



CAHIER 7
november 2018

Casa Viva

Casa Viva



CAHIER 7
november 2018

Luc Lampaert
Stefaan Vermeulen

- 4 Hoe het groeide
- 6 Casa Viva is een zorgzame wijk op kleine schaal
- 7 Voor de bewoners duurde het allemaal te lang. Voor ons ging het soms te snel.
- 10 De samenstelling van de groep
- 12 Zo'n project is enkel mogelijk als verschillende overheden samenwerken
- 14 *Dat het hier een sociaal project is, beviel me meteen*
- 16 *Het is hier rustig, de mensen maken geen kabaal*
- 17 Vroeger had hij een mooi uitzicht, nu heeft hij burens die hij kent
- 18 De naam Casa Viva spreekt voor zich
- 22 In een nieuwe woning wonen, moet je leren
- 24 *Ik laat mijn deur altijd open staan*
- 25 *Iedereen respecteert hier iedereen*
- 26 *Ik hecht veel belang aan orde, netheid en veiligheid*
- 27 *Ik durf al veel gemakkelijker contact leggen*
- 28 *Wij hebben een fijn contact met al onze burens*
- 30 Voor collectieve ruimtes heb je extra middelen nodig
- 33 Casa Viva was voor ons een complex, maar erg boeiend project
- 34 Van droom naar realiteit
- 36 2 spellen



Luc Lampaert
medewerker alternatieve
woonvormen
Kenniscentrum WWZ

Casa Viva in de Muggenstraat, 1000 Brussel, is een solidair woonproject voor kwetsbare ouderen en jonge gezinnen met en zonder migratieachtergrond. Er wonen 25 bewoners, waarvan 6 ouderen en 11 kinderen, in 12 woningen. De huurprijzen zijn aangepast aan mensen met een laag inkomen. Op het dak van het gebouw komt een gemeenschappelijke tuin. Zeven woningen zijn toegankelijk voor bewoners in een rolstoel, en op het gelijkvloers komt het lokaal dienstencentrum Forum. LivingStones cvba is eigenaar van het gebouw, sociaal verhuurkantoor Baita staat in voor de verhuur.

Dit Brussels woonproject is samen met de bewoners ontwikkeld, stap voor stap. Gedurende twee jaar gingen LD³ vzw en Samenlevingsopbouw Brussel aan de slag met bewoners uit de Anneessenswijk. Ze dachten samen na over hun noden, verwachtingen en mogelijkheden en over hoe ze wilden samenleven. Eens de woningen waren toegewezen, werd die visie omgezet naar de praktijk. In de Muggenstraat leiden de bewoners hun eigen leven, ieder in zijn eigen woning. Tegelijkertijd leven ze er samen, met de intentie om als goede burens voor elkaar te zorgen en een sociaal vangnet voor elkaar te vormen.

Begin 2018 namen de eerste bewoners hun intrek in het gerenoveerde gebouw, op 9 mei werd het officieel geopend. De bewoners worden er begeleid om als groep samen te wonen en zelf initiatieven te nemen. Eens het lokaal dienstencentrum er is ingericht, zullen de bewoners die lokalen kunnen gebruiken voor hun gemeenschappelijke activiteiten.

Hoe het groeide

2013

- De coöperatieve vennootschap LivingStones verwerft het kantoorgebouw in de Muggenstraat 3-7 in 1000 Brussel.
- De vorige eigenaar, de Kajotterscentrale vzw, wordt mede-coöperant.
- LivingStones beslist om het gebouw om te vormen tot een woonproject.

2014

- Eerste bouwaanvraag voor renovatie wordt ingediend, maar afgewezen.
- Het Kenniscentrum WWZ stelt voor om er een project voor ouderen en zorg-behoevenden van te maken.

2015

- LD³ vzw ontwikkelt het concept van een intergeneratieel en solidair woonproject, in samenwerking met Samenlevingsopbouw Brussel.
- Er worden financiële middelen gezocht
 - voor de infrastructuur van de gemeenschappelijke delen bij Céline Fremault, Brussels minister van huisvesting, levenskwaliteit, leefmilieu en energie.
 - voor de sociale begeleiding bij Bianca Debaets, VGC-collegelid bevoegd voor welzijn, gezondheid, gezin en gelijke kansen.
- Goedkeuring tweede bouwaanvraag – omvorming kantoorgebouw tot woningen (maart 2015).
- Wijziging van de plannen.
 - Het idee om de polyvalente ruimte op het gelijkvloers in te richten als lokaal dienstencentrum ontstaat in hoofde van LD³ vzw en LivingStones.
 - Ook het aanpalende hoekhuis wordt door de Kajotterscentrale vzw ingebracht in LivingStones. Zo wordt de benedenverdieping groot genoeg om LDC Forum te kunnen huisvesten.

STUURGROEP 'MUGGENSTRAAT'

- **Kenniscentrum WWZ** initieert en ondersteunt de ontwikkeling van het woonproject.
- **LD³vzw** engageert zich om het solidair woonproject te ontwikkelen en te realiseren, stelt de bewonersgroep samen en legt met hen een traject af, garandeert de continuïteit op lange termijn.
- **Samenlevingsopbouw Brussel** ontwikkelt en realiseert de eerste drie projectfasen van het solidair woonproject, in duo met LD³ vzw.
- **Convivence asbl**

informeert en begeleidt de bewoners over huuraangelegenheden in het algemeen, en meer specifiek over wonen in een passiefwoning.

- **Bravvo vzw - Bruxelles Avance/ Brussel Vooruit** ondersteunt het project met haar kennis van de wijk.
- **Martine, medewerkster OCMW Brussel** ondersteunt het project met haar kennis van de wijk en van participatieve projecten.

PROJECTPARTNERS

- **LivingStones** staat als eigenaar van het gebouw in voor de verbouwing.
- **Sociaal Verhuurkantoor Baita** engageert zich voor verhuring, onderhoud en dagelijks beheer van de woningen.
- **Emancipatie Via Arbeid (EVA)** ondersteunt de projectmedewerkers via coaching.

2016

- De plannen evolueren en er wordt een derde aangepaste bouwaanvraag ingediend.
- Het gelijkvloers wordt aangepast aan de noden van het lokaal dienstencentrum.
- Alle voorziene parkeerplaatsen verdwijnen.
- Er komt een gemeenschappelijke tuin op het dak. Daartoe moet de lift opgetrokken worden.
- Start van de werken in april.
- Start bewonerswerking, onder begeleiding van LD³ vzw en Samenlevingsopbouw Brussel.
- Zoektocht naar kandidaten, via contacten met een tiental sociale organisaties en vzw's in de Anneessenswijk. Een vijftigtal potentiële kandidaten beantwoorden aan de criteria.
- Kennismaking met geïnteresseerde kandidaten, peiling naar hun motivatie. Blijvende zoektocht naar nieuwe kandidaten om alle beschikbare woningen in te vullen.
- Start van het begeleidingsproces met de deelnemers: kennismaking, info over het project, samen nadenken over het concept solidair wonen.
- Eerste selectie van de huurders: zeven gezinnen en zeven senioren.

2017

- Samenstelling bewonersgroep.
 - Selectie uit de groep geïnteresseerden, groepsmomenten.
 - Huurders kiezen hun woningen.
 - Zij kiezen samen de naam Casa Viva.
- Verbouwing.
 - Vertraging in bouwwerkzaamheden, tijdelijke oplossingen voor nieuwe bewoners zoeken.
 - VIPA-aanvraag om verbouwing lokaal dienstencentrum gelijkvloers te financieren.
 - Aanvraag tot wijzigingsvergunning gelijkvloers en daktuin.
 - Aanvraag investeringsmiddelen bij Sven Gatz, Vlaams minister verantwoordelijk voor het Brusselfonds.

2018

- De woningen zijn klaar, de bewoners verhuizen.
- Officiële opening op 9 mei 2018.
- Voorbereiding tuin op het dak.

2019

- Verbouwing gelijkvloers.
- Verhuis Lokaal Dienstencentrum Forum.



Muggenstraat 5, 1000 Brussel

- Een voormalig kantoorgebouw werd gerenoveerd tot 12 energiezuinige woningen:
 - 3 studio's
 - 4 appartementen met 1 kamer
 - 3 appartementen met 2 kamers
 - 2 appartementen met 3 kamers.
- 7 woningen zijn aangepast voor rolstoelgebruikers.
- Het gelijkvloers wordt een Lokaal Dienstencentrum, met collectieve ruimte voor de bewoners.
- Op het dak komt een terras met tuin.

eigenaar: CVBA LivingStones
beheer: Sociaal Verhuurkantoor Baita vzw
bewonersbegeleiding: LD³vzw

Casa Viva is een zorgzame wijk op microschaal



Karen De Clercq
directeur LD³ vzw

LD³ is een vzw van drie lokale dienstencentra: LDC Forum en LDC Het Anker in Brussel Stad en LDC Miro in Vorst. De vzw heeft ook een project in de sociale economie. De bewonerswerking van Casa Viva in de Muggenstraat is gestart door LDC Forum. We vroegen aan Karen De Clercq hoe haar organisatie bij dit project betrokken geraakte.

“De dienstencentra worden gefinancierd onder het woonzorgdecreet uit 2009. Wij organiseren vooral diensten en activiteiten om ouderen zo lang mogelijk thuis te ondersteunen en om hun sociaal netwerk te versterken. In 2017 herschreven wij onze missie met meer aandacht voor buurthulp en de uitbouw van een zorgzame wijk. Dat zijn wijken waar mensen zorg dragen voor elkaar, waar bewoners goede burens zijn en waar ze een beroep kunnen doen op elkaar voor het kleine helpen, om een oogje in het zeil te houden, een babbeltje of een boodschap te doen. Daarbij richten wij ons niet enkel tot ouderen, maar tot iedereen die zorg nodig heeft.

Toen het Kenniscentrum WWZ ons in 2015 vroeg of wij interesse hadden om in de Muggenstraat een project te ontwikkelen, paste dat helemaal in onze opdracht. Wij vinden het belangrijk dat mensen met een laag of bescheiden inkomen in hun wijk kunnen blijven wonen op hun oude dag. Al vrij snel ontstond het idee om er een intergenerationeel project van te maken voor zowel ouderen als jonge gezinnen. Als dienstencentrum werken wij vooral met ouderen, maar we richten ons ook naar andere kwetsbare groepen. Wij zagen dat nieuwe woonproject als een zorgzame wijk op microschaal, waar de bewoners elkaar helpen om een vuilbak buiten te zetten, de ramen te zemen, een knoop vast te naaien, waar de

kinderen hulp krijgen bij hun huiswerk Nederlands, of waar af en toe een bord extra wordt bijgezet. Vanuit die visie hebben we ons in april 2016 geëngageerd voor de begeleiding van de bewonersgroep, samen met Samenlevingsopbouw Brussel.

Wij waren bovendien op zoek naar een nieuwe locatie voor het LDC. De plannen voor het gebouw waren toen al getekend, met op het gelijkvloers een polyvalente ruimte en een garage. Die invulling was niet geschikt voor een lokaal dienstencentrum en de beschikbare ruimte was te klein. Het gebouw ernaast stond echter leeg en was eigendom van dezelfde organisatie. Nadat LivingStones is gaan praten met de investeerder werd een gewijzigde bouwaanvraag ingediend voor de inrichting van een LDC op het gelijkvloers. Dat was meteen een pluspunt voor het woonproject, want de bewoners wilden graag een gemeenschappelijke ruimte, maar daar was geen plaats voor op de verdiepingen. De bedoeling op termijn is dat het gelijkvloers overdag gebruikt wordt als lokaal dienstencentrum, en 's avonds en in het weekend door de bewoners en de buurt. Met onze keuze om naar de Muggenstraat te verhuizen, hebben we in zekere zin geluk gehad. Want geen half jaar later vernamen we in de media dat het appartementsblok waar LDC Forum zijn lokalen heeft, afgebroken wordt in 2020. Nog voor we dat wisten, hadden we dus al een oplossing.”

Angela van de Wiel
coördinator
Samenlevingsopbouw
Brussel



Zodra het idee ontstond om in de Muggenstraat een solidair woonproject te starten, ging LD³ in zee met Samenlevingsopbouw Brussel om het project uit te werken. Het werden twee intense jaren.

