanden-koppels zonder of met kinderen (weinig en veel);
- eigenaars-huurders;
- handelaars en bedrijven tegenover bewoners;
- enzovoort.

Door gebruik te maken van dit onderscheid worden verschillen gemaakt, stijgen of dalen de herhuisvestingskansen, worden de wachttijden verlengd of ingekort enz. De opkomende solidariteit wordt dan met grote zorg aan mootjes gehakt. De overheid richt zelf een concurrentiële bewonersgroep op, die dan als de representatieve organisatie erkend wordt. 'Verdeel en heers' vieren hoogtij.

Om al deze redenen schieten de huisvestingsprojecten niet of nauwelijks op!

Alles wat we hier en nu beschreven en gemeten hebben kan zuiver aan het toeval te wijten zijn. Het is het resultaat van 'een samenloop van omstandigheden' waarin 'de' overheid geen enkele verantwoordelijkheid draagt... De beste redenen kunnen ingeroepen worden om te verklaren waarom bepaalde projecten 5, 10 of 15 jaar (moeten) duren, waarom slechts kleinere huishoudens

een (zeldzame) kans maken en waarom ervaringen en afspraken voor één project niet naar een ander project overgedragen kunnen worden.

Bij het doornemen van deze beschrijvingen zal het de lezer duidelijk worden dat dit alles inderdaad aan het toeval te wijten is... Maar wat gebeurt er nu als de toevalshypothese verworpen wordt? Van bij het eerste Manhattanontwerp was het toch duidelijk dat de kleine huis- en landeigenaars de plaats moesten ruimen voor vastgoedspeculanten en grootse promotorenprojecten, en dat er voor de plaatselijke huurbewoners – in de letterlijke betekenis van het woord – geen plaats was.

Daarom moeten er vele beloften gemaakt maar nooit gehouden worden. Zo kun je de plaatselijke bevolking geruststellen, met illusies sussen en beletten dat zij enige (collectieve) reacties zouden manifesteren. De lokale gezagsdragers, schepenen, burgemeesters e.d. hebben dat gezien. Maar hebben zij het ook zo kunnen uitspelen?

De fysieke uitstoting van de plaatselijke bevolking is gelukt. De etnische en proletarische zuivering werd meedogenloos doorgevoerd. De bevolking is tot 20% van het oorspronkelijke aantal gereduceerd. Maar waarom niet tot 0%? Blijkbaar zijn de inwoners erin geslaagd de 'logica' van de gezagsdragers (enigzins) te dwarsbomen. Wat deze laatsten beloofd hebben – met de hoop het nooit te moeten uitvoeren – moest toch gerealiseerd worden. Met de kwaadste trouw en de slechtste wil van de wereld konden ze niet beletten dat de bewoners wilden blijven en dat er voor hen ook gebouwd moest worden. Maar dan wel zo laat mogelijk. Om alle verzetspogingen de grond in te boren bestaan er goede middelen zoals:

- voorstellen dat bepaalde evenementen onafwendbaar, onherroepelijk en onomkeerbaar zijn: 'Uw wijk is veroordeeld', 'Het is een onverbeterbaar krot', 'De opmars van de bouwpromotoren is niet te stuiten...'
- het vertrouwen van de bevolking in de eigen krachten in twijfel trekken: 'Jullie betekenen toch niets, jullie hebben geen macht. Vertrouw op ons, niet uw zgn. bondgenoten en uw *leiders* die toch verraden zullen worden. In elk geval, door zo te handelen haalt ge u nog veel meer moeilijkheden op de hals...'

- de weerstand in tijd en ruimte breken. Zo kon geen enkele ervaring, geen enkele toegeving, afspraak of overeenkomst overgedragen worden van de ene gemeente naar de andere, van de ene huisvestingsmaatschappij naar een andere. Ieder project is iets radicaal nieuws en onvergelijkbaar.

- verdeeldheid zaaien en groepen afzonderen. Daarom biedt men selectieve voordelen aan bepaalde groepen en sluit men andere uit. Het is zeker niet aan het toeval te wijten dat 80% van de gebouwde woningen niet meer dan twee slaapkamers heeft en dat ze bij uitstek aan bejaarden en/of Belgen toegewezen worden.

