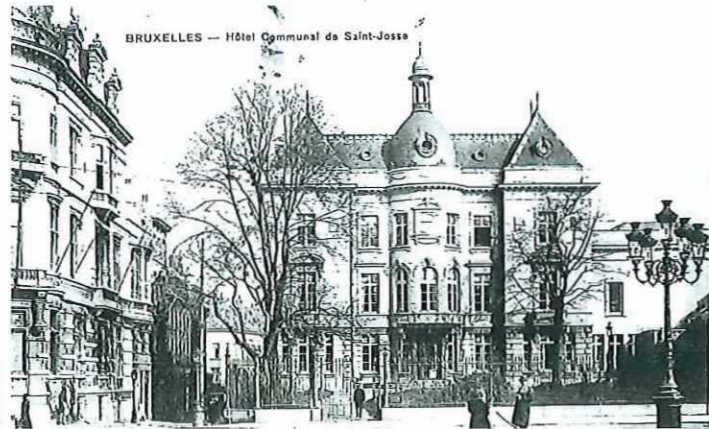


Honderd jaar sociale huisvesting te Sint-Joost-ten-Node

Sint-Joost-ten-Node in de 19^{de} eeuw: herenhuizen en industriële wijken

Een bliksemsnelle ontwikkeling

Van alle gemeenten aan de rand van Brussel, kent Sint-Joost-ten-Node ongetwijfeld de vroegste en de snelste ontwikkeling. Die neemt een aanvang onder het Hollands bewind, met de afbraak van de stadsvestingen en de aanleg van de ringlanen. Op een twintigtal jaar tijd ontstaan er nieuwe industriële en residentiële wijken, te beginnen vanaf de verkeersaders die de buitenwijken met de hoofdstad verbinden. In de jaren 1830 ligt de verlenging van de Koningstraat aan de basis van de "wijk Schaarbeek". Vanaf 1840 betekent de oprichting van het Noordstation het startsein voor de ontwikkeling van de "wijk Keulen" (tussen de Zenne en de Brabantstraat). Achter de belangrijkste verkeersaders die deze twee wijken in blokken verdelen, strekt zich een netwerk van smalle straten uit, met een dichte bebouwing en een versnipperde verkaveling.



De Sterrenkundenlaan omstreeks 1900.
Postkaart Dexia Bank

In 1821 telde Sint-Joost-ten-Node ongeveer 1.300 inwoners; in 1830 is de bevolking al verdubbeld. In 1840 is het aantal inwoners verviervoudigd en twaalf jaar later, in 1852, telt de gemeente 22.445 inwoners, wat nagenoeg overeenkomt met het huidige bevolkingscijfer.¹ Deze bliksemsnelle ontwikkeling, typerend voor de gemeenten van de eerste ring, is een teken van hun voorspoed, en die had zich nog kunnen uitbreiden. Voor het zuidoosten lijkt immers een mooie toekomst weggelegd, met de aanleg van de toekomstige Leopoldwijk. Helaas voor Sint-Joost-ten-Node wordt dit

deel van zijn grondgebied (ongeveer de helft) in 1853 ingelijfd door de stad Brussel. De mogelijkheden om de bebouwing uit te breiden worden zo plotseling beperkt.

Tijdens de tweede helft van de 19^{de} eeuw blijft de gemeente zich nochtans verder uitbreiden en de straten die in deze periode aangelegd worden (de Dwarsstraat in 1855, de Liedekerkestraat in 1858, de Houwaertstraat in 1865, de Tweekerkenstraat in 1878 en de Jottrandlaan en de Petrelaan in de jaren 1880) worden volgebouwd met woningen. In 1900 bereikt de gemeente nagenoeg haar hoogste bevolkingsaantal en kan ze nog nauwelijks nieuwe wijken aanleggen. *Gezien ons grondgebied bijna volledig volgebouwd is met woningen, kunnen we in de toekomst nog slechts een lichte toename van ons bevolkingscijfer verwachten. We hebben het trouwens al gezegd, in het hele koninkrijk is onze gemeente degene met de meeste inwoners (290) per hectare grondgebied.*² Deze vaststelling kondigt het belangrijkste probleem aan waarmee de gemeente Sint-Joost-ten-Node tijdens de hele 20^{ste} eeuw geconfronteerd