Karen: “Als lokaal dienstencentrum hebben wij veel contact met maatschappelijk kwetsbare ouderen. Dat veel mensen in slechte omstandigheden wonen, was een van de motieven om ons te engageren in een solidair woonproject. Maar huisvesting en alternatieve woonvormen zijn niet meteen onze expertise, terwijl Samenlevingsopbouw veel ervaring heeft met bewonersparticipatie. Door samen te werken zouden we de bewoners beter kunnen begeleiden.”

Angela: “Wij zijn al heel lang met het thema huisvesting bezig. Wij kloppen al jaren op tafel voor meer sociale huisvesting en trekken vaak aan de alarmbel. Maar de woningnood in Brussel blijft gigantisch. Voor mensen met een laag inkomen zijn er nauwelijks degelijke, betaalbare woningen. De vraag van Karen kwam dus op het gepaste moment. Wij hadden net een nieuw meerjarenplan geschreven met meer aandacht voor nieuwe woonvormen en we wilden vooral zelf een aanbod creëren. Niet dat daarmee de wooncrisis zou worden opgelost, maar we wilden wel een aantal goede voorbeelden realiseren. Experimenteren met kleinschalige solidariteitsnetwerken zit vervat in onze opdracht. Toen we de kans kregen om mee te werken aan dit project, moesten we daar niet lang over nadenken.”

Voor de bewoners duurde het allemaal te lang. Voor ons ging het soms te snel

Karen: “Naast het thema huisvesting is een tweede vraag hoe je ouderenzorg organiseert in een superdiverse samenleving. In Nederland zijn er bijvoorbeeld aparte woonzorgcentra voor de Surinaamse gemeenschap. In Brussel zijn er pleidooien voor woonzorgvoorzieningen waar enkel mensen van Maghrebijnse afkomst verblijven. Ik ben daar geen voorstander van. In dit project kiezen wij ervoor om mensen van verschillende generaties en culturen samen te brengen.”

Angela: “Die aandacht voor diversiteit sprak ons meteen aan. Dat is een mooie, maar niet zo evidente ambitie. Wij hebben veel inspiratie gehaald bij Maison BILOBA Huis in de Brabantwijk, waar ouderen van heel diverse afkomst samenwonen. De initiatiefnemers van dat project hebben onze projectmedewerkers gecoacht om de bewonersgroep samen te stellen en een solidaire woongroep te vormen.”

Karen: “We hadden drie grote fasen voorzien in het project. In een eerste fase wilden we het project bekendmaken in de wijk. De tweede fase was de periode om de groep samen te stellen, en als derde fase de verhuis en de verdere groepsvorming. Op minder dan twee jaar tijd zijn we erin geslaagd om een bewonersgroep te vormen die erg op elkaar betrokken is. Het goede nabuurschap is reeds zichtbaar.”

Angela: “Achteraf bekeken hadden we graag meer tijd gehad. We moesten op korte tijd het project uitdenken,



medewerkers aanwerven, kwetsbare wijkbewoners zoeken, vertrouwen opbouwen, een groep vormen, samen nadenken over solidair wonen, en meestal moest alles onder tijdsdruk gebeuren. Tegelijkertijd kon voor de bewoners alles niet snel genoeg gaan, zij wilden liefst zo snel mogelijk verhuizen. Dat de werken vertraging opliepen, haalde de planning telkens onderuit, wat niet goed was voor het vertrouwen. Vooraf konden wij moeilijk inschatten wat er allemaal nodig was om zo'n project te doen slagen. Wat alleszins nodig is, is voldoende tijd en genoeg begeleiding."

Karen: "Dat niet alles gelopen is zoals voorzien, is niet zo verwonderlijk. Er bestaan weinig voorbeelden om ons aan te spiegelen. Van bij de start was dit project een experiment waarbij alle radertjes in elkaar moesten klikken: de bouwheer, de aannemer, de overheid die financiert, het sociaal verhuurkantoor, de begeleidingsdiensten, de bewonersgroep ... al die actoren moesten hun eigen rol spelen en elkaar daarin vinden. Zeker wanneer het minder vlot liep, hielden we altijd voor ogen dat dit allemaal nieuw was, voor iedereen. En dat we van mislukkingen veel kunnen leren."

Angela: "Een aantal dingen hadden zeker beter gekund. Veel ouderen haakten bijvoorbeeld af op de huurprijs. Ook al kregen ze via het sociaal verhuurkantoor een korting wegens laag inkomen, toch moesten ze 100 tot 150 euro meer betalen dan waar ze woonden. Op een overlevingspensioen van 800 euro is dat veel geld. Daar bovenop kwam in de zomer de melding dat de huurprijzen zouden stijgen. Gelukkig geldt daar een wettelijk plafond voor mensen die in aanmerking komen voor een SVK-woning, en werd er uiteindelijk voor iedereen een oplossing gevonden."

Alle huurders kregen wel te horen dat ze drie maanden huurwaarborg moesten betalen in plaats van twee. Sommigen waren daar al lang voor aan het sparen, en plots kregen ze dat er bovenop. Voor onze medewerkster was dat geen eenvoudige periode."

Karen: "Een aantal van onze deelnemers dacht eerder op korte termijn. Ze denken vooral na over wat ze straks gaan eten en hoe ze op het einde van de maand hun huur moeten betalen. Terwijl zo'n woonproject met een erg lang tijdsperspectief zit dat dan nog eens opschuift en geen zekerheden biedt. Onze medewerkers hebben dat overigens schitterend aangepakt, al kwamen ze vaak voor lastige situaties te staan. Doordat wij later waren ingestapt in het project, hadden onze bewoners geen inspraak meer in de bouwplannen, met alle problemen van dien na de verhuis. Daar hadden achteraf bekeken wel wat zaken kunnen voorkomen worden. We hopen onze ervaringen met andere initiatiefnemers te kunnen delen, zodat zij daar kunnen uit leren en hun aanpak verbeteren."

Angela: "Het aanvankelijke doel was dat de groep, eens ze er woonden, autonoom zou functioneren. Dat hebben we echter onderschat. Er zijn wel veel onderlinge contacten, maar weinig groepsinitiatieven. Het contact met de buurt moet verder uitgebouwd worden. We zullen in het oog moeten blijven houden dat alle bewoners de zorg krijgen die ze nodig hebben. En wat gebeurt er als er op termijn nieuwe bewoners komen? Dat zijn nog veel onbeantwoorde vragen."

Karen: "We willen die evolutie zeker blijven begeleiden, al was het maar om de waarden vervat in het project te blijven bewaren. De mensen die nu in Casa Viva wonen, hebben veel geduld gehad en hebben daar veel tijd in geïnvesteerd. Zij belichamen de waarden die in het project vervat zitten en de filosofie die er heerst. Toekomstige bewoners zullen daar meteen in ondergedompeld worden, wat hopelijk vlot zal verlopen. Inmiddels is er iemand halftijds aangeworven om de groep verder te begeleiden."

Angela: "Het belangrijkste dat we tot nu gerealiseerd hebben, is dat de mensen er graag wonen en dat er een gezonde dynamiek is. Uiteraard willen wij verder kijken. Een van de grootste problemen van ouderen in Brussel is eenzaamheid. Mensen hebben geen sociaal

netwerk, ze kennen hier niemand, de grootstad is anoniem. Dat klinkt cliché, maar het is een dagelijks realiteit. Mensen kennen elkaar niet! Daar kunnen dit woonproject en het nieuwe lokaal dienstencentrum een belangrijke rol in spelen."

Karen: "Dat we erin geslaagd zijn om mensen van verschillende origine en leeftijd samen te brengen, vind ik een succes. De volgende stap is de uitstraling naar de buurt. We willen dat het verder gaat dan die 12 woningen en 25 bewoners, dat we aansluiting vinden bij andere initiatieven in de wijk. Er is bijvoorbeeld een antenne van Het BuurtPensioen niet ver hier vandaan. Daar kunnen wij aan meewerken. Wij willen met dit woonproject bijdragen aan de sociale cohesie in de wijk."



De samenstelling van de groep

“Dit innovatief project met als doelstelling de realisatie van een solidair, intergeneratieel en intercultureel woonproject in hartje Brussel, is gericht op maatschappelijk kwetsbare senioren en jonge gezinnen met diverse etnisch-culturele achtergronden.” Zo beginnen de verslagen voor de Vlaamse Gemeenschapscommissie waarin de evolutie van het project geschetst wordt. De zoektocht naar die kandidaat-huurders nam twee jaar in beslag. Het ging er immers niet alleen om de juiste doelgroep te bereiken, de kandidaat-huurders moesten bovendien een groep vormen voor ze gingen samenwonen. Dat vraagt tijd.



De zoektocht naar kandidaten

In april 2016 werd het project bekend gemaakt bij sociale partners, organisaties en vzw's in de Anneessenswijk. Zij zochten naar potentiële kandidaten, rekening houdend met hun inkomen, motivatie en ingesteldheid. Er werden een vijftigtal kandidaten voorgesteld door LDC Forum, De Buurtwinkel, OCMW Brussel, La Buanderie, Maison Médicale de la Senne, LDC Het Anker, Habitat & Rénovation, Amis du Béguinage en Vrienden van 't Huizeke. Tussen juni en september 2016 werd met al deze mensen een eerste gesprek gevoerd over hun gezinssituatie, hun woning, noden en behoeften, hoe ze de Anneessenswijk ervaren en of ze er wilden wonen, hun sociaal netwerk en hun verwachtingen over solidair wonen. Na die gesprekken trokken veel kandidaten zich terug, vooral ouderen. Zij deden dat om verschillende redenen: het gevraagde engagement was te intensief, naar een nieuwe omgeving verhuizen schrikte hen af, in groep leven lag hen niet, enzovoort. In het najaar werd de zoektocht naar kandidaten verder gezet.



Het participatief proces

In september 2016 startten de eerste bijeenkomsten met alle geïnteresseerden. Ze leerden elkaar kennen, kregen meer info over het project en dachten samen na over het concept solidair wonen. Ze kregen informatie over de planning en maakten kennis met het gebouw en met sociaal verhuurkantoor Baita. Activiteiten zoals een kookatelier zorgden voor meer samenhang en sfeer in de groep. Vanaf november kwam de groep om te twee weken samen. Bewoners uit gelijkaardige projecten kwamen hun ervaring delen, er werd nagedacht over gemeenschappelijke waarden en normen en over ieders verwachtingen. De kernideeën waren: respect voor de groep en haar beslissingen en regels; respect voor elk individu en ieders keuzes, ideeën en verschillen; wederzijdse hulp en empathie; dialoog, luisteren zonder te oordelen en elkaar kunnen vergeven; genegeerdheid voor anderen en voor hun familie en kinderen. Deze ideeën klinken als een ideaal, maar werden door iedereen in de groep gedeeld.

De selectieprocedure

In november 2016 was er bij alle geïnteresseerde kandidaten een huisbezoek met een diepte-interview over hun woonsituatie, hun financiële planning, hoe ze de groep ervaren en hoe hun motivatie evolueerde. Er werden acht ouderen en acht gezinnen geïnterviewd. Twee kandidaten trokken zich nog terug. Uiteindelijk werden er veertien uitgebreide selectiedossiers opgemaakt voor twaalf beschikbare woningen. In januari 2017 maakte een jury van drie personen zijn keuze bekend. In een persoonlijk gesprek kregen de twee niet-geselecteerde kandidaten toelichting. De anderen organiseerden samen een feestje om de nieuwe start te vieren. De zekerheid erbij te zijn en verder te kunnen kijken, kwam de sfeer ten goede.

De groepssamenstelling

De groep bestond op dat moment uit zes ouderen, acht volwassenen en veertien kinderen

- Drie ouderen en twee gezinnen waren van Marokkaanse afkomst. Twee ouderen waren Belg en één oudere Oezbeeks. Een gezin kwam uit Congo, drie andere gezinnen uit Guinee.
- Er waren twee éénoudergezinnen.
- Alle leeftijden waren vertegenwoordigd, van pas geboren tot 87 jaar.
- Er waren evenveel mannen/jongens als vrouwen/meisjes.

Alle kandidaten waren slecht behuisd en hadden een laag inkomen. Sommigen hadden veel zorg nodig en zijn sociaal kwetsbaar, anderen waren sterker en konden meer engagement bieden.

In aanloop naar de verhuis

Met behulp van een maquette kozen de bewoners hun appartement. Ze bedachten samen het logo en de naam Casa Viva: “Een levendig huis, waarin elk individu met zijn specifieke achtergrond en karakter zijn/haar plaats vindt, met de ander in dialoog treedt, en op die manier samen een groep vormen.” Steeds meer eigenden ze zich het project toe.