Het afdwingen van betere huisvesting voor alle inwoners was dus duidelijk Sisyphuswerk.

2. Bakens voor een andere uitweg

Na deze reeks vaststellingen formuleren we een aantal voorstellen die ervoor moeten zorgen dat situaties zoals hier in de studie beschreven worden zich niet meer zouden voordoen in de toekomst.

Vanuit het recht op wonen: geen afbraak zonder herhuisvesting

Het is duidelijk dat de herhaaldelijke vraag van de bewoners in de Noordwijk naar inspraak m.b.t. hun woon- en leefsituatie gegrondvest is op de wijd verspreide idee van het *Recht op Wonen*. Het recht op wonen bevat verschillende facetten en kan omschreven worden als het kunnen beschikken:

- over een degelijke woning
- naar eigen keus
- in een goede woonomgeving
- tegen een betaalbare prijs
- en er ongestoord te kunnen blijven zolang men dit wenst.

Dit recht op wonen kan het gemakkelijkst gerealiseerd worden door het in te schrijven in de grondwet. Omdat de regering tijdens de huidige legislatuur de bevoegdheid heeft om de grondwet te herzien, zijn er door Kamer en Senaat voorstellen geformuleerd om het recht op wonen in te schrijven in de grondwet. Intussen is het recht op wonen in de gecoördineerde Grondwet (17/2/1994) onder artikel 23 ingeschreven. De tekst luidt als volgt:

'Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden... Die rechten omvatten inzonderheid: ... 3° het recht op een behoorlijke huisvesting.'

De inschrijving van het recht op wonen in de grondwet volstaat echter niet. Het moet effectief omgezet worden in een beleid dat dit recht op wonen wil realiseren.

Een taak voor de regionale overheid

Het Brusselse Gewest zelf beschikt over een aantal instrumenten waarmee het recht op wonen in praktijk grotendeels beschermd kan worden.

Reglementering op de stedenbouw

Er moet meer rechtszekerheid zijn betreffende de bestemming van bepaalde wijken en huizenblokken. Wat woonzone is volgens het gewestplan of volgens een Bijzonder Bestemmingsplan moet woonzone blijven. Wanneer het duidelijk zou zijn dat er niet te tornen valt aan de wettelijke bestemmingen zullen eigenaars van woningen vlugger geneigd zijn toch te blijven investeren in hun onroerend goed, omdat ze weten dat het toch nooit kantoren zullen worden. Nu gebeurt het nog te veel dat eigenaars met succes kunnen speculeren.

Is het echt noodzakelijk om via een Bijzonder Bestemmingsplan af te wijken van de bestemmingen op het gewestplan, dan moeten er in dat bestemmingsplan minstens evenveel woongelegenheden blijven dan voorzien in het gewestplan. Het opmaken van een bestemmingsplan wordt nu gebruikt als een gemakkelijk middel om af te wijken van het gewestplan, in de meeste gevallen om een kantoorproject vanuit de privé-sector mogelijk te maken en het aantal woningen te verminderen. De gemeentelijke en gewestelijke overheid mogen hieraan hun medewerking niet verlenen.

In de ordonnantie op de stedenbouw en planning is voorzien dat aan de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning bepaalde voorwaarden verbonden kunnen worden, de zgn. stedenbouwkundige lasten, zoals b.v. de aanleg van groene ruimten, wegen, openbare gebouwen en zelfs het bouwen van woningen. Dit systeem moet nog verder worden uitgewerkt in uitvoeringsbesluiten. Hierin moet duidelijk worden vastgelegd dat stedenbouwkundige lasten nooit echte compensaties mogen worden, m.a.w. dat de bouw van woningen of de aanleg van een groene ruimte niet als pasmunt mag worden gebruikt voor de vergunning van kantoren op plaatsen waar dit normaal volgens het gewestplan of het bijzonder bestemmingsplan niet voorzien is.

Indien om een zeer dringende reden toch een onteigeningsbesluit moet worden genomen, mag dit slechts van kracht worden

wanneer daar meteen een pakket herhuisvestingsmaatregelen aan gekoppeld wordt, opdat de bewoners die dat wensen een gelijkwaardige betaalbare woning in dezelfde buurt kunnen vinden.