De Spoorwegstraat in het begin van de 20^{ste} eeuw.
Postkaart Dexia Bank

de menigte in de industriestraten die steil opklimmen vanaf de Zenne tot aan de hoger gelegen Koningstraat, en vervolgens afdalen in de richting van de Maalbeek via de Dwarsstraat en de Molenstraat. Daar wonen talrijke arbeiders dicht opeen, in hachelijke en weinig hygiënische levensomstandigheden. De vraag naar woningen is zo groot dat de privé-eigenaars erin slagen grote winst te maken door woningen te verhuren zonder enig comfort of zelfs maar de elementaire voorzieningen op het gebied van hygiëne. De overheid doet nauwelijks moeite om in te grijpen in deze situatie, tot op het ogenblik dat dreigende ziektes (de grote cholera-epidemieën) en de sociale opstand de burgerij een gevoel van onveiligheid geven. Tijdens de jaren 1880 kan het probleem van de arbeiders niet langer ontweken worden. De oprichting van de Socialistische Partij en de arbeidersopstanden van 1886 verplichten de aan de macht zijnde burgerij zich te buigen over de grote sociale vraagstukken, waaronder dat van de arbeidershuisvesting.

In 1889 wordt een eerste wet uitgevaardigd die de arbeiders aanspoort eigenaar te worden van een huis. Maar die wet is in eerste instantie gericht op de stabiele en "bemiddelde" arbeiders en raakt het pro-

De problemen met betrekking tot de arbeidershuisvesting: 1889 en de "Comités de Patronage"

Aan het einde van de 19^{de} eeuw toont Sint-Joost-ten-Node dus twee gezichten: herenhuizen langs de lanen, en een krioelen-

bleem dan ook slechts oppervlakkig aan. De wet roept ook "Comités de Patronage" in het leven, met als opdracht per arrondissement een onderzoek in te stellen naar de omstandigheden waarin de arbeidersklasse gehuisvest is. Deze comités publiceren talrijke rapporten. Men treft er architecten, politieke figuren, juristen... aan, die zich inspannen voor een verbetering van de volkshuisvesting.

Het "Comité de Patronage" van Brussel-Oost is bijzonder actief onder de leiding van de socialistische volksvertegenwoordiger Hector Denis. Hij is er een groot voorstander van dat de overheid de verbetering van de huisvesting van de allerarmsten op zich zou nemen. Eén van de oplossingen die worden voorgesteld is de oprichting van huisvestingsmaatschappijen waarin verscheidene instellingen verenigd zijn, zoals de gemeente, de welzijnsbureaus of de bijstandscmissies. Dankzij investeringen en het beleid van diverse gemeentelijke instanties kan de arbeidershuisvesting ontsnappen aan de regels van de privésector en aan hun gevolgen: verwaarlozing, het dicht op elkaar wonen, buitensporige huurprijzen in verhouding tot het aanwezige comfort. Maar deze maatschappijen vormen slechts één stap op de weg naar de ideale oplossing: de oprichting van een maatschappij die het vraagstuk van de huisvesting van de allerarmsten op het nationale niveau aanpakt.³

2 De oprichting van de Naamloze Vennootschap voor hygiënische en goedkope Arbeiderswoningen van Sint-Joost-ten-Node

Een vennootschap ten dienste van de gemeente

In 1898-1899 staat bij verscheidene gemeentebesturen de oprichting van huis-



De impasse Goossens die eertijds in de Godfried van Bouillonstraat gelegen was. Verz. CVGW

vestingsmaatschappijen voor arbeiderswoningen op de agenda: Brussel, Schaarbeek, Molenbeek en Sint-Joost-ten-Node. Zij zijn gewonnen voor het idee dat de overheid moet optreden in het probleem van de huisvesting van de minst bedeelden, zoniet uit morele overwegingen, dan toch ten minste om de privé-sector het voorbeeld te geven. Zij moet bewijzen dat er goedkoop gebouwd kan worden, terwijl het geïnvesteerde kapitaal toch winst kan opleveren en de arbeiderswoningen aangeboden krijgen die aangepast zijn aan hun noden en die precies voldoen aan de meest elementaire hygiënische voorwaarden. De huisvestingsmaatschappijen hebben eveneens plannen om de openbare ruimte van hun grondgebied te verbeteren: de aanleg van nieuwe wijken om het centrum te ontlasten, of de heraanleg van het oude straten-net, wat dikwijls de onteigening van weinig bemiddelde bewoners zal meebrengen.