Er vormde zich spontaan een kerngroep van vier mensen die aan de kar trokken. Zij stimuleerden de anderen. Voor ouderen die lang geïsoleerd leefden, was het niet eenvoudig hun plaats te vinden in de groep. Dat evolueerde traag maar gunstig. Er was een grote openheid voor elkaar, al bleven mensen met dezelfde culturele achtergrond spontaan met elkaar optrekken.

Nog voor de verhuis bespraken de bewoners de thema's solidariteit, conflictbemiddeling, de gezamenlijke activiteiten en de gewenste invulling van de daktuin. Ze dachten na over hun manier van vergaderen, bezochten een aantal keer de werf en bereidden zich voor op hun verhuis. Welke documenten heb je nodig? Wat staat er in het huurcontract? Welke hulp heb je nodig bij je verhuis? Hoe kan je energiezuinig wonen? Naast al die informatieve bijeenkomsten werd de groepssfeer versterkt door uitstapjes naar de bowlingbaan of de kermis.

Door vertragingen op de werf werd de verhuisdatum verschillende keren uitgesteld. De motivatie van de kandidaten werd dermate op de proef gesteld, dat sommigen afhaakten. Er werden nieuwe kandidaten gezocht die op hun beurt moesten worden opgenomen in de groep.

Uiteindelijk verhuisden er begin 2018 zes ouderen, zeven volwassenen en elf kinderen naar Casa Viva.



Zo'n project is enkel mogelijk als verschillende overheden samenwerken

Casa Viva gaat over huisvesting, over welzijn, over Brussel. Ministers uit drie verschillende regeringen werkten samen om dit project mogelijk te maken. Op de opening van Casa Viva vertelden zij waarom ze dit project van in het begin steunden.



Céline Fremault

Brussels minister van huisvesting, levenskwaliteit, leefmilieu en energie

“Als minister van huisvesting heb ik niet enkel aandacht voor traditionele huisvesting, maar ook voor vernieuwende woonprojecten. Een woning is meer dan vier muren en een dak, het is een plek waar mensen samenwonen. In een collectieve woning delen mensen hun leven met elkaar, elk met hun eigen waarden, maar ze doen dat wel samen. Daar hecht ik veel belang aan en daarom wilde ik dit project steunen. Casa Viva is bovendien meer dan een sociaal project. Het is een energiezuinig gebouw, wat de energiefactuur voor de huurders vermindert. Het gebouw is toegankelijk voor personen met een beperking. Dat er een lokaal dienstencentrum komt, is een pluspunt.

Eigenlijk is dit gebouw een mooi voorbeeld van onze nieuwe visie op sociaal wonen. Wij kiezen voor kleinschalige projecten, elk met hun eigen identiteit. Het eerste doel is altijd dat de bewoners zich goed voelen. Die doelstelling realiseer je echter niet vanuit een uniforme visie op sociaal wonen, wel door variatie te ontwikkelen. Elk project is anders en heeft zijn eigen invulling. In onze visie is die complementariteit essentieel. De bewoners van Casa Viva waren van in het begin betrokken bij de ontwikkeling van de woonvorm. Ik geloof heel erg in die participatieve aanpak.”

Bianca Debaets

Vlaamse Gemeenschapscommissie, collegelid bevoegd voor welzijn, gezondheid, gezin en gelijke kansen

“Wat voor mij de doorslag gaf om dit project te steunen, is de solidariteit tussen de bewoners van verschillende leeftijden en afkomst. Als je in Brussel iéts moet doen om beter samen te leven, is het samenhorigheid terugbrengen in de stad: elkaar bijspringen, een oogje in het zeil houden, boodschappen doen voor je zieke buurman, samen dingen doen. De overheid kan dat niet reguleren, maar kan dat wel ondersteunen. Dat doe ik graag, in dit geval door het voortraject mogelijk te maken om bewoners te zoeken en bij elkaar te brengen. Dankzij de inzet van de mensen op het terrein is dat wonderwel geslaagd.

Brussel is vaak een laboratorium voor vernieuwende projecten. Casa Viva is gebouwd op heel veel expertise, passie en inzet. Als overheid geven wij zo'n projecten graag de kans om te slagen, zelfs als daar nog geen gereguleerd of wettelijk kader voor is. Als een project goed onderbouwd is, verdwijnen ook de tussenschotten tussen beleidsniveaus en taalgemeenschappen en slagen we er samen in om zo'n project te realiseren. Die flexibiliteit is in Brussel onze kracht. Veel van wat hier ontstaat, is typisch grootstedelijk. We merken trouwens dat veel Brusselse initiatieven later door andere overheden worden overgenomen. Die voortrekkersrol nemen wij graag op ons.”

Sven Gatz

Vlaams minister van cultuur, media, jeugd en Brussel

“De voornaamste reden dat we in dit project relatief snel zijn kunnen gaan, is dat het dossier zeer goed voorbereid was. Aan een droom kunnen wij geen geld geven, wel als die concreet is uitgewerkt. Het Kenniscentrum WWZ kwam pas bij ons terecht na veel voorbereidende gesprekken en gepuzzel met private partners en andere ministers. Het Kenniscentrum WWZ wist goed wat het wilde, hoe het dat wilde aanpakken, met welke partners men wilde samenwerken, hoeveel dat kost ... daar komt veel bij kijken. Voor initiatiefnemers is het soms frustrerend dat ze bij verschillende ministers moeten aankloppen. Maar als je dan als minister zo'n goed onderbouwd dossier krijgt - een kleinschalig, solidair woonproject in een kwetsbare wijk - wordt het moeilijk om neen te zeggen.

In Brussel kan je als minister zelden een project alleen realiseren. In eerste instantie val je terug op de knowhow en het initiatief van het middenveld. De mensen op het terrein weten vaak beter dan de overheid hoe zij een project kunnen vorm geven. Met het Vlaams Brusselfonds, dat sinds een 15-tal jaar bestaat, ondersteunen wij vooral projecten op domeinen zoals welzijn, cultuur en huisvesting. Wij vormen vaak het sluitstuk om een project rond te krijgen. Op het einde van de rit is de vraag dan niet of dit een project is van het beleidsdomein welzijn of huisvesting of van het Brusselfonds, wat telt is dat het gerealiseerd werd met vereende krachten.”

‘Elk woonproject is anders en heeft zijn eigen invulling. Die complementariteit is essentieel.’

Dat het hier een sociaal project is, beviel me meteen



Marie-Madeleine, 38 jaar met een zoontje van Fátima Touré

“Toen ik zwanger was van mijn derde zoon, wilde mijn man dat ik vluchtte om elders te bevallen. In Guinee was het oorlog en kon ik nergens naar een ziekenhuis. Mijn man werkte bij een ngo en zo ben ik hier geraakt. Dat is 10 jaar geleden. Mijn twee oudste zonen heb ik sindsdien niet meer gezien. Mijn man is inmiddels getrouwd met het kind-meisje, hij wil mij niet meer terug. Als vrouw heb je in Guinee geen rechten, de kinderen horen toe aan de vader. Indien ik naar Guinee zou gaan, riskeer ik mijn derde zoon kwijt te geraken. Mijn leven in Guinee is voorbij. Mijn zoon heeft zijn leven hier, want daar kent hij niemand. Als verstoten vrouw zou ik er geen leven meer hebben. Onze toekomst ligt hier.

Toen ik in België aankwam, ben ik in het Klein Kasteeltje terecht gekomen. Ik kende hier niks of niemand, was heel gestresseerd en helemaal in de war. Ik was net afgestudeerd als gynaecologe, maar heb dat beroep nooit kunnen uitoefenen. Ik heb geprobeerd een opleiding als verpleegster of thuishulp te volgen, maar daarvoor kwam ik niet in aanmerking. Ik moest eerst mijn papieren in orde krijgen, maar na al die jaren is dat nog altijd niet gelukt. Zelfs mijn zoon heeft nog altijd geen papieren, hoewel hij hier geboren is.

Na drie jaar Klein Kasteeltje werd mijn asielaanvraag verworpen. Van de ene op de andere dag werd ik op straat gezet. Ik had geen inkomen, ik had niks, enkel een peuter. Ik ben naar een kerk gegaan waar ik een paar mensen kende. Ik kon er enkele weken bij een zuster logeren, ging bij dames poetsen om iets te verdienen en met dat geld kon ik een appartementje huren. Het was heel moeilijk om mijn draai te vinden in deze voor mij totaal vreemde wereld. Gelukkig had ik mijn zoontje, hij was mijn troost.

Later kon ik in een groter appartement wonen met iemand in een gelijkaardige situatie als ik. We betaalden elk 250 euro, het huurcontract stond op mijn naam. Na een paar jaar betaalde dat meisje de huur niet meer en haalde ze allerlei volk in huis. Dat liep echt uit de hand. Om een reden die ik niet ken, geraakte ik in die periode mijn werkvergunning kwijt zodat mijn inkomen wegviel. Omdat ik de huur niet meer kon betalen, zette de eigenaar me op straat. Dat was in 2013, ik moest opnieuw van nul beginnen.

Ik ben opnieuw naar een kerk getrokken en kon bij père Daniel gaan wonen, samen met een groep mensen van uiteenlopende nationaliteiten - Belgen, Marokkanen, Libanezen, Chinezen. Ik was de enige vrouw. Ik ben daar twee jaar gebleven. Op het einde van de maand gaf iedereen wat hij kon bijdragen en daar leefden we van. Ik verdiende toen 300 euro per maand en gaf hem 250 euro. Die overige 50 euro waren voor de schoolkosten van mijn zoontje. Na 2 jaar stelde père Daniel me voor om bij een paar oude zusters in te trekken. Toen ik daar 2 jaar woonde, leerde ik het woonproject in de Muggenstraat kennen. Dat dit een sociaal project was voor iedereen, beviel me meteen. Ik woon niet graag alleen, ik voel me liever omringd door anderen. Net zoals in het Klein Kasteeltje en

bij père Daniel zijn hier veel nationaliteiten.

We zijn met twaalf families. We hebben vooraf veel vergaderingen en activiteiten gedaan. Iedereen die hier woont kent elkaar. Casa Viva overtreft mijn verwachtingen. We weten van elkaar wat we wel of niet graag hebben, waar we rekening mee moeten houden, we kennen elkaars grenzen. Het is fijn wanneer je elkaar begroet, maar je moet je burens niet teveel storen of lawaai maken. Waar

‘Ik woon niet graag alleen, ik voel me liever omringd door anderen.’

ik vroeger woonde, zegden de mensen nooit goedendag. De traphal was er altijd smerig, mijn burens deden alsof ik niet bestond, ik kreeg racistische blikken ... dat was kwetsend. Hier is het totaal verschillend. Ik voel me hier deel van een familie waar iedereen elkaar helpt. Ik ga regelmatig langs bij mijn Marokkaanse buurvrouw, en af en toe help ik haar met haar gasvuur of als ze zich niet goed voelt, en dan zet ze koffie voor mij. Ze heeft graag bezoek.

Hier wonen veel nationaliteiten: Marokkaans, Congolees, Tunesisch, Rwandees en enkele Guineese.

Boven woont een jonge mama uit Guinee, die ik niet kende. Ondertussen zijn we als zussen voor elkaar. Ze volgt een opleiding om ziekenverzorger te worden, en wanneer ze les heeft, pas ik op haar baby. De Congolese vrouw is als een mama voor mij, ik kan met haar over mijn problemen praten. Af en toe eten we samen. Ieder kookt volgens zijn tradities en we delen het eten.

Toen mijn zoontje nog een baby was, deed ik hem naar een Nederlandstalige kinderopvang. Nadien wilde ik hem naar een Franstalige school sturen, om hem te kunnen helpen bij zijn huiswerk. Maar ik vond nergens een plaats en hij is toch in het Nederlands naar school gegaan. Hij is nu tweetalig en spreekt heel goed Nederlands! Pas achteraf besepte ik dat het een goede keuze was. Hij was blij toen hij vernam dat Baita een Nederlandstalige organisatie is. Hij is hier heel tevreden, net zoals ik. Ik ga inmiddels op meerdere plaatsen poetsen, ik pas af en toe op kindjes en ik houd ouderen die thuis wonen gezelschap. Ik verdien genoeg om de huur te betalen. De mensen van Baita zeggen dat ze hier sociale woningen hebben gerealiseerd, maar ze hebben veel meer gedaan. Ik zie alle bewoners hier als mijn familie. We kennen elkaar echt goed, we vormen een gemeenschap. We delen ons leven.”



