



DE WONINGEN IN TIVOLI: DIVERSITEIT TROEF!

Verslag workshop 18/10

Sociale woningen, geconventioneerde woningen, solidair wonen, groepswonen ... De woonvormen in Tivoli zullen divers zijn. Tijdens deze workshop hebben wij de verschillende woonvormen kunnen voorstellen die voorzien zijn in de wijk, alsook de toegangsvoorwaarden en de werking ervan kunnen toelichten.

In het tweede deel van de avond werden innoverende woonprojecten voorgesteld waarvoor binnenkort een projectoproep zal worden gelanceerd!

1/ KOOPWONINGEN TEGEN VERLAAGDE PRIJS

Het is algemeen geweten: het is bijzonder moeilijk een eigen woning te verwerven in Brussel omwille van de hoge vastgoedprijzen. Om het hoofd te bieden aan dit probleem subsidieert het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, via de GOMB, de bouw van geconventioneerde woningen voor 30 %. Doordat de verkoopprijs van de geconventioneerde woningen lager ligt dan de marktprijs (1.200 euro/m² exclusief kosten), wordt het voor gezinnen met een middeninkomen mogelijk om een eigen woning te verwerven. Deze GOMB-woningen zijn bestemd voor personen en gezinnen met een middeninkomen. De kopers van deze woningen moeten aan een aantal voorwaarden voldoen.

Het project Tivoli zal bijna 260 geconventioneerde woningen tellen, waarvan de helft appartementen met twee slaapkamers. Elke woning zal beschikken over een terras of tuin.

Aan welke voorwaarden moet een potentiële koper voldoen?

- op het ogenblik van de aankoop in België geen woning bezitten of in vruchtgebruik hebben (persoon die een goed bezit zonder het te kunnen verkopen of wijzigen);
- in België onderworpen zijn aan de personenbelasting;
- zich ertoe verbinden om binnen de 6 maanden na de overhandiging van de sleutels hun hoofdverblijfplaats

te vestigen in het aangekochte goed en het gedurende minstens 10 jaar te bewonen;

- alleen of samen met hun echtgenoot/echtgenote of met de persoon/personen met wie ze samenwonen geen gezamenlijk belastbaar gezinsinkomen hebben genoten dat hoger ligt dan 57.683,82 euro per jaar (het gezinsinkomen wordt bepaald op basis van het volledige belastbaar inkomen van de echtgenoot/echtgenote of samenwonende met het hoogste inkomen en de helft van het belastbaar inkomen van de echtgenoot/echtgenote of samenwonende met het laagste inkomen).

Voor meer uitleg over de voorwaarden surf naar de website van de GOMB (www.gomb.be) of neem contact op met het departement Commercialisering (tel. 02 422 50 50).

Welke stappen ondernemen om een geconventioneerde woning te kopen?

De eerste stap bestaat erin zich in te schrijven in het register van kandidaat-kopers van de GOMB via een formulier beschikbaar op de website of verkrijgbaar bij het departement Commercialisering van de GOMB.

Vervolgens brengt de GOMB de kandidaat-kopers, in de volgorde van hun inschrijving op deze lijst, op de hoogte bij de start van de verkoop van de woningen van een project. Ze geeft hen bijkomende informatie over de ligging van het project, het type woningen, de prijzen, de uitvoeringstermijn ...

De kandidaat-kopers die hun interesse bevestigen, worden dan uitgenodigd door de GOMB op een verkoopdag.

Wanneer zullen de plannen van de woningen van Tivoli te raadplegen zijn?

De stedenbouwkundige vergunning zou eind 2013 worden aangevraagd en in principe in 2014 worden uitgereikt. Dan kan de verkoop van de woningen van start gaan. De eerste woningen zouden eind 2015 beschikbaar zijn. De plannen zullen te raadplegen zijn in het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning dat toegankelijk zal zijn vanaf het begin van het openbaar onderzoek (hoogstwaarschijnlijk begin 2014).

2/ EEN HONDERDTAL SOCIALE WONINGEN IN TIVOLI

Als duurzame wijk en om een sociale mix te creëren zal de Tivoli-wijk bijna 30 % woningen tellen voor personen met een (zeer) laag inkomen. De sociale woningen, verdeeld over verschillende huizenblokken, zullen worden beheerd door Assam-Sorelo, een van de 33 sociale huisvestingsmaatschappijen van het Brussels gewest.