In deze context dient de schepen van Openbare Werken van Sint-Joost-ten-Node, Auguste Poplimont, op 1 juni 1899 een voorstel in bij het schepencollege voor de oprichting van een maatschappij die zich zal toelagen op de bouw van arbeiderswoningen. Deze woningen zijn niet bestemd voor arbeiders of



Het Bossuetplein, heraangelegd in het begin van de 20^e eeuw, met als doel het centrum van de gemeente van het verkeer te ontlasten en te herwaarderen. Postkaart Dexia Bank

kleine bedienden die het relatief goed hebben en die al genieten van de voordelen van de wet van 1889, maar wel voor de bevolking die zich met haar laag inkomen geen eigen woning kan permitteren. Het rapport van Poplimont is zeer duidelijk; de financiële gevolgen zijn gespecificeerd, de plaats en de compositie van de constructies liggen al vast. De gemeente zal er de grond van haar oude begraafplaats die ligt op het grondgebied van Schaarbeek, aan de grens van Sint-Joost-ten-Node, tegen de kostprijs voor afstaan. De bijstandscmissie en het welzijnsbureau zullen bijdragen in het kapitaal, alsook alle particulieren die geïnteresseerd zijn in de arbeidershuisvesting.⁴

Er komt weinig tegenkating tegen dit project en op 8 november 1899 keurt de gemeenteraad de naam van de toekomstige maatschappij goed: "N.V. voor Hygiënische en Goedkope Arbeiderswoningen van Sint-Joost-ten-Node". In hetzelfde jaar worden de plannen uitgewerkt voor de onteigening van verscheidene impasses en steegjes in de Kleine

Dalstraat en de Tiberghienstraat. Enkele straten in het centrum van de gemeente zullen op die manier heraangelegd en geherwaardeerd worden, terwijl sommige arme inwoners naar een gezondere wijk aan de rand van de gemeente begeleid zullen worden: de toekomstige Léon Mignonstraat in Schaarbeek.

Wanneer het "Comité de Patronage" in 1900 tussenbeide komt en de bouw van arbeiderswoningen voorstelt op de grond van af te breken impasses, verzet het college zich dan ook tegen deze inmenging in de gemeentelijke plannen en schort het de voorbereidingen voor de oprichting van de Naamloze Vennootschap op. Als het voorstel van het "Comité de Patronage" door de provinciegouverneur in aanmerking genomen wordt, zou aan de onteigeningen de verplichting gekoppeld kunnen worden om er arbeiderswoningen te bouwen, die nauwelijks zouden passen in deze wijk die de gemeente precies in waarde wil doen stijgen.⁵

Pas nadat er volledige zekerheid over bestaat dat de koninklijke besluiten die de onteigening regelen geen enkele verplichting inhouden om arbeiderswoningen te bouwen, en nadat het "Comité de Patronage" zijn ongelijk erkend heeft, hervat de gemeente de pro-

Aan deze eerste ervaring houdt Sint-Joost-ten-Node twee conclusies over: de eerste betreft de ruimtes voor winkels op de benedenverdieping, die zonder succes bleken. Het was de bedoeling om ze tegen een hogere prijs te verhuren en zo het hele gebouw rendabel te maken, maar er waren geen gegadigden voor. Dat bevestigt dat de huurders voor wie de woningen bestemd zijn, de huurprijs die in die tijd was vastgelegd op een gemiddelde van maximum 20 frank per maand, niet kunnen betalen. Tweede conclusie: de begroting was te optimistisch geraamd; de bouw heeft het kapitaal van de Vennootschap volledig opgebruikt. Zonder hulp van de overheid kan ze geen nieuwe projecten aanvangen op basis van haar eigen middelen. Geconfronteerd met deze vaststelling beslist de gemeente in 1905 tot een bijkomende financiële tegemoetkoming. Door haar eigen bijdrage in het kapitaal van de Vennootschap te verhogen, kan de constructie van twee extra gebouwen in de Léon Mignonstraat worden aangevat. Ze worden bewoond onmiddellijk na hun voltooiing, in januari 1907.