Het is hier rustig,
de mensen
maken geen kabaal



Jean, 70 jaar

“Ik woonde vroeger aan het Rouppeplein, maar vond het daar niet aangenaam. Daar waren veel daklozen en dronkaards die beschutting zochten in de parking. Er was altijd lawaai en herrie.

Ik heb Baita leren kennen via de verantwoordelijke van Familiehulp. Zij kende dit project en heeft gevraagd of ik interesse had. Er waren veel vergaderingen en dat was vaak 's avonds. Mijn familiehelpster bracht mij daar naartoe, en iemand van de vergadering bracht me terug naar huis. Veel praten doe ik niet. Ik heb keelkanker gehad en kan enkel met een apparaatje praten, maar dat gaat moeilijk. Ik versta wel alles.

De bewoners hier zijn heel vriendelijk. Als ik iets nodig heb, helpen ze me. Toen we pas verhuisd waren, was nog niet alles in orde. Er was nog geen kabel-tv. De veiligheidsdeur was nog niet in orde. De deuren van de lift werkten niet goed. De sproeier in de douche viel op de grond. Maar dat zijn kinderziekten en die zijn intussen verholpen. Ik ben blij dat ik hier ben.

Ik vind het een heel fijne groep. De mensen zijn rustig en maken geen kabaal. Hier kan ik zonder problemen buiten komen, dat was vroeger niet het geval. Wanneer er hier in het gebouw een activiteit is, ga ik naar beneden. Dan helpen ze me met de lift. Ze brengen me elke dag warm eten, en twee keer per week komt mijn familiehelpster. Ze gaat met mij mee naar het ziekenhuis. Ik ben heel blij met haar, ze lacht altijd.”



Vroeger had hij een mooi
uitzicht, nu heeft hij buren
die hij kent

Sifa Muhannano, dienst Thuisverpleging van het OCMW van de stad Brussel.

“Wij kennen Jean al een jaar of acht. Zijn huisdokter had contact met ons opgenomen, omdat hij veel dagelijkse zorgen nodig heeft. Er gaat twee maal per dag een verpleegster bij hem langs voor medische zorgen. Die zal hij tot het einde van zijn leven nodig hebben. Onze familiale helpster gaat twee keer per week bij hem langs. Zij helpt hem met zijn toilet, de was, zijn boodschappen, het onderhoud van zijn woning, en indien nodig gaat ze mee naar het gemeentehuis om papieren in orde te maken of naar het ziekenhuis. Hij moet regelmatig zijn keel laten nakijken omdat hij niet meer kan spreken. Onze communicatie verloopt via gebarentaal, of als dat te moeilijk is met pen en papier. Jean laat zich graag helpen en stelt zich altijd heel welwillend op.

Jean wilde al langer verhuizen en ging vaak mee op bezoek naar een rusthuis om kennis te maken. Als daar een plaats vrijkwam, zei hij altijd dat hij dat niet wilde. Ook toen hij de kans kreeg om naar Casa Viva te verhuizen, heeft hij lang getwijfeld. Maar hij heeft uiteindelijk toch de stap gezet. De belangrijkste reden is dat de kosten van zijn vorige woning te hoog opliepen, hij kon dat niet meer betalen. Nu heeft hij een veel betere woning en minder kosten, dat is een grote vooruitgang. Anderzijds had zijn vorige woning op het Rouppeplein een aantal voordelen. Hij had daar een mooi uitzicht op de straat met veel passage, terwijl hij nu geen uitzicht meer heeft. Na de verhuis had hij wat moeite om zich aan te passen aan de nieuwe omgeving, maar dat heeft slechts een maand of twee geduurd. Door de contacten met de andere bewoners van Casa Viva leeft hij nu veel minder geïsoleerd dan vroeger. Daar is hij heel opgetogen over.”

De naam Casa Viva spreekt voor zich



Solène Deraisse
LD³ vzw - LDC Forum



Hanna Clarys
Samenlevingsopbouw
Brussel

‘Toen we ideeën verzamelden voor een naam, kwamen daar thema’s uit zoals familie, liefde, huis, afkomst, mengeling van culturen.’

Dat het woonproject in de Muggenstraat bedoeld was voor maatschappelijk kwetsbare senioren en jonge gezinnen, was van in het begin duidelijk. Maar hoe vind je die bewoners? Hoe selecteer je kandidaten? Hoe vorm je een groep burens die voor elkaar willen zorgen? Gedurende twee jaar zetten Solène en Hanna zich met hart en ziel in voor de toekomstige bewoners.



Solène: “Het eerste wat we deden, was de Anneessenswijk verkennen. We spraken mensen aan op café, in winkels, bij de apotheker en op pleintjes, en contacteerden organisaties in de buurt. Zo leerden wij veel mensen kennen en zij ons. We deelden flyers uit om bij gezinnen met kinderen en 55-plussers te polsen of ze interesse hadden in een solidair woonproject. In het begin hielden we dat nogal vaag, om geen grote toeloop te krijgen van mensen die enkel een goedkope woning zochten. We wilden mensen die interesse hadden in het project.”

Hanna: “De Anneessenswijk is een transitwijk. Wie weg kan, vertrekt. De wijk heeft een slecht imago, er zijn weinig voorzieningen en er wordt weinig geïnvesteerd. Een solidair woonproject zou die wijk zeker ten goede komen en bijdragen aan een positieve dynamiek. Maar je moet er wel willen wonen. Zulke mensen zochten we. Na al die contacten in de buurt meldden zich een vijftigtal kandidaat-bewoners aan.”

Solène: “De kandidaten moesten in eerste instantie beantwoorden aan de criteria van een sociaal verhuurkantoor zoals inkomen, gezinssamenstelling, leeftijd, enzovoort. We gingen bij iedereen op huisbezoek, want

wie slecht woonde kreeg voorrang. We wilden een groep bewoners met voldoende variatie, dus niet enkel ouderen, mensen zonder sociaal netwerk of personen met grote zorgnoden. Het moest een mix zijn van mensen die elkaar aanvullen. Zo werd die groep vrij snel herleid tot ongeveer het aantal beschikbare wooneenheden.”

Hanna: “Wij vroegen van in het begin een groot engagement. We hielden veel vergaderingen, meestal ’s avonds, telkens op een andere locatie. Dat vroeg veel energie en inzet, zeker omdat de mensen elkaar nog niet kenden en het project nog heel onzeker was. Vooral voor de ouderen was dat niet vanzelfsprekend. Sommige ouderen zijn heel kwetsbaar en hebben veel zorg nodig. Wij hielden hun zorgdiensten zoals Familiehulp of het OCMW op de hoogte, zodat die konden volgen. Er zijn senioren die helemaal geen netwerk hebben, waar de familie zich niets van aantrekt. In principe moest elk individu voldoende zelfredzaam zijn om te kunnen deelnemen, maar zonder extra ondersteuning ging dat niet altijd. Bovendien werden veel mensen afgeschrikt door het idee om naar een andere plek te verhuizen. Een wandeling van 7 minuten van de sociale woonblokken aan de Grootsermentstraat naar de Muggenstraat aan het Fon-

tainasplein, was voor veel senioren mentaal al te ver. Dat maakte het niet altijd gemakkelijk om ouderen bij het proces te betrekken.”

Solène: “Onze eerste bijeenkomsten waren vooral informatief, bijvoorbeeld over de werking van het sociaal verhuurkantoor of de berekening van de huurprijzen. We moesten duidelijk uitleggen dat de huur bij een SVK hoger ligt dan bij sociale woningen. Als je een klein pensioen hebt of als alleenstaande moeder moet rondkomen met 1.000 euro, en je huurprijs stijgt van 300 naar 400 euro, maakt dat een groot verschil. We dachten ook samen na over wat solidair wonen precies inhoudt: de gemeenschappelijke ruimtes, de bedoeling om meer te zijn dan enkel burens en zorg voor elkaar op te nemen. Om te kunnen beslissen of ze al dan niet naar een solidair woonproject wilden verhuizen, moesten ze goed op de hoogte zijn.”

Hanna: “Veel activiteiten hadden tot doel om elkaar beter te leren kennen. Door samen te koken bijvoorbeeld kon iedereen zijn plaats in de groep

vinden. Je beslist samen het menu, gaat samen naar de winkel, spreekt af wie kookt en verdeelt de taken ... dat was heel groepsvormend. Bovendien overstijgt eten alle culturen. Ze proefden gerechten uit elkaars thuisland, wisselden recepten uit, dat was een ongedwongen manier om elkaar beter te leren kennen.”

Solène: “In januari 2017 selecteerden we de kandidaten. Er waren veertien geïnteresseerden voor slechts twaalf woningen. De beslissing werd genomen door een neutrale jury. Eén geselecteerde zag dat leven in groep uiteindelijk toch niet zitten - hij had lang op straat geleefd en wilde liever alleen wonen. Uiteindelijk was er slechts één familie die afviel. Zij hadden begrip voor de beslissing van de jury.”

Hanna: “De planning was om tegen juli te verhuizen. Dat is eerst uitgesteld tot september, dan november, februari ... dat was niet gemakkelijk. Maar dat heb je nu eenmaal met renovaties, daar zit wel vaker vertraging op. Gelukkig begreep de groep dat dit buiten onze wil was.”

Solène: “Een ander moeilijk moment was de verhoging van de huurprijzen, omdat de werken duurder uitvielen dan voorzien. De mensen zonder papieren kwamen niet in aanmerking voor de wettelijke huurkorting van het SVK. Zij kregen plots te horen dat ze meer moesten betalen - dat liep op tot 100 euro. Baita heeft daar later een oplossing voor gevonden, maar twee gezinnen hebben afgehaakt omdat zij geen vertrouwen meer hadden in de goede afloop. Als je dingen belooft die je niet waarmaakt, schaadt je het vertrouwen. Zeker bij mensen die zo al genoeg problemen hebben.”

Hanna: “Mensen zonder papieren hebben geen vast inkomen, moeten elke dag werk zoeken, leven altijd in angst om opgepakt te worden. Voor hun naturalisatie-procedure moeten ze een vast adres hebben, terwijl een domicilie aanvragen erg riskant is, want dan weet de gemeente waar je woont. Dat zijn zeer ingewikkelde situaties die veel overleg vergen.”

Solène: “Telkens iemand afhaakte, had dat grote impact op de groep. Wie er om persoonlijke of financiële reden mee

stopte, vertelde dat niet zomaar. Maar op den duur voelde de groep zich schuldig, omdat ze dachten dat het aan hen lag. Eén kandidaat haakte amper een maand voor de verhuis nog af. Het werd plots té concreet en hij kreeg schrik om de stap te wagen. Telkens iemand de groep verliet, moesten we nieuwe mensen toelaten voor wie alles nieuw was. Dankzij de open ingesteldheid van de bewoners, vonden zij gelukkig altijd hun plek in de groep.”

Hanna: “Alle bewoners spreken een mondje Frans, maar soms moesten we toch iets verzinnen om over de taalbarrière te geraken, zeker voor moeilijke onderwerpen. Ik denk aan een oefening om zonder woorden of taal over samenwonen na te denken. We lieten pakweg honderd foto’s zien, met de opdracht er drie sprekende foto’s uit te kiezen. Ze kozen vaak foto’s van gezamenlijke activiteiten zoals samen eten of een tuinfeest, maar ook foto’s van ruziënde mensen, geld of een daktuin. Door geen woorden maar beelden te gebruiken, werd het voor iedereen duidelijk wat de anderen belangrijk vonden. Daar konden wij dan mee verder werken.”

Solène: “We maakten een maquette van het gebouw en lieten hen hun appartement kiezen. Zo konden de bewoners hun naaste burens kiezen. Daar ging heel wat individuele reflectie aan vooraf, waarna de bewoners spon-

taan voorstelden ‘dat Fattouma toch best op de eerste verdieping zou wonen, want indien de lift defect was, kon ze de trap nog nemen’. Een andere kandidaat wou wel een appartement op de bovenste verdieping, omdat hij nog gemakkelijk te voet naar boven kan. Iemand anders wou graag vlak bij de daktuin wonen. Soms was er discussie, maar daar geraakten we uit. Tot slot was iedereen tevreden met zijn keuze.”