Toegangsvoorwaarden

Het maximuminkomen om aanspraak te kunnen maken op een sociale woning bedraagt voor een alleenstaande persoon 20.591,63 euro (jaarlijks geïndexeerd). Dit plafond verschilt in functie van de gezinssamenstelling, het aantal kinderen ten laste en het aantal inkomens. Andere belangrijke voorwaarden zijn dat er geen geschillen zijn (betaling van de huur, onderhoud van de woning ...), dat minstens een lid van het gezin ingeschreven is in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister en ten slotte dat de kandidaat geen eigenaar is van een ander goed. Voor meer informatie over de voorwaarden surf naar de website van de BGHM (www.bghm.irisnet.be) of neem contact op met een sociale huisvestingsmaatschappij.

Te volgen procedure

De kandidaat dient zich in te schrijven in een van de 33 openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) van zijn keuze via een inschrijvingsformulier, te verkrijgen bij een OVM of de BGHM (www.bghm.irisnet.be). Hij voegt bij het aanvraagformulier de nodige documenten zoals het inkomensbewijs van het gezin, een gezinssamenstelling, een bewijs van de kinderbijslag ... en stuurt zijn aanvraag vervolgens aangetekend op naar de opgegeven openbare vastgoedmaatschappij.

Toekenning van de sociale woningen

De wachtlijsten voor een sociale woning zijn lang, zeer lang... Vandaag wachten maar liefst 33.000 personen op een sociale woning! De wachttijd voor een appartement met 1 slaapkamer bedraagt tussen 5 en 7 jaar, per bijkomende slaapkamer komt hier 1 à 2 jaar bij. De woningen worden toegekend in functie van voorrangspunten waarop kandidaten wettelijk recht hebben (2 punten voor vervroegde opzegging en voor personen met een erkende handicap, 1 punt voor een gezin dat een 60-plusser telt ...) en in functie van anciënniteit (datum van inschrijving).

Een primeur in Tivoli: 600 m² solidair wonen voor een baanbrekende huurformule

Assam-Sorelo (www.assam-sorelo.be) wil in Tivoli, naast de sociale woningen, een project integreren van solidair wonen. Dit project omvat een «solidaire» ruimte van 600 m² voor 2 gezinnen (2 appartementen met 3-4 slaapkamers), een gemeenschappelijk appartement voor 5 personen met een mentale handicap, een gemeenschappelijk appartement voor 5 bejaarden, twee studio's en een gemeenschappelijke ruimte. De idee hierachter is het «samenleven op huurbasis te promoten». De «gemeenschappelijke ruimte» is de centrale doorgang, en zelfs de verplichte toegang, tot de 6 woningen van dit groepswonen. De ruimte bestaat uit de ingangs-/uitgangdeur van het complex, een eetkamer met uitgeruste keuken, een leefruimte, een toilet en eventueel een terras. De essentie van het project is samenleven!

De toegangsvoorwaarden moeten nog worden vastgelegd, waarschijnlijk op basis van nieuwe inkomenscriteria, rekening houdend onder meer met de «kwetsbaarheid» van de huurders.

«In onze samenleving gaan steeds meer stemmen op voor 'samen en anders wonen'»

3/ ANDERS WONEN

Wat als het nu eens mogelijk was alternatieve woonvormen of bouwformules te bedenken om het hoofd te bieden aan de wooncrisis? Sommigen geloven inderdaad dat het mogelijk is om anders samen te wonen. Er ontstaan dan ook vandaag de dag tal van proefprojecten in Brussel en elders.

In Tivoli zullen twee percelen langs de Tivolistraat bestemd zijn voor een of meerdere alternatieve woonprojecten. Zij zullen plaats bieden aan een dertig- of veertigtal woningen. Drie proefprojecten werden in deze workshop voorgesteld om de reflectie te voeden.

Een projectoproep voor nieuwe woonvormen

De GOMB heeft bekendgemaakt dat zij een projectoproep wil lanceren om alternatieve woonformules te ontwikkelen op de twee bovenvermelde percelen. De idee zou zijn om, via een formule van terbeschikkingstelling van de gronden (momenteel ter studie, bijv. via erfpacht), een groep (groepen) van bewoners toe te laten woonvormen te ontwikkelen en na te denken over de indeling van de ruimten en het beheer. De begeleiding en de modaliteiten moeten nog worden vastgelegd. De dragers van het project zullen vanzelfsprekend aan een aantal voorwaarden moeten voldoen met betrekking tot de financiële leefbaarheid van het project, de constructie, het beheer ... We komen hier zeer binnenkort op terug!