Stadsvernieuwingswetgeving

In de vakantiemaanden is de ordonnantie 'herwaardering van de wijken' gestemd ter vervanging van de organieke wet op de stadsvernieuwing van 1977. In deze wet was voorzien dat van de woningen die vernieuwd werden met overheidsgeld, ten minste 2/3 verhuurd moest worden volgens het stelsel van de sociale huisvesting. De nieuwe ordonnantie is wat dat betreft veel vager: ze geeft wel een aantal mogelijkheden aan, maar legt geen enkele verplichting op. Dit is een evolutie die onvoldoende bescherming biedt aan het recht op wonen voor de buurtbewoners. Hopelijk kan dit nog bijgewerkt worden door nauwkeuriger uitvoeringsbesluiten of concrete stadsvernieuwingsprogramma's. De herwaardering van de wijken mag geen alibi worden om alleen maar woningen op te knappen, hierdoor een meer begoede bevolkingsgroep aan te trekken en de oorspronkelijke bewoners zonder meer aan hun lot over te laten.

Mogelijkheden van de sociale-huisvestingssector

Eind 1991 bedroeg het patrimonium van de sociale-huisvestingsmaatschappijen in het Brusselse Gewest 36.924 verhuurbare woonegelegenheden. Voor de eerstkomende jaren wordt een jaarlijkse groei voorzien van ongeveer 200 woonegelegenheden. De vraag naar sociale woningen overtreft daarbij ruimschoots het beschikbare aanbod. Om hieraan te verhelpen heeft de Brusselse Executieve de toewijzingscriteria voor een sociale woning verscherpt via het besluit van 17 oktober 1991. In artikel 9 van dit besluit wordt bepaald dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een sociale-huisvestingsmaatschappij kan aansporen om een uitzondering te maken, 'in uitzonderlijke gevallen en op grond van gemotiveerde afwijkingen'. Om dezelfde reden wordt voorzien dat de bestuursraad van een sociale-huisvestingsmaatschappij zelf een uitzondering kan toestaan mits goedkeuring van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Dit biedt de sector van de sociale huisvesting dus de mogelijkheid om tussen te komen in het geval iemand bedreigd wordt door een onteige-

ning; ze kan de betrokkene(n) bij uitzondering een voorkeursbehandeling geven bij de toewijzing van een sociale woning, in zoverre voldaan is aan de inkomensvoorwaarden tot het bekomen van een sociale woning.

Dit zijn slechts enkele voorstellen van concrete instrumenten waardoor de belangen van de bewoners beter zouden kunnen behartigd worden.

Om niet te blijven steken in Sisyphustoestanden is het echter nodig dat de maatregelen rond de sociale huisvesting en stadsvernieuwing van het Brusselse Gewest kaderen in een globaal beleid en visie. Het belangrijkste lijkt daarbij dat er een evenwicht gevonden wordt tussen de economische ontwikkeling van het Brusselse Gewest en een sociale-huisvestingspolitiek. Dergelijke sociale-huisvestingspolitiek zou moeten uitgaan van een globaal plan met bijzondere aandacht voor kansarme groepen en buurten. Per wijk of buurt is er nood aan een structuurschets waarin de verschillende projecten worden gesitueerd en waarbij rekening gehouden wordt met de aanwezige kansarme bevolking.

Een stevige en onderbouwde buurt- en wijkwerking

De permanente mobilisatie en organisatie van de plaatselijke bewoners – meer bepaald de zwakkere groepen op de huisvestingsmarkt (m.n. huurders, kroostrijke gezinnen, lagere-inkomensgroepen en/of niet-Belgen) – is voor het afdwingen van een aangepaste (her)huisvesting van strategisch belang.

Deze mobilisatie en organisatie dienen zo breed en algemeen mogelijk te zijn.

De afdwingbaarheidsmogelijkheden zijn rechtstreeks evenredig met de sterkte van de frontvorming binnen de wijk. We zijn ons wel bewust van het feit dat deze frontvorming niet evident is omdat binnen deze wijken vele verschillende belangen aanwezig zijn die onder de druk van de renovatieoperaties nog aangescherpt worden. Het verhaal van de Noordwijk laat duidelijk zien dat promotoren en overheden de kleinste menings- en andere verschillen te baat nemen om de wijkbewoners tegen elkaar op te zetten.