Hanna: “We hielden enkele ateliers om de naam te kiezen. Ze vonden het moeilijk om aan familie of buitenstaanders uit te leggen wat het woonproject precies inhield. Toen we ideeën verzamelden kwamen daar thema’s uit zoals familie, liefde, huis, afkomst, mengeling van culturen. Op zoek naar kernbegrippen kwamen we uit bij woorden zoals casa, villa, huis, zon, vrienden, enzovoort. Daar kwam dan Villa Vivante uit, maar het woord ‘villa’ vonden de bewoners te chique klinken. Toen iemand de woorden Casa Viva uitsprak, was iedereen meteen akkoord. Je voelt meteen wat de naam uitstraalt, het klinkt in alle talen even dynamisch.”

Solène: “We wilden ook een mooi logo maken. Iedereen kon commentaar geven op de voorstellen van de graficus. Het logo heeft een symbolische betekenis. De kleuren rood, geel en groen staan voor liefde, vrede en hoop.

Casa Viva bestaat uit individuen die samen een groep vormen en in dialoog gaan met elkaar. Iedereen is tevreden met de naam en het logo, want hun nieuw leven zit vervat in die naam.”

Hanna: “Eind januari 2018 verhuisden de eerste bewoners en tegen maart woonde iedereen in Casa Viva.”

Solène: “De start is heel goed verlopen. De mensen zijn tevreden, op elke verdieping is een goede sfeer, de bewoners maken geregeld een praatje en zijn er voor elkaar. Larisa en Fattouma drinken elke dag samen koffie, dat is gezellig en zo voelen ze zich minder eenzaam. Enkele jonge bewoners doen regelmatig boodschappen voor de minder mobiele burens, brengen hun vuilzakken naar beneden en gaan na of ze iets nodig hebben. De kinderen lopen elkaars deur plat, maken samen plezier en zijn vriendjes geworden.”

Hanna: “Uiteraard is niet iedereen over alles tevreden. Er wordt weleens geklaagd over kinderen die in de lift spelen, gangen die niet opgeruimd worden of kookgeuren die blijven hangen. Dat bespreken we op de bewonersvergaderingen - die vinden elke keer bij iemand anders plaats. Al vrij snel hebben de bewoners Zora als vertegenwoordiger verkozen. Zij is het eerste aanspreekpunt voor de bewoners bij conflicten, vragen of problemen. Daarbij krijgt ze hulp van de

21-jarige Maxime. Abdoulaye is de contactpersoon bij technische problemen of klusjes en springt altijd bij als Handige Harry.”

Solène: “De bedoeling is dat de bewoners op termijn alles zelf in handen nemen. Voor een aantal zaken is dat geen probleem, maar of ze alle moeilijkheden op eigen kracht de baas kunnen valt nog af te wachten. Vermoedelijk zal professionele ondersteuning nodig blijven. Een groep mensen die als goede burens samenwoont, is niet hetzelfde als een solidair woonproject.”

Hanna: “Twee jaar voorbereiding is lang, en toch hadden we te weinig tijd om alles zorgvuldig voor te bereiden. Achteraf bekeken hadden we bijvoorbeeld graag meer overleg gehad met de architecten. We hebben te weinig kunnen nadenken over de renovatie, hoe de appartementen er zouden uitzien, de keuze van materialen, enzovoort. Sommige problemen hadden we kunnen vermijden, door de bewoners er van in het begin bij te betrekken.”

Solène: “Alle appartementen in Casa Viva zijn lage-energiewoningen. De buizen van het verwarmings- en ventilatiesysteem lopen door alle appartementen. Wanneer iemand kookt, wordt de warmte opgevoerd en verdeeld over de andere ruimtes in het gebouw. Door performante muurisolatie blijft de warmte binnen. Enkel in de living en de badkamer zijn aparte verwarmingstoestellen die je handmatig kan

aan- of uitzetten. In principe regelt het systeem zichzelf en hoeft de bewoner niet in te grijpen, maar na de verhuis werkte het nog niet optimaal en was het in enkele appartementen bijzonder koud.”

Hanna: “De problemen sleepten bijna drie maanden aan, tot groot ongenoegen van de bewoners. Een lage-energiewoning vereist een hele aanpassing, waar ze niet voor gekozen hebben, terwijl iedereen gewoon zelf de verwarming wil regelen. Onze bewoners woonden vroeger vaak in huizen zonder verwarming, met vocht en schimmels. Ze keken uit naar deze woningen waar het altijd warm zou zijn, maar dat viel aanvankelijk tegen.”

Solène: “Of neem de vloeren. Dat zijn gepolijste betonvloeren die je enkel mag kuisen met een product op basis van lijnzaadolie. Wanneer je voorheen altijd met bleekwater kuiste, is het even wennen en de producten zijn duurder. Die vloeren zijn bovendien heel kwetsbaar. Elk druppeltje wordt meteen een grote vlek. Verschillende gezinnen met kinderen plaatsten meteen vinyl om die vloer te beschermen, tot grote ergernis van de architecten. Zo’n vloer mag dan heel modern en mooi zijn, hij beantwoordt niet aan de noden van de bewoners.”

Hanna: “Al liep niet alles meteen vlot, de bewoners zijn heel blij om in Casa Viva te wonen. Ze hebben elk hun appartement naar eigen smaak ingericht en voelen er zich thuis. En daar gaat het om!”



In een nieuwe woning wonen, moet je leren

Convivence is een Brusselse vzw die huurders op de private markt bijstaat. Zij bieden sociale ondersteuning, hulp bij huurcontracten, betalingen of juridische zaken, bijstand bij conflicten, technisch advies bij problemen, tips om een woning te verbeteren, hulp om een nieuwe woning te zoeken, advies aan eigenaars-verhuurders, enzovoort. Hun doel is om de kwaliteit van wonen voor kwetsbare huurders te verbeteren.



Séverine Rubatto
Convivence - Samenleven

“Huurders komen bij ons langs om advies te vragen en indien nodig gaan wij mee op huisbezoek. We geven vormingen, bijvoorbeeld in een groep alfabetisering, zodat mensen leren om een contract te lezen, weten wat een waarborg is en wat hun rechten zijn. We geven advies over hoe je zuinig kan omspringen met energie, want veel huizen zijn slecht geïsoleerd. Veel huurders spenderen ongeveer de helft van hun inkomen aan huur en vaste kosten. Omdat Casa Viva binnen onze perimeter valt, voelden wij ons erg betrokken bij dit project. Van in het begin hebben wij aan de nieuwe bewoners verhuishulp aangeboden, we hielpen hen bij hun financiële administratie zoals domiciliëring of automatische betalingen van de huur, en wie daarvoor in aanmerking kwam hielpen we om een huurtoelage aan te vragen. Wie van een ongezonde of niet-aangepaste woning naar een betere woning verhuist, heeft daar immers recht op.

Uit ervaring weten wij dat mensen die een slechte woning achter zich laten, in het begin moeite hebben om zich aan te passen aan een degelijke woning zoals in Casa Viva. Een vochtige woning moet je bijvoorbeeld totaal anders verluchten of verwarmen dan een lage-energie woning – dat

moet je leren. Plots mochten de nieuwe bewoners hun ramen niet meer zomaar open doen. Het gebouw van Casa Viva is zeer goed geïsoleerd en heeft een dubbel ventilatiesysteem dat verse lucht aanvoert in de leefruimtes, terwijl het de lucht van de keuken en de badkamer afvoert. De koelere lucht die binnenkomt wordt verwarmd door de lucht die buitengaats, waarbij de constructie van het gebouw voor een optimale luchtcirculatie zorgt. Maar wanneer de bewoners hun ramen open zetten – wat ze heel hun leven gedaan hebben – geraakt dat systeem uit balans. Ze mogen bovendien niet te veel bij verwarmen, terwijl oudere mensen het vaak graag warm hebben. We hebben dat energiesysteem vooraf heel goed uitgelegd, om bijvoorbeeld te vermijden dat ze de ventilatieroosters voor de koude lucht zouden afsluiten. Dat zou heel nadelig zijn voor iedereen.

Na de verhuis zijn wij bij de huurders op bezoek geweest om na te gaan of iedereen alles wel goed begrepen had. We hebben toen alle installaties in het gebouw getoond en uitgelegd waar al die buizen voor dienen. Voorlopig is het afwachten welke energierekeningen ze na hun eerste jaar zullen krijgen, misschien wordt dat een aanleiding om een aantal dingen bij te

sturen. Nu zeggen dat ze een extra trui moeten aandoen, zou niet veel uithalen. We gaven hen ook een aantal basistips om energie te besparen, hoe ze hun kranen of hun douche moeten onderhouden, welke producten ze kunnen gebruiken, enzovoort. Dat vonden ze wel interessant.

In zo'n nieuw gebouw wonen, is een hele aanpassing. Omdat ze hun ramen niet mochten open doen, deden velen hun deur open om te verluchten, waardoor de keukegeuren in de gang kwamen. Dat vond niet iedereen even leuk. Ze moesten hun manier van koken aanpassen, en bijvoorbeeld ook leren om geen vet door de afloop te gieten, dat verstopt alles. Aanvankelijk was het plan om samen het afval te sorteren, maar niet iedereen deed dat even zorgvuldig. Nu doet iedereen dat apart. Al die veranderingen zijn nieuw voor hen, dat vraagt tijd. De bewoners hebben nood aan iemand die hen helpt bij al die praktische zaken, die hen leert hoe je in zo'n nieuw gebouw moet leven. Dat leer je niet vanzelf, zeker niet in een passiefwoning. Bovendien moeten ze leren samenleven met mensen van verschillende generaties en culturen, en dat op een solidaire manier waarbij ze zorg dragen voor elkaar. Dat zijn hoge verwachtingen! Terwijl het voor hen in de eerste plaats gaat over een betere woning. Hoe dan ook kunnen ze ons altijd contacteren als er iets is, en indien nodig gaan wij langs.”

Mensen die een slechte woning achter zich laten, hebben in het begin moeite om zich aan te passen aan een degelijke woning



Fattouma, 87 jaar

Ik laat mijn deur altijd open staan

“Ik woon al 18 jaar in Brussel, altijd in deze buurt. Mijn man is overleden, ik ben alleen. Mijn zoon woont in Marokko met zijn vrouw en kinderen. Zij komen nooit op bezoek. Indien ik hen wil zien, ga ik voor een maand of twee op vakantie naar Tetouan. Soms denk ik er wel aan om terug te keren naar Marokko, want hier ben ik alleen. Maar ik houd ook van België. Toen ik hier aankwam, heb ik eerst een tijdje in de Bon Marché gewerkt en daarna in de Innovation, tot aan mijn pensioen. Ik had graag de Belgische nationaliteit gekregen, maar dat is niet gelukt. Ik zal als Marokkaanse sterven.

Ik heb hier altijd een paar straten verder gewoond. Toen de eigenaar zijn woning wilde verkopen, was er discussie en heb ik gezegd ‘ik ben weg’. Ik wil met iedereen overeenkomen. Iemand van het wijkgezondheidscentrum kende dit project en zo ben ik hier beland. Er waren eerst vergaderingen, maar daar herinner ik me niet veel van. Ik ging daar naartoe met die jongen uit Kameroen, die hielp mij. Ik heb ook iemand die voor mij naar de winkel gaat, om mijn inkopen voor de week te doen. Als ik dan nog iets extra nodig heb, ga ik dat zelf halen. Ik kook nog altijd zelf, ik wil niet dat iemand voor mij beslist wat ik eet. Toen de dokter me zei dat ik een aantal zaken niet meer mocht eten, heb ik gezegd dat hij mocht vertrekken en mij gerust moest laten. (lacht)

Of ik hier tevreden ben? Ik ben content met iedereen. Als ik geen bezoek krijg, ween ik. Ik laat mijn deur altijd open staan, iedereen mag binnenkomen. Ik doe ze pas dicht wanneer ik ga slapen.”



Zora, 59 jaar

Iedereen respecteert hier iedereen

“Ik ken deze wijk al heel lang en woon hier graag, midden in Brussel en toch rustig. De bedoeling van Casa Viva is een grote familie te vormen en elkaar te helpen in het dagelijks leven. Nu we effectief samenwonen, heb je wat tijd nodig voor alles in zijn plooi valt. Er heerst in de groep zeker de nodige solidariteit, maar de eerste maanden was het toch een beetje iedereen op zich. Inmiddels heeft iedereen zich geïnstalleerd in zijn eigen woning, maar we hebben nog geen gemeenschappelijke ruimte die geschikt is voor vergaderingen, activiteiten of ontspanning. Dat missen we voorlopig. Ik heb al een paar keer alle bewoners uitgenodigd op de thee en ik heb een geboortefeestje georganiseerd met couscous, voor de drie baby's die hier al geboren zijn. Bijna iedereen was aanwezig. Zo'n zaken zouden meer moeten gebeuren, zowel voor de gezelligheid als om samen dingen te bespreken. Daar moeten we nog meer werk van maken.