DRIE PROJECTEN OM DE REFLECTIE TE VOEDEN

Het BILOBA Huis: oud worden in eigen buurt

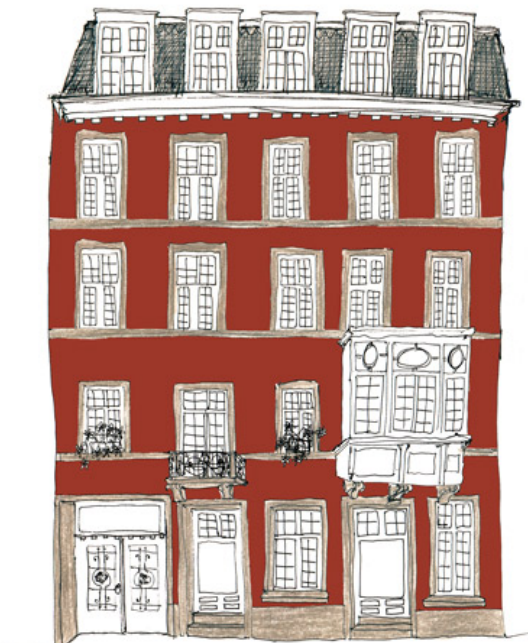
Brabantwijk in Schaarbeek

<http://www.maisonbilobahuis.be>

Dit project werd opgestart op initiatief van de vzw EVA in samenwerking met het Maison Médicale du Quartier Nord en Aksent. Het stelt individuele woningen ter beschikking van - hoofdzakelijk geïmmigreerde - bejaarden, die zo tegelijkertijd actief kunnen blijven in hun buurt en nauw in contact kunnen blijven met hun familie. Het Biloba Huis is een alternatief tussen de volledige zorg door de familie en het rusthuis, een middenweg waarin iedereen zich kan terugvinden.

Hoe gaat het in zijn werk?

Bij de aankoop van een gebouw van 1.800 m² werd een coöperatieve vennootschap met sociaal oogmerk opgericht. Het gebouw werd opgedeeld in drie zones met elk een eigen functie: een woonzone met 15 woningen, gekoppeld aan 8 woningen aangepast aan personen met beperkte mobiliteit. Een collectieve zone met een stilleruimte, een zone voor eerste-hulpverlening, een wasplaats, een binnentuin, een uitgeruste keuken en een grote zithoek. Tot slot, een ontmoetingszone voor de bejaarden en de personen uit de buurt die hun hulp bieden. Deze verschillende ruimten zijn alle cruciaal en zijn het resultaat van een lange reflectie die de opmaak van een charter omvatte en een gemeenschappelijke constructie tussen de bewoners van het project en de bewoners uit de buurt.



Copyright: Eva vzw



Copyright: seelke + maas architecte

L'échappée : een co-housing project in de dop

Drootbeekstraat in Laken

<http://www.echappee.collectifs.net>

L'Echappée telt net geen 30 volwassenen en een tiental kinderen, het is een groep van particulieren die samen een «alternatieve» woonplek willen creëren die milieuzorg integreert en sociale contacten mogelijk maakt tussen de toekomstige bewoners. De vereniging werd opgestart in 2011. De initiatiefnemers haalden hun inspiratie in de Scandinavische landen. Vandaag is het project goed op weg: de vereniging heeft een grond gevonden op wandelafstand van de Tivoliwijk en ontfermt zich momenteel over de bouwplannen, bijgestaan door een architect. Op het programma: 18 wooneenheden, een gemeenschappelijke tuin van 400 m² en collectieve ruimten (een gemeenschappelijke zaal, een speelruimte voor de kinderen, een gastenkamer, een wasplaats, een atelier ...). «De idee is een woonplek te creëren in Brussel met een betere leefkwaliteit op basis van een collectieve en solidaire dynamiek», legt een van de deelnemers uit bij de voorstelling van het project.