Deze mobilisatie dient in de tijd ook duurzaam en ononderbroken te zijn.

Tegenover de traagheid en de lange duur van de wederopbouw en de renovatie(projecten) staat de onmiddellijkheid van de dreigende afbraak en het ononderbroken verloop van de bevolking wanneer ze een herhuisvestingskans (binnen of buiten de wijk) kan aangrijpen. Naargelang van de renovatieplannen vorderen en uitgevoerd worden, komen en gaan de bewoners, evenals de buurtwerkers. Het bouwen van een collectief geheugen, het overdragen van de overwinningen en mislukkingen, de reflectie op de opgedane ervaringen zijn dan uiterst moeilijk. Er moet voorkomen worden dat het collectief bewustzijn op meedogenloze wijze vernield wordt.

Een (minimale) organisatie moet voorzien worden.

Bij gebrek daaraan kan geen enkele continuïteit van de actie gegarandeerd worden. Deze structuur dient enerzijds door de plaatselijke bevolking geschraagd te zijn, m.a.w. democratisch onderbouwd, en anderzijds over een vast secretariaat te beschikken.

Zonder een planmatige aanpak kan noch de vooruitgang afgemeten, noch een kosten-batenanalyse opgemaakt worden.

Naast een algemeen sociaal begeleidingsplan moet een reeks bijzondere (beperktere) begeleidingsplannen opgesteld en getimed worden. De beoogde eindresultaten moeten vooraf besproken worden en niet afhankelijk gemaakt worden van de uitkomst van krachtmetingen van de ongelijke partijen.

Het afdwingen van inspraak en overleg wordt een oeverloze bezigheid als de optredende actoren (en tegenstrevers) veelzijdig en vaak onafhankelijk van elkaar kunnen optreden.

Alleen al voor de Noordwijk ging het om verschillende ministeries, drie gemeenten, verschillende gemeentelijke bouwheren, verschillende erkende en andere sociale-huisvestingsmaatschappijen, openbare en private investeringsmaatschappijen enz. De grote veelvoudigheid van optredende actoren is de beste manier om nooit een collectieve verantwoordelijkheid op te nemen. De verantwoordelijkheden dienen dan ook uitdrukkelijk vastgelegd te worden en de verantwoordelijken moeten geïdentificeerd

kunnen worden. Dan kan een aangepaste overlegstructuur voorzien worden.

Het is de lezer wellicht al duidelijk geworden dat de strijd om betere huisvesting in de Noordwijk een waar Sisyphuswerk is geweest. Hopelijk is de steen door het vele rollen wat lichter geworden, en de berg, door het vele klimmen, wat kleiner...

Een troost voor de gesneuvelde slachtoffers,

Wee de overwonnenen! En een laatste strijdlied:

Le Quartier Nord

*Refr.: Nous on reste là, on ne bougera pas,
Tant que la commune ne nous reloge pas.*

- 1. Nous du Quartier Nord, on nous met dehors,
De notre triste sort, on fait des lingots d'or.*
- 2. Vous démolissez tout notre Quartier,
Mais faut pas penser que ça va durer.*
- 3. Belges et immigrés, on s'est rencontré,
Dans tout le Quartier, on s'est organisé.*
- 4. Perdons pas le nord, ensemble on est fort,
Tous les expulsés vont être relogés.*

(1974)