Hoewel er kort voor de verhuis nog nieuwe kandidaten bij de groep gekomen zijn, kennen de meeste bewoners elkaar. Uiteraard trekken sommigen wat meer op met de ene dan met de andere en zoeken families met kinderen wat gemakkelijker contact met elkaar. Vooral het contact onder bewoners van eenzelfde verdieping, verloopt goed. Als je iets vraagt aan

iemand, is die altijd bereid te helpen. Er is wederzijds respect. Burenlawaaï is bijvoorbeeld geen probleem, het is hier altijd heel rustig. Uiteraard hoor je de kinderen soms spelen, maar dat is normaal. Er is hier vlakbij een park, maar deze zomer waren daar werken en konden ze daar niet terecht.

Sinds we hier wonen, heb ik al een aantal problemen aan Baita moeten melden. Er waren twee appartementen met een vochtplek, daar zijn ze meteen naar komen kijken. We hebben ooit water in de kelder gehad waardoor de lift blokkeerde, maar dat is opgelost. Als er een technisch probleem is met de elektriciteit of de wasmachine kunnen we een beroep doen op Abdoulaye, dat geraakt altijd opgelost. Inmiddels hebben we onder de bewoners een aantal afspraken moeten maken, want niet iedereen sorteert zijn afval even zorgvuldig. Indien we niet allemaal sorteren, wordt dat duurder voor ons allen. Iedereen moet zijn vuilniszakken tijdig buiten zetten, maar niet te vroeg, want anders staat de gang vol. Een andere afspraak is dat de voordeur 's avonds altijd dicht moet zijn, en iedereen houdt zich daar aan. Maar we moeten daar wel op letten, want niet alle bezoekers weten dat. Benny houdt dat goed in het oog, en gelukkig hebben we tot nu toe nog geen problemen gehad.”



Zora werd door de bewoners van Casa Viva verkozen tot hun woordvoester in de contacten met sociaal verhuurkantoor Baita. Zij is een alleenstaande Marokkaanse vrouw, al jaren actief in de Anneessenswijk, zet zich in voor een betere huisvesting van buurtbewoners, en geeft naschoolse begeleiding aan kinderen in de wijk. Een half jaar na de verhuis praten we met haar over het wel en wee in Casa Viva.

Ik hecht veel belang aan orde, netheid en veiligheid

Othman, 75 jaar



“Ik ben blij dat ik hier woon. Ik woon naast Jean en die help ik regelmatig. Ik zet zijn vuilniszakken buiten, ik klop regelmatig op zijn deur om te vragen of hij iets nodig heeft en heb al een paar keer zijn boodschappen gedaan. Het is belangrijk dat er in Casa Viva goede afspraken gemaakt worden over praktische zaken. Als er een bijeenkomst is, ga ik altijd. Ik hecht veel belang aan orde, netheid en veiligheid. Het stoort me dat niet iedereen zijn afval netjes sorteert. Ik vind het ook belangrijk dat de voordeur 's avonds en 's nachts altijd gesloten is. Ik controleer dat vaak, want hier in de wijk zijn veel daklozen, stel je voor dat die hier binnen komen slapen? Ik wil hier geen mensen die drugs gebruiken of verhandelen, want dat gebeurt in deze wijk. Daarom moet iedereen de voordeur sluiten, want soms heb ik die

's nachts al weten open staan! Eén keer heb ik eens iemand binnen gevonden, maar die heb ik meteen vriendelijk buiten geholpen. Ik zou ook liever hebben dat de gleuf van onze brievenbussen niet zo breed is. Daar kan je immers met je hand in, en stel dat iemand dat gebruikt om drugs te verstopen? Wat ik af en toe een probleem vind, is wanneer de kinderen op de koer aan het roepen of aan het voetballen zijn. Er wonen hier veel ouderen en voor hen is dat lawaai niet altijd aangenaam. En als je er iets van zegt, luisteren ze niet altijd. Daar zouden we een keer moeten over praten en afspraken maken. Maar ik zie heel graag kinderen. Ik ben altijd bokser geweest en geef bokstraining aan kinderen in Anderlecht. Ik breng die kinderen discipline bij, dat vind ik heel belangrijk.”

Ik durf al veel gemakkelijker contact leggen

Maxime, 22 jaar



“Ik ben opgegroeid in de Anneessenswijk, hier niet zo ver vandaan. Wij woonden in een appartement met twee kleine kamers waar we 850 euro per maand voor betaalden. Mijn mama had haar eigen kamer, mijn twee zusjes – die zijn nu 8 en 10 jaar – deelden de tweede kamer en ik sliep in de woonkamer. De verwarming werkte er niet goed en het was er altijd erg koud. Hier is het veel aangenamer en we betalen minder voor een veel beter appartement. Het is hier ook veel rustiger, je hoort binnen zelfs niet als het buiten regent. Mijn zusjes daarentegen zijn niet zo rustig, die maken veel lawaai. Mijn mama gaat werken en als ze thuiskomt is ze vaak moe. Dus hou ik me veel bezig met mijn zusjes om ze wat in te tomen, maar dat is niet zo eenvoudig. In de zomer hadden er wel een paar burens last van hun lawaai op de koer. Maar 't was vakantie, ze hadden geen andere plek om te spelen, daar kon ik niet veel aan doen. Ik legde mijn zusjes wel uit dat we hier niet alleen wonen en dat ze rekening moeten houden met anderen, maar dat vergeten ze altijd snel.

Na de scheiding van mijn ouders heb ik een moeilijke periode doorgemaakt en was ik heel teruggetrokken. Ik heb daar inmiddels mee leren omgaan, en nu ben ik graag onder de mensen en durf ik veel gemakkelijker contact leggen. Ik probeer daarin het goede voorbeeld te geven aan mijn zusjes. Het meeste contact heb ik met de bewoners van onze verdieping. Mijn tante woont hiernaast, die is heel vaak thuis met haar baby. De volgende deur is bij Fattouma, als ik daar langskom zeg ik altijd even dag. Hierboven op de tweede verdieping woont een koppel dat iets ouder is dan ik, dat vind ik wel fijn en die zijn altijd heel vriendelijk. Zora, die daarnaast woont, zie ik regelmatig. Zij heeft met iedereen contact. En bij Jean ben ik al een paar keer binnengesprongen. De andere bewoners zie ik niet zo vaak, want ik ga werken en daarbuiten heb ik het nogal druk. Dat geldt trouwens voor veel mensen. Ik zou het wel fijn vinden moesten er opnieuw meer bijeenkomsten zijn zoals voor de verhuis, al is dat niet zo gemakkelijk te organiseren. Want wanneer je samen dingen doet of samen eet, leer je elkaar beter kennen en net dat vind ik heel boeiend.”

Wij hebben een fijn contact met al onze burens



Hajar, 23 jaar
Aisha, 6 maanden

“Ik studeer aan hogeschool Odisee om leerkracht Frans en economie te worden. Ik doe dit jaar mijn stage en moet enkel mijn eindwerk nog maken. Eén avond per week volg ik een opleiding patisserie – dat is mijn passie – en elke zaterdag werk ik in Ikea. Mijn man Hamza is buschauffeur.

Voor we trouwden zochten we lang naar een woning, zelfs tot in Aalst en Denderleeuw. Uiteindelijk zijn we in Kraainem beland in een klein appartement van 40 m², met als enige verwarming een gasbrander in de living. Mijn mama woont vlakbij LDC Forum. Haar vriendin had zich kandidaat gesteld voor Casa Viva en via haar vernam ik dat er een plaats vrij was voor een appartement met twee kamers. Wij woonden nog maar pas in Kraainem, maar hebben ons toch op die wachtlijst ingeschreven. Casa Viva hanteerde verschillende criteria, bijvoorbeeld dat we ons zouden verbeteren door

te verhuizen en dat we een band moesten hebben met met deze wijk. Dat was voor ons beiden het geval. Mijn man is geboren in de Anneessenswijk en zowel zijn als mijn familie wonen hier. Mijn motivatie was vooral om dichterbij mijn mama te wonen. Maar toen de jury de lijst van bewoners van Casa Viva bekend maakte, vielen wij af. Wij hadden nog geen kinderen en eigenlijk was het wel logisch dat anderen voorrang kregen op een 2-kamerappartement.

Toen ik op vakantie in Marokko ontdekte dat ik zwanger was, was ik meteen ongerust over onze woning. Het was daar veel te koud voor een baby. Maar toen is de voorzienigheid opgetreden. Ik had mijn zwangerschapstest om tien uur 's morgens gedaan, en om halfelf kreeg mijn man een mail dat er toch nog plaats was in Casa Viva. Wij waren super blij. In september zijn we dan aangesloten bij de groep, we voelden ons meteen

welkom. Enkele maanden later kregen we nog de vraag om ons appartement met twee kamers om te wisselen voor een met drie kamers. Ik had nog geen kinderen, maar ze hadden onthouden dat ik die graag wilde. Inmiddels heb ik Aisha, en is er een tweede op komst.

Ik ben heel blij dat we hier wonen. In Kraainem betaalden we 530 euro, terwijl we hier meer dan dubbel zo groot wonen voor 618 euro. Wanneer ik in september ga werken zal ons gezinsinkomen verhogen en zullen we 150 euro extra moeten betalen. Maar voor een ingericht appartement met drie kamers is dat nog altijd een heel redelijke prijs. Op basis van de verhouding prijs-kwaliteit mag niemand hier klagen. We moeten wel nog altijd wennen aan dat systeem van verwarming. In de zomer was het hier heel aangenaam, het was binnen frisser dan buiten. Ik ben benieuwd wat dat in de winter wordt. In de kamers zijn er geen toestellen om bij te verwarmen, enkel in de living. We zullen zien. Het is hier alleszins goed geïsoleerd. Ik hoor de burens nooit, tenzij misschien als mijn bovenbuurvrouw hakken draagt. Maar dat stoort niet. Dat ik de lift hoor open en toe gaan, vind ik niet erg. En als Aisha weent, hebben de burens daar gelukkig geen last van.

Wij wonen hier nu bijna een jaar en zijn zeer tevreden. Ik heb vooral contact met de mensen op onze verdieping. Mijn buurvrouw heeft twee zonen. Jean geeft ons soms een briefje om zijn boodschappen te doen. Benny komt goed overeen met mijn man, en ik ken zijn dochter. Ook de mensen van de andere verdiepingen ken ik. Zora en ik praten soms bij. Marc zie ik soms, die is blij dat hij werk vond. Larissa die beneden woont kan heel mooi tekenen. Fatoumata en haar man zie ik regelmatig, Sylvie en haar man ook, en Maxime heeft ongeveer onze leeftijd. Het is niet dat iedereen elkaar elke week ziet, maar de contacten zijn er wel en wij komen heel goed overeen. Omdat we elkaar kennen, verdragen we ook meer van elkaar. Zo was er een buurvrouw die vorige zomer vaak vrienden uitnodigde, die zaten dan buiten luid te praten tot 's avonds laat. Moest ik hen niet kennen zou ik me heel erg ergeren, terwijl ik nu dacht 'het is maar af en toe'. Wij vertrouwen elkaar ook. Ik was een keer mijn sleutel vergeten en Marie-Madeline heeft me toen binnen gelaten. Ik mocht toen mijn caddie tot 's avonds bij haar laten staan en toen zei ze: 'kom hem maar halen als je wil, de deur is open'. Of die keer dat ik een medicijn nodig had voor mijn baby. Haar zoon kwam dat gewoon brengen, want zij had dat in huis. Zo zijn er veel voorbeelden. Die onderlinge hulp is hier heel erg aanwezig.

Ik hoop hier zolang mogelijk te blijven wonen. Casa Viva is heel goed gelegen, met alle voorzieningen in de buurt: een grootwarenhuis, restaurants, winkels, een apotheker, een kine en een dokter, je mankeert hier niks. Het enige wat ik mis is groen. Mijn schoonzus is verhuisd naar Temse. Zij heeft een groot huis met een tuin en zij betaalt niet meer dan wij. Ik zou graag hebben dat mijn kinderen later als ze opgroeien buiten in het groen kunnen spelen.”