Een collectief leerproces

«Het is een lang en complex proces. Velen haakten af.» Hoewel het project nog in de kinderschoenen staat (de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal binnenkort worden ingediend), hebben de deelnemers toch al een lange weg afgelegd: oprichting van een vereniging, de filosofie van het project vastleggen, een charter opmaken, een website creëren, stappen ondernemen bij de banken, een grond vinden ... Een project van groepswonen opstarten vergt heel wat energie en neemt veel tijd in beslag. Het is een waar leerproces voor de vereniging. Verschillende werkgroepen werden opgericht om de verschillende aspecten te behandelen (communicatie, stedenbouw, architectuur, link met de wijk ...).

Community Land Trust (CLT)

<http://communitylandtrust.wordpress.com>

De kredietcrisis in 2007 in de Verenigde Staten heeft deze andere woonvorm, die merkwaardig genoeg gespaard is gebleven van de crisis, in het daglicht geplaatst. In 2010 werd het Brusselse platform Community Land Trust (CLT) opgericht om de CLT's naar de Belgische context te vertalen. Het platform groepeerde vandaag een twintigtal verenigingen.

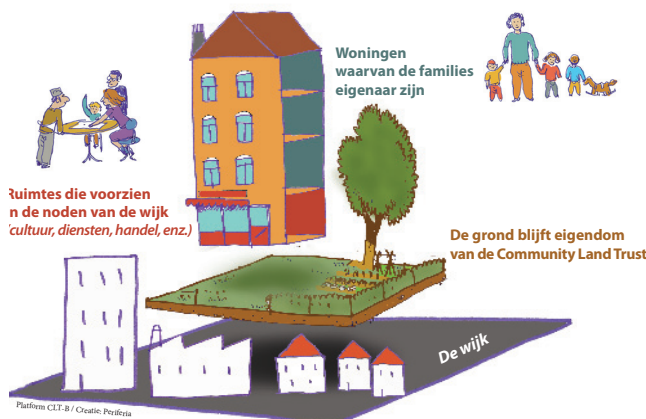
Maar wat houdt een Community Land Trust in?

Een CLT gaat uit van vijf principes:

1. De grond is eigendom van de CLT.
2. In een CLT wordt de eigendom van de grond gescheiden van de eigendom van het gebouw (via een erfpacht op de grond).
3. Een CLT zorgt er zo voor dat woningen toegankelijk worden voor personen met een laag inkomen.
4. De grond wordt een gemeenschappelijk goed dat op innoverende wijze wordt beheerd (de raad van bestuur bestaat voor 1/3 uit bewoners van de CLT, 1/3 uit vertegenwoordigers van de buurt en 1/3 uit vertegenwoordigers van de overheid).
5. Er ontstaat sociale gemengdheid die verder gaat dan de woningen alleen (de wil om kleine stadsdelen te creëren met diversiteit van functies).

De gebouwen van een CLT kunnen alleen woningen omvatten, maar over het algemeen bevatten zij ook andere dimensies zoals economische activiteiten (ateliers, winkels), buurtactiviteiten (huiswerkhelp, vergaderzaal, openbaar plein ...) of culturele activiteiten. Het gaat dus om meer dan alleen woningen, het is ook een manier om de buurt anders te bekijken. Tot slot, is het vooral een manier om gezinnen met een laag inkomen te helpen een woning te kopen en de speculatie op de vastgoedmarkt tegen te gaan.

Zonder in te gaan op de complexe juridische aspecten, zal de CLT in het Brussels gewest zich ontwikkelen via een stichting van openbaar nut gekoppeld aan een vzw. Deze dubbele structuur zal werkzaam zijn in het hele gewest en de ontwikkeling van vastgoedprojecten ondersteunen in verschillende gemeenten, in samenwerking met de gezinnen die hierbij betrokken zijn. Zij zal hen bijstaan in het denkproces rond hun persoonlijke behoeften en in de collectieve aspecten van het vastgoedproject, onder meer door te steunen op spaargroepen. In Brussel zijn vandaag verschillende projecten aan de gang. De eerste CLT's zouden in 2013 klaar zijn!



Meer informatie ?

De website <http://www.habitat-groupe.be/> biedt zeer ruime informatie over groepswonen. Voor meer informatie over CLT's surf naar <http://www.community-land-trust.be>. Handige informatiebundel: 'Le Cohabitat - reconstruire des villages en ville', boek + dvd door Matthieu Lietaert.

Contacten

SDRB: tivoli@sdrb.be - T 02 422 50 85

Periferia: tivoli@periferia.be - T 02 544 07 93

Meer informatie : www.tivoli2015.be