BIBLIOGRAFIE

- Atelier du Sablon, *Basisdossier Frontispice-Harmonie vernieuwbouwproject GOMB: analyse van de bestaande toestand*, september 1988.
- Bewonersorganisatie Harmoniebuurt, *De Harmonie wil geen eiland worden!*, december 1987.
- Buurthuis De Kassei, *Jaarverslagen 1978-1984*.
- Buurthuis De Kassei, *Organisatie verdere aanpak herwaardering Harmoniebuurt*, Brussel, juni 1985.
- Claus Marie-Christine, *Samenlevingsopbouw in Volkswoningen: de Lakense Haard*, eindwerk Sociale Hogeschool Heverlee, 1976.
- Demey Thierry, *Bruxelles, chronique d'une capitale en chantier*, '2. De l'Expo '58 au siège de la C.E.E.', Bruxelles, Legrain, 1992.
- De Noordwijk in *Wonen-TA/BK*, 15/16-75, p. 61-67.
- De Wilde Jan, *Aanzet tot samenlevingsopbouw in Volkswoningen (in de Noordwijk)*, eindwerk Sociale Hogeschool Heverlee, 1975.
- Dossier *Le plan Manhattan ou que crèvent les expulsés?*, Bruxelles, A. Martens, augustus 1974.
- Dossier *te gast in Brussel*, 'De torens voor zakenlui mogen een wijk vertrap-pelen' in *De Nieuwe*, nr. 424, 12 mei 1972, p. 3-6.
- Falaise Pol-Henri, *Expérience d'animation dans une petite cité du Quartier-Nord à Bruxelles*, Institut Supérieur en Sciences Humaines de Mons, 1975-1976.
- Gazette du Nord/Noordgazet*, 1979-1981.
- Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij Brussel, *Verslagen activiteiten GOMB 1989-1991*.
- Groep Huisvesting, *Dossier renovatie... en de bewoners?*, Brussel, oktober 1981.
- Groep Urba, *Kansarmoede in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. Ontwikkeling van een methode voor leefbaarheids-onderzoek in stedelijke wijken: toepassing op de Noordwijk*, synthesesnota, september 1991.
- Huurdersunie Noordwijk, *Verslagen algemene vergadering*.
- Kruidtuinkomitee/KUL departement Sociologie, *Mobilisatie + Organisatie = Renovatie + Wederhuisvesting: studie van de renovatie van de Kruidtuinwijk in Sint-Joost-ten-Node*, juni 1992.
- Le Nord*, maandblad van de Noordwijk, 1983-1984.
- Leuwers L. en Van Schoorisse I., *Typologische studie van de Heliwijk*, Hoger St.-Lukasinstituut Brussel, 1980-1981.
- Lievens J., Brasseur N., Martens A., *De Noordwijk van krot tot Manhattan: de grote stad een geplande chaos?*, Davidsfonds, Leuven, 1975, 108p.

- Lievevrouw P., 'De heropbouw van de Noordwijk een gemiste kans?' in A+, nr.110, 1991.
- Maison de Quartier De Kassei et le Conseil Urbain Nord, *Dossier Rue du Travail, un scandale*, Brussel, 1978, 7 p.
- Monografie v.z.v. Buurthuis de Kassei, februari 1978.
- Perskonferentie, *De koning geeft de buurtbewoners gelijk*, georganiseerd door de Bewonersorganisatie Harmoniebuurt, 6 februari 1989.
- Persconferentie, *Woningen gebouwd volgens de normen van de NMH wachten op een sociale huisvestingsmaatschappij als eigenaar*, georganiseerd door Huurdersunie Noordwijk en Bewonersorganisatie Harmoniebuurt, 13 februari 1990.
- Persconferentie, *De stadsrenovatie in de Harmoniebuurt*, georganiseerd door de Bewonersorganisatie Harmoniebuurt, 13 juni 1990.
- Persconferentie, *In de Noordwijk worden 150 sociale woningen gebouwd... voor wie?!*, georganiseerd door de Huurdersunie Noordwijk en Bewonersorganisatie Harmoniebuurt, 25 maart 1992.
- Persconferentie, *Sociale-huisvestingsproject Batipromo: een feuilleton om te volgen*, georganiseerd door de Huurdersunie Noordwijk en Bewonersorganisatie Harmoniebuurt, 17 juni 1992.
- Persmededeling, *Batipromo: inwijding van 98 sociale woningen in de Ruimte Noordwijk*, georganiseerd door N.V. Batipromo, 28 oktober 1992.
- Persmededeling, *Batipromo: 98 'sociale' appartementen toegewezen aan 98 gelukkige gezinnen...*, georganiseerd door de Huurdersunie Noordwijk en Bewonersorganisatie Harmoniebuurt.
- RISO Brussel, *Projectverslag sociale begeleiding in de Noordwijk*, Brussel, juli 1991.
- St.-Lukaswerkgemeenschap, *Inventaris van de Volkswoningen*, Staatssecretariaat voor het Brusselse Gewest, 1985.
- St.-Lukaswerkgemeenschap, *Planvoorstel voor de sociale huisvesting te Brussel*, Staatssecretariaat voor het Brusselse Gewest, 1987.
- Timmerman Georges, *In Brussel mag alles. Geld, macht en beton*, EPO, Antwerpen, 1992.
- Van Istendael Geert, *Arm Brussel*, Atlas, Amsterdam, 1992.
- Van Mele Lieven, 'De Noordwijk' in de reeks *Stad in de steigers*, in *Deze week in Brussel*, 25 november 1992.
- Van Wuytswinkel Joannes, *Reden tot reorganisatie van het buurtwerk?*, stage-ervaringen in buurthuis 'De Kassei', eindwerk Hoger Instituut voor Maatschappelijk en Cultureel Werk, 1983.
- Willems Jeanne, *Expulsion rélogement participation: cinq mois de stage au Quartier Nord à Bruxelles*, Institut Supérieur en Sciences Humaines Appliquées de Mons, 1972.
- Witte E., Craeybeckx J., Meynen A., *Politieke geschiedenis van België: van 1830 tot heden*, VUB Press, Brussel, 1990.