Voor collectieve ruimtes heb je extra middelen nodig

Het gebouw van Casa Viva is eigendom van LivingStones cvba. De verhuring van de woningen gebeurt door het sociaal verhuurkantoor Baita. In beide organisaties speelt Gert Van Snick een vooraanstaande rol. Hij is een van de bezielers die de realisatie van dit solidair woonproject mogelijk maakte. Onderweg moesten heel wat hindernissen overwonnen worden.



Gert Van Snick
voorzitter LivingStones cvba
directeur Baita SVK

De aankoop van het gebouw

“De gebouwen in de Muggenstraat waren eigendom van de Kajotterscentrale vzw en stonden niet te koop. Vroeger hielden zij daar zelf kantoor, de rest werd verhuurd. Omdat het gebouw al een tijd leeg stond, zochten ze een nieuwe bestemming. Na enkele contacten om elkaar beter te leren kennen, besloten we om samen in zee te gaan. In ruil voor aandelen van de cvba LivingStones brachten zij het gebouw in en later ook het hoekhuis. Zo werden zij de grootste aandeelhouder van LivingStones.

De Kajotterscentrale voelde zich aangesproken door het sociale doel van deze investering en door de realisatie van nieuwe sociale huisvesting. Aanvankelijk overwogen zij hun pand aan LivingStones te verkopen en dat geld in de cvba te investeren. Fiscaal was het echter interessanter om dat in één beweging te doen, wat ook voor ons een aantrekkelijke formule was. In de toekomst willen we die nog toepassen. Eigenaars die hun pand inbrengen in de cvba, krijgen daar een jaarlijks dividend voor, met een hoger rendement dan bij de bank. Voor eigenaars die hun geld niet meteen nodig hebben en toch enige zekerheid willen, is dat een interessante formule.”

Drie bouwaanvragen

“Onze eerste bouwaanvraag om het kantoorgebouw te renoveren, werd in 2014 ingediend maar moest worden aangepast. De tweede bouwaanvraag werd in 2015 goedgekeurd. Kort nadien wijzigden echter onze plannen. Voor een collectief woonproject zijn gemeenschappelijke ruimtes essentieel, maar uit economisch oogpunt is dat geen rendabele investering. Dat is een extra kost met weinig opbrengst. Op het gelijkvloers van Casa Viva waren aanvankelijk gescheiden ruimtes voorzien om te verhuren aan één of meerdere organisaties. Toen LD³ vzw inging op ons voorstel om er het lokaal dienstencentrum LDC Forum te vestigen, kon dat enkel mits aanpassingen conform aan de regelgeving. Om aan hun criteria te voldoen, moesten alle ruimtes een geheel vormen en uitgebreid worden door het hoofdgebouw en het hoekhuis te verbinden. De Vlaamse Gemeenschapscommissie (VGC) wilde daar middelen voor geven, bovenop de middelen die ze al gaf voor de begeleiding van de bewonersgroep. Die investering in een LDC, mede mogelijk gemaakt door financiële tussenkomst van VIPA (Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden), loste voor Casa Viva meteen het probleem van de collectieve ruimte op. In plaats van een



apart zaaltje voor de bewoners in te richten, kunnen ze op termijn gebruik maken van de collectieve ruimtes van het LDC.

We schreven ook in op een projectoproep intergenerationeel wonen van het Brussels Gewest. Het Kenniscentrum WWZ had ons voorgesteld een project in te dienen voor de financiering van een collectieve daktuin, wat een grote investering is. Daarvoor moesten de trap en de liftkoker immers een verdieping opgetrokken worden. Met die subsidie werd het mogelijk om van het dak een groot terras te maken met plantenbakken, en er een tuin van te maken die ook openstaat voor de buurt.

Omdat de inrichting van het gelijkvloers en de constructie van de lift helemaal veranderden, moesten we noodgedwongen een nieuwe bouwaanvraag indienen. Dat hebben we gedaan, omdat het de meest zinvolle optie was. Achteraf bekeken is die werkwijze niet voor herhaling vatbaar. We moesten de goedgekeurde aanbesteding heronderhandelen terwijl de werken al begonnen waren. Die nieuwe aanvraag had alles kunnen blokkeren, maar dat is gelukkig niet gebeurd. Met dank ook aan onze aannemer, die zich daar heel constructief in opstelde.

Door al die wijzigingen liepen de kosten op, was er vertraging en moesten we wachten op de eerste huuropbrengsten. Daardoor haalde LivingStones het vooropgestelde rendement niet meer. Als gevolg daarvan moest Baita, dat als sociaal verhuurkantoor de woningen zou beheren, een hogere huur betalen. Voor de bewoners had dit gelukkig geen impact op de huurprijzen. Voor mensen die in aanmerking komen voor een SVK-woning zijn die immers wettelijk geplafonneerd en ook voor de mensen zonder papieren hebben we een oplossing gevonden. Geen enkele huurder zag zijn huurprijs stijgen.”

Ecologisch bouwen

“LivingStones heeft in de Muggenstraat gekozen om zo energiezuinig mogelijk te renoveren. We wilden nog beter doen dan de al hoge eisen van de overheid. Wanneer je een vergunning aanvraagt, moet je immers voldoen aan strenge energienormen, zowel voor nieuwbouw als bij renovatie. Het gebouw van Casa Viva is voorzien van warmtepompen die de woningen verwarmen via het ventilatiesysteem. Die pompen worden elektrisch aangedreven en worden gevoed door zonnepanelen op het dak. Het energieverbruik per woning is verschillend,

afhankelijk van de ligging in het gebouw, de gevel, de oriëntatie, de hoeveelheid zon, enzovoort.

We wilden niet alleen energiezuinig renoveren maar vooral duurzaam. Het gemakkelijkste is om iets af te breken en opnieuw te beginnen, maar we verkozen om zoveel mogelijk elementen van het gebouw te bewaren en materialen te recupereren. Liever een houten balk hergebruiken dan een nieuwe betonnen balk te steken. We hebben architecten gekozen die veel ervaring hadden met ecologisch bouwen en die bereid waren duurzaam te renoveren en daar de tijd in te steken die nodig was.

Mochten onze bewoners de keuze krijgen, zouden sommigen vermoedelijk eerder voor een traditionele woning kiezen dan voor een lage-energie woning. Zij zijn het gewoon om te verwarmen door een radiator open of dicht te draaien en te verluchten door het raam open te zetten, maar niet om alles te verluchten en te verwarmen met een ventilatiesysteem. Mensen zijn wat terughoudend voor nieuwe technologieën, ze moeten leren hoe dat werkt, en ze moeten hun gedrag aanpassen. Dat is voor niemand eenvoudig. Daarom vonden we de begeleiding

door Convivence zo belangrijk, zodat de huurders die systemen leerden kennen. Het is immers niet zo dat in een lage-energie-woning je verbruik automatisch daalt. Je moet eerst leren om alles juist te gebruiken en goed te onderhouden. Sommige bewoners pikken dat goed op, anderen geraken het niet gewoon.”

Verhuur van collectieve woningen

“Alle huurders van Baita SVK zijn kwetsbare Brusselaars. Daarvoor werken wij altijd samen met sociale organisaties die instaan voor de begeleiding van die bewoners en hen goed kennen. Baita kiest al langer voor vormen van groeps-wonen. Op een tiental locaties verhuren wij kamers in collectieve woningen - dat zijn telkens appartementen met enkele slaapkamers. Elke bewoner heeft daar een apart huurcontract. Samen met de verwerking van de kosten vraagt dat heel wat administratie. Sinds begin 2018 bestaat er een nieuw wettelijk kader voor collec-

tief wonen, het zogenaamde medehuurcontract. Dat biedt ons nieuwe mogelijkheden voor de verhuur van groeps-woningen en inmiddels hebben we dat al één keer toegepast. Wij hebben dan een verhuurcontract per woning, in plaats van een apart contract per bewoner. Die moeten dan onderling een overeenkomst afsluiten over de belangrijkste zaken zoals intrede en uittrede van huurders, verdeling van taken en kosten, enzovoort. Die regels worden opgesteld in overleg met de begeleidingsdiensten.

Dat bewoners samen een groep medehuurders kunnen vormen, biedt ons nieuwe perspectieven voor collectief wonen. We kunnen dan immers grotere groeps-woningen verhuren, zonder dat dit meer administratie vergt. Casa Viva valt niet onder dat nieuwe systeem van groeps-woningen met medehuurcontract. Het is wel een solidair woonproject, maar de woningen worden er verhuurd als individuele gezinswoningen.”



“Een oud kantoor-gebouw verbouwen tot een collectief woonproject ... voor ons was dat een gedroomde opdracht. Bovendien kregen we alle ruimte om zo ecologisch mogelijk te renoveren. Gezien het budget zochten we altijd naar haalbare en betaalbare oplossingen”, zegt Gaël Cernocky van architectencollectief La Verte Voie.

Casa Viva was voor ons een complex, maar erg boeiend project

Gaël Cernocky
architect - www.lavertevoie.be

“Het eerste wat we voorstelden, was de oude koer achteraan open maken en er een binnentuin van maken. Wat vroeger een muf magazijn was, is nu een aangename plek. Wij kiezen altijd resoluut voor een ecologische aanpak en natuurlijke materialen. Bovendien willen we altijd woningen op maat van de bewoners, maar toen wij aan dit project begonnen, waren die er nog niet. Gelukkig konden we terugvallen op de ervaring van sociaal verhuurkantoor Baita. We hebben veel met hen gepraat over het profiel van de bewoners, hoe die staan tegenover nieuwe bouwtechnieken, hoeveel parkeerplaatsen er nodig waren, hoeveel kamers ze wilden per appartement, enzovoort. Je zou zo'n gebouw kunnen opdelen in 25 kleine studio's, maar dat wilde men niet. Men wilde appartementen van verschillende grootte, van een kleine studio tot een woning met drie slaapkamers en alles daar tussenin.

De werken waren al volop bezig toen wij de kandidaat-bewoners voor het eerst ontmoetten. Omdat het op dat moment nog niet zeker was wie er zou komen wonen, konden we moeilijk rekening houden met alle individuele wensen. Achteraf bekeken hadden we vaker overleg moeten hebben om bepaalde keuzes uit te leggen, hoe we sommige technische problemen wilden oplossen, waarom we bepaalde materialen kozen, enzovoort. Door in dialoog te gaan, hadden we hun

ideeën en verwachtingen vermoedelijk wat kunnen bijstellen. Hoe dan ook zijn het allemaal woningen met veel licht, een aangename temperatuur en zonder gebruik van schadelijke materialen. Dat is belangrijk voor iedereen, ongeacht sociale klasse, afkomst, geslacht of individuele voorkeuren.

Casa Viva was voor ons een heel boeiend project omdat er zoveel verschillende partners bij betrokken waren. Er waren LivingStones en Baita als bouwheer. We hadden vaak contact met de overheid bij de aanvraag van renovatiepremies, energiepremies, financiering, enzovoort. Er waren de begeleidingsdiensten en de bewoners. De arbeiders die de werken uitvoerden hadden geen ervaring met ecologisch bouwen, die moesten we daartoe opleiden. De verbouwing was overigens behoorlijk complex, bovendien werd onderweg beslist om een daktuin aan te leggen en om de invulling van het gelijkvloers te veranderen. Aanvankelijk waren dat twee aparte lokalen met een open ruimte tussenin, maar de regelgeving voor lokale dienstencentra liet dat niet toe. Door die aanpassingen duurden de werken langer dan voorzien, al viel dat uiteindelijk wel mee. Om zo'n project tot een goed einde te brengen, moet je er echt in geloven, en dat was hier zeker het geval. Het was niet altijd eenvoudig, maar wel verrijkend. De betrokkenheid van iedereen was heel motiverend.”

Van droom naar realiteit



Simon Verstraeten
stafmedewerker en
procesbegeleider Eva vzw

De ontwikkeling van een woonproject in de Anneessenswijk was voor LD³ vzw en Samenlevingsopbouw een stap in het onbekende. Daarom zochten ze ondersteuning bij de Brusselse sociale projectontwikkelaar EVA vzw. EVA was al eerder betrokken bij gelijkwaardige initiatieven als ontwikkelaar van het Maison Biloba Huis in de Brabantwijk en als partner bij enkele projecten van Community Land Trust Brussel. Op basis van die ervaring kon Simon Verstraeten de evolutie in Casa Viva mee ondersteunen.