LIJST FIGUREN EN TABELLEN

- Figuur 1. Aantal woningen en woningtype per project, p. 193
- Figuur 2. Procentuele verdeling van het woningtype per project en in de sociale sector (Brussels Gewest-1991), p. 193
- Figuur 3. Aantal inwoners vóór de afbraak, in juni 1993, en gepland in 1967, p. 195
- [Harmoniegebouw]**
- Tabel 1. Vergelijking van de definitieve huurprijzen (08/05/1972) met de beloofde huurprijzen (11/1969), p. 33
- Tabel 2. Aantal effectief gebouwde appartementen volgens type, oppervlakte en lasten, p. 37
- [Lakense Haard]**
- Tabel 3. Voorziene huurprijzen, p. 44
- Tabel 4. Geplande bouw van de woningen in verschillende fasen, p. 44
- Tabel 5. Data voltooiing bouw van het aantal woningen in de verschillende gebouwen, p. 48
- Tabel 6. Vergelijking definitieve huurprijzen (1974) met de vooropgestelde huurprijzen (1970), p. 49
- Tabel 7. Aantal voorziene en geplande woningen, volgens ligging en grootte, p. 53
- Tabel 8. Huurprijs van de woningen volgens soort en categorie, p. 54
- Tabel 9. Aantal wooneenheden, bewoners en dichtheid, p. 56
- Tabel 10. Nationaliteit van de bewoners, p. 56
- Tabel 11. Aantal Belgische en niet-Belgische gezinnen volgens gezinsgrootte (in %), p. 56
- Tabel 12. Belgische en niet-Belgische inwoners volgens leeftijd (in %), p. 56
- [Brusselse Haard]**
- Tabel 13. Evolutie van de huurprijs van de woningen volgens type, p. 63
- Tabel 14. Aantal wooneenheden, bewoners en dichtheid, p. 63
- Tabel 15. Nationaliteit en bewoners, p. 64
- Tabel 16. Aantal Belgische en niet-Belgische gezinnen volgens gezinsgrootte (in %), p. 64
- Tabel 17. Belgische en niet-Belgische inwoners volgens leeftijd (in %), p. 64
- [Arbeidsstraat]**
- Tabel 18. Leeftijd en geslacht van de bevolking, p. 79
- Tabel 19. Familiale situatie van de volwassen bevolking, p. 80
- Tabel 20. Datum van aankomst van de gezinnen in de straat, p. 80
- Tabel 21. Activiteit van de volwassen bevolking, p. 80
- Tabel 22. Beroep van de volwassen bevolking zonder rekening te houden met het al dan niet-actief zijn in het beroep, p. 80

- Tabel 23. Indeling van de appartementen, p. 82
 Tabel 24. Aantal woningen, p. 89
 Tabel 25. Aantal wooneenheden, bewoners en dichtheid, p. 91
 Tabel 26. Nationaliteit van de bewoners, p. 91
 Tabel 27. Aantal Belgische en niet-Belgische gezinnen volgens gezinsgrootte (in %), p. 92

[Bloemenkrans]