“Hanna en Solène die de bewoners begeleiden, konden altijd bij mij terecht met hun vragen en bedenkingen, keuzes die zich opdrongen of problemen in de groepsdynamiek. Van bij de start was het grote doel een intergeneratieel solidair woonproject te realiseren. Maar wat betekent dat? Wat betekent bijvoorbeeld het begrip solidair? Dat is voor iedereen anders. Het vraagt tijd om van al die individuen een groep te maken die min of meer op dezelfde golflengte zit. Dat de ene meer geëngageerd is dan de andere komt vaak door omstandigheden. Zo kan een alleenstaande meer tijd investeren in zo'n project dan een werkende moeder met kinderen, maar is die daarom minder geëngageerd? Hoe maak je het begrip solidair expliciet, zodat dat meer wordt dan een intentieverklaring? Als je daarover praat, vallen er snel grote woorden en hoge verwachtingen. In Casa Viva is daar veel aandacht aan besteed, lang voor de verhuis. De groep maakte samen uitstappen, kookte samen, leerde elkaar beter kennen. Dan merk je plots dat wie op de vergadering het meest over solidariteit praat, daarom niet het meest solidair is wanneer er aardappelen moesten geschild worden. Dat maakt het begrip solidair opeens heel concreet.

Ook bij de initiatiefnemers is er een evolutie geweest van droom naar realiteit. Dit project richt zich vooral tot mensen in armoede en ouderen die slecht gehuisvest waren. Zeer kwetsbare mensen dus die sociaaleconomisch heel zwak staan. Bovendien was de ambitie dat, eens de mensen verhuisd waren, de groep zich zelfstandig zou beredderen. Dat bleek al snel te hoog gegrepen. De bewoners vroegen steeds wat er zou gebeuren als Hanna en Solène er niet meer waren? Die vraag dwong de initiatiefnemers om opnieuw na te denken over hun verdere engagement. Zij hadden het project bedacht, mensen gezocht, een groep gevormd, uiteindelijk een selectie gemaakt en dan toegewerkt naar de verhuis. Maar eigenlijk begint het dan pas. Plots wordt samenleven een dagelijkse realiteit, met de nodige knelpunten en conflicten. Zo was er al van in het begin veel wrevel omdat de gemeenschappelijke wasmachine vaak kapot ging door fout gebruik, omdat de kinderen altijd met de lift speelden waardoor die in panne viel, omdat de voordeur al te vaak bleef openstaan. Als er zo'n discussies ontstaan is ondersteuning noodzakelijk om te vermijden dat het de verkeerde kant opgaat. Vooral kwetsbare groepen kan je niet aan hun lot overlaten.

LD³ vzw heeft zich toen moreel geëngageerd om middelen te zoeken voor verdere begeleiding en beloofde de bewoners hoe dan ook niet in de steek te laten. Gelukkig is er na de verhuis een oplossing gekomen via de VGC. Op termijn, wanneer LDC Forum naar de Muggenstraat verhuist, zal de bewonersondersteuning door hun medewerkers en vrijwilligers gebeuren. In eerste instantie heeft elke bewoner nood aan thuishulp, verpleging, medische zorg, hulp bij administratie, enzovoort. Je moet dat opvolgen om na te gaan of alle noden gedekt zijn. Pas als die dagelijkse hulp voorhanden is en iedereen bij iemand terecht kan, ontstaat er ruimte voor het gemeenschappelijke. Ervaring leert dat iemand dit proces moet begeleiden en ondersteunen. De vorm kan verschillend zijn. Dat kan een beroepskracht zijn, een sociale conciërge, een samenwerking tussen verschillende organisaties of een groep vrijwilligers. Wat telt is het blijvend engagement ten aanzien van die bewoners. Die garantie biedt een gevoel van veiligheid, waardoor meteen ook de stress vermindert om samen te wonen.

‘Het is altijd een verhaal van successen, moeilijkheden, valkuilen en oplossingen’

Een belangrijk knelpunt bij de ontwikkeling van dergelijk woonproject is het tempo. Voor een vastgoedproject moet je minstens 5 jaar rekenen – een bouwvergunning krijgen duurt al gauw een jaar. Voor kwetsbare personen is zo'n termijn van 5 jaar nauwelijks te overzien. Als initiatiefnemer heb je niet alles in de hand: de planning die lang duurt, de financiering die moet rond geraken, de prijs van de appartementen, enzovoort. Zo was er bijvoorbeeld een caritatieve organisatie die geld wilde inzamelen om voor één jaar de huur te betalen voor mensen zonder

papieren. Een half jaar later was dat idee niet meer aan de orde en moest er een nieuwe oplossing bedacht worden.

Zo'n project is altijd een proces van dromen die je moet vertalen naar de realiteit. De droom van elke betrokkene is anders en op veel dynamieken heb je geen vat. Het is ook altijd een verhaal van successen, moeilijkheden, valkuilen en oplossingen, dat is normaal. En ook al verliep de voorbereiding niet altijd zoals gewenst, alle bewoners zijn beter gehuisvest dan ooit tevoren. Het doel om een betere woon- en leefomgeving te bieden voor de bewoners, is zeker geslaagd.”



2 spellen

In de voetsporen van Casa Viva

een spel voor initiatiefnemers

Dit gezelschapsspel is bedoeld voor professionelen en personen die een gelijkaardig project willen realiseren. Tijdens het spel kruip je in de huid van personages zoals de bewoner, de projectmedewerker, de organisatieverantwoordelijke, het sociaal verhuurkantoor of de minister. Elk personage heeft zijn eigen objectieven en krijgt een volume tijd toebedeeld om in het project te investeren. Ieders betrokkenheid is verschillend, met als gemeenschappelijk doel om samen een solidair, intergenerationeel woonproject te doen slagen.

Elke speler moet zijn tijd strategisch investeren. Er zijn nu eenmaal acties die onontbeerlijk zijn om zo'n project te realiseren. Voor elke opdracht zijn er drie mogelijkheden. Wanneer iedereen voldoende tijd investeert in de juiste acties, levert dat punten op. Als dat niet gebeurt, wint de groep geen punten. Het doel is dat zowel de groep als elk individu vooruit gaat op het scorebord, richting welslagen van het project. Uiteraard zit er een limiet op ieders beschikbare tijd en zijn er heel wat onvoorziene omstandigheden die het pad van de spelers kruisen.

Wilt u het spel lenen?

Neem contact op via www.ld3.be/forum.



Viva Casa Viva!

een educatief spel voor de bewoners

Viva Casa Viva! is een combinatie van een quiz met het Rad van Fortuin. De bewoners spelen in kleine teams, draaien om beurt aan het rad en beantwoorden een vraag. Wie juist antwoordt, mag zijn pion een vakje opschuiven. Soms blijft het rad hangen op een bonus of een malus, of moet een opdracht worden uitgevoerd. Wie de aankomst eerst bereikt, wint.

Al spelend babbelen de bewoners over hoe het is om met elkaar samen te leven. Tegelijkertijd zit er heel wat informatie in, bijvoorbeeld over de doelstellingen van Casa Viva, je plichten als huurder of het onderhoud van een passiefwoning. Het spel moedigt de bewoners ook aan om samen activiteiten te organiseren en elkaar te helpen in het dagelijks leven.

Er zijn eenvoudige vragen zoals 'Wanneer moet ik mijn huur betalen?' of 'Mag ik mijn raam open zetten om te verluchten?'. Er zijn ook ernstige vragen zoals 'Wat doe ik als ik niet overweg kan met mijn buurman?' of 'Hoe kunnen we de collectieve ruimte best gebruiken?' Het spel biedt de kans om zulke thema's regelmatig en ongedwongen in groep te bespreken, of om nieuwe bewoners in te wijden in het leven van Casa Viva.





WELZIJN
WONEN
ZORG

- zet zich in voor een beter welzijn, vernieuwen de woonvormen en toegankelijke zorg voor alle Brusselaars, met extra aandacht voor kwetsbare bewoners. Het vrijwilligerswerk krijgt hierin een bijzondere plaats.
- bouwt expertise op en stelt die ter beschikking van het werkveld en het beleid, stimuleert innovatie en projectontwikkeling, ondersteunt welzijnswerkers, initiatiefnemers en zorgvoorzieningen en investeert in de uitbouw van een toekomstgericht beleid.
- werkt steeds samen met en in opdracht van organisaties.
- stimuleert verbinding tussen doelgroepen en werkvormen, tussen sectoren en beleidsdomeinen, tussen Welzijn, Wonen en Zorg.

www.kenniscentrumwwz.be

Dit is een uitgave van

Kenniscentrum WWZ vzw

Lakensestraat 76 bus 2

1000 Brussel

tel. 02 211 02 40

www.kenniscentrumwwz.be

luc.lampaert@kenniscentrumwwz.be

v.u.

Herwig Teugels

D/2018/13.222/7

ISBN-NUMMER : 9789082826067

november 2018



CASA VIVA

Titel	Casa Viva Cahier 7, november 2018
Auteurs	Luc Lampaert, Stefaan Vermeulen
Redactie	Luc Lampaert, Karen De Clercq, Angela van de Wiel, Hanna Clarys
Opmaak	www.hetgeelpunt.be
Foto's	Isabelle Vanassche p. 3, 6, 7, 8, 9, 12, 18, 19, 22, 25, 27, 28, 29, 30, 33, 36 Layla Aerts p. 17, 34 Raisa Vandamme p. 8, 9, 10, 11, 16, 18, 21, 24, 26, 35, 28
Druk	Mirto

Het project Casa Viva kwam tot stand in samenwerking met



Met dank aan alle bewoners, initiatiefnemers en begeleiders voor hun medewerking.

Met steun van



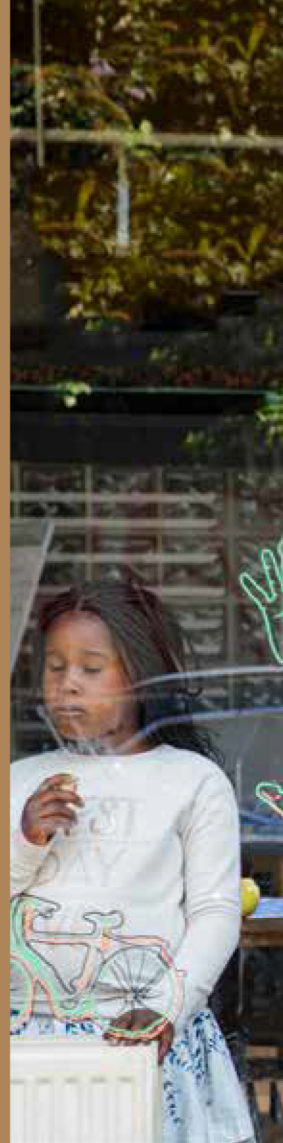
- Overname van de tekst is toegestaan, mits bronvermelding.
- Gebruik van foto's kan, mits toestemming en vergoeding.
- Er bestaat ook een Franstalige versie van dit cahier.

Casa Viva in de Muggenstraat, 1000 Brussel, is een solidair woonproject voor kwetsbare ouderen en jonge gezinnen met en zonder migratieachtergrond. Er wonen 25 bewoners, waarvan 6 ouderen en 11 kinderen, in 12 woningen. Zeven woningen zijn toegankelijk voor bewoners in een rolstoel. De huurprijzen zijn aangepast aan mensen met een laag inkomen.

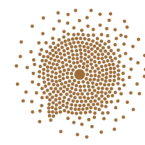
LivingStones cvba is eigenaar van het gebouw, sociaal verhuurkantoor Baita staat in voor de verhuur. Op het dak komt een gemeenschappelijke tuin. Op het gelijkvloers komt een lokaal dienstencentrum waar de bewoners terecht kunnen voor gemeenschappelijke activiteiten.

Dit Brussels woonproject is samen met de bewoners ontwikkeld, stap voor stap. Gedurende twee jaar gingen LD³ vzw en Samenlevingsopbouw Brussel aan de slag met bewoners uit de Anneessenswijk. Ze dachten samen na over hun noden, verwachtingen en mogelijkheden en over hoe ze wilden samenleven. In Casa Viva leiden de bewoners hun eigen leven, ieder in zijn eigen woning. Tegelijkertijd leven ze er samen en worden ze begeleid om als groep zelf initiatieven te nemen. De intentie is om als goede burens voor elkaar te zorgen en een sociaal vangnet te vormen.

Dit cahier biedt inspiratie voor iedereen die op zoek is naar nieuwe woonvormen voor kwetsbare huurders.



Vlaanderen
verbeelding werkt



CASA VIVA