- Tabel 28. Leeftijd en geslacht van de bevolking, p. 97
 Tabel 29. Familiale situatie van de volwassen bevolking, p. 98
 Tabel 30. Nationaliteit van de volwassen bevolking, p. 98
 Tabel 31. Beroep en activiteit van de volwassen bevolking, p. 99
 Tabel 32. Activiteit van de bevolking, p. 99
 Tabel 33. Periode van aankomst in de Bloemenkrans, p. 99
 Tabel 34. Vroegere woning van de gezinnen die huren in het Woningfonds, p. 114
 Tabel 35. Aantal wooneenheden, bewoners en dichtheid, p. 116
 Tabel 36. Nationaliteit van de gezinnen, p. 116
 Tabel 37. Gezinsgrootte, p. 116

[Thomas]

- Tabel 38. Aantal effectief gebouwde woningen volgens ligging en grootte, p. 122
 Tabel 39. Aantal wooneenheden, bewoners en dichtheid, p. 123
 Tabel 40. Nationaliteit van de gezinnen, p. 124
 Tabel 41. Aantal Belgische en niet-Belgische gezinnen volgens gezinsgrootte (A.C.), p. 124
 Tabel 42. Belgische en niet-Belgische inwoners volgens leeftijd (A.C.), p. 124

[Stadsrenovatie Harmoniebuurt]

- Tabel 43. Stand van renovatie, p. 136

[GOMB-renovatie Harmoniebuurt]

- Tabel 44. Indeling appartementen, p. 146

[Eindeloze herhalingen]

- Tabel 45. Historisch overzicht van de bijzonderste data per project, p. 184
 Tabel 46. Tijdstip eerste reactie van de bewoners t.o.v. de belofte, p. 186
 Tabel 47. Tijdsduur tussen belofte en afwerking naargelang van bouwheer /eigenaar, p. 187
 Tabel 48. Aantal jaren tussen de belofte en de afwerking van de nieuwbouwen renovatieprojecten, p. 188
 Tabel 49. Duur werken van nieuwbouw- en renovatieprojecten, p. 189
 Tabel 50. % type woningen over alle projecten (totaal=1.397 woningen), p. 191
 Tabel 51. Woningaanbod van de overheid, p. 192
 Tabel 52. Aanbod overheidswoningen, aantal bewoners per woningtype naar verschillende bezettingstypes, p. 195
 Tabel 53. Mobilisatie, inspraak en toegankelijkheid, p. 198

De buurten rond het Brusselse Noordstation zijn helemaal omgewoeld. Oude woonstraten moesten plaats ruimen, volkswijken werden met de grond gelijk gemaakt. Het boek beschrijft de uitputtingslag voor de wederhuisvesting van de bewoners.

Doorheen een minitieuze reconstructie van het verloop van de achtereenvolgende sociale en publieke huisvestingsprojecten analyseren de auteurs de verhouding tussen de beleidsvoerders en de plaatselijke bevolking. Niet alleen het economische krijgt daarbij aandacht, maar ook de concrete sociale gevolgen.

Door de zorgvuldigheid waarmee alles is uitgewerkt - er is werkelijk geen speld tussen te krijgen - zal deze studie model staan voor veel parallelle situaties, onder meer in de Leopoldwijk en in de buurt van het Brusselse Zuidstation, waar alles verandert.

Myriam Vanden Eede (°1965, Tielt) is als geograaf en stedenbouwkundige werkzaam voor de vzw Hendrik Beyaert. De vereniging verricht onderzoek naar de huisvesting en monumentenzorg binnen het Brusselse gewest, maakte een studie voor de renovatie van de 'Bloemenkrans' en publiceerde o.a. *Typologie van de Brusselse woonhuizen en een Technische handleiding voor vernieuwbouw*.

Albert Martens (°1940, Kortrijk) - een 'rare universiteitsprofessor' volgens Geert van Istendael - woont in de Noordwijk als de grote kaalslag van deze buurt aanvangt. Hij werkt mee aan de mobilisatie van de plaatselijke bevolking. Hij doceert o.m. stadssociologie aan de K.U. Leuven en is auteur of co-auteur van o.a. *Gastarbeider: lotgenoot en landgenoot* (Kritak, 1978), *Verdeel en heers: racisme als strategie* (EPO, 1982), *Dossier Colruyt* (EPO, 1984).