De realisaties in de Léon Mignonstraat, die onrechtstreeks verband houden met de sanering van de impasses in het centrum van de gemeente en met de herwaardering van de wijk van het Sint-Joostplein, zijn typerend voor de methodes van de overheid in die periode: een vlottere doorstroming mogelijk maken in het stadscentrum en de arbeidersbevolking verhuizen naar een "gezondere" omgeving. De voorstanders van de sanering van ongezonde wijken en van het behoud van de bevolking ter plaatse, worden maar relatief weinig gehoord, al hadden er in Schaarbeek en in Brussel wel twee experimenten op dit gebied plaatsgehad (de Olivierwijk en de Hellemanswijk). Nochtans moet de gemeente, goedschiks of kwaadschiks, deze laatste weg volgen om deze "liefdadige arbeidershuisvesting" te kunnen voortzetten. Sint-Joost-ten-Node heeft nauwelijks nog grond waarop het zich kan uitbreiden en de enige wijk die nog verkaveld kan worden, in de omgeving van het Armand Steurssquare, is voorbestemd om een betere wijk te worden, de enige om nog welgestelde inwoners aan te trekken.

De Sint-Franciscuswijk

In 1911 overweegt het schepencollege de sanering van verscheidene van de dichtst bevolkte verkeersaders in de gemeente. Het project heeft betrekking op de driehoek gevormd door de Sint-Franciscusstraat, de Poststraat, de Godfried van Bouillonstraat en de Kruidtuinstraat, die al aan het einde van de 19de eeuw als voorbeeld gesteld wordt in een onderzoeksrapport over de arbeiderswoningen in de provincie Brabant. Deze dichtbevolkte wijk wordt door de hygiënist met de vinger nagewezen, voornamelijk wegens de over-

bevolking. Het "Comité d'hygiène et de salubrité publique" van de gemeente rapporteert weliswaar op basis van een onderzoek dat de meeste inwoners een reële inspanning te doen om zindelijk te leven, maar de nalatigheid van de eigenaars op het gebied van het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen – in het bijzonder de kranen en de toiletten – is veel groter dan de goede wil van de huurders.⁶ In 1913 publiceert het "Comité de Patronage" een statistisch verslag over de voormelde driehoek en meer bepaald over de impasses Goossens, Dauvrain, Gilson, Op de Beeck, Geerts en over de Pianosteege. Het inventariseert er 122 woningen, waarvan er 92 bewoond worden door bijna 350 gezinnen of alleenstaanden, waarvan de meerderheid geen huurprijs kan betalen die meer bedraagt dan gemiddeld 20 frank.⁷

Het project van de gemeente, dat in 1911

een toereikende verbinding tussen het Rogierplein en de hoger gelegen delen van de gemeente. Het plan van 1912 voorziet daarom een groter gebied te onteigenen zodat een nieuwe straat aangelegd kan worden en er grond vrijkomt voor verkavelingen.¹¹

Dit plan zal worden geweigerd door de hogere overheid, die echter wel het eerste deel goedkeurt, dat betrekking heeft op de bouw van arbeiderswoningen en het zwembad. De gemeente ziet voorlopig af van haar project om de wijk te ontsluiten – dat nog in andere vormen zal terugkomen in de volgende decennia – en begint aan de sanering van de Sint-Franciscusstraat.

De totstandkoming van de Sint-Franciscuswijk

De Naamloze Vennootschap krijgt opdracht een architectuurwedstrijd van een

470. - BRUXELLES-SAINT-JOSSE. - Rue Saint-Lazare



In het begin van de 20ste eeuw, verbindt de Sint-Lazarusstraat de wijk van het Noordstation met de Koningstraat. Postkaart Dexia Bank

besproken wordt, bestaat er in eerste instantie in de impasses Op de Beeck, Geerts en Gilson te onteigenen en op de vrijgekomen grond arbeiderswoningen te bouwen en een zwembad, dat onontbeerlijk is voor de hygiëne in de wijk. Daarbij zou ook de speelplaats van de school in de Sint-Franciscusstraat worden vergroot. De uitgaven voor deze huisvesting moesten gedeeltelijk gedekt worden door de verkoop van de resterende grond in de Léon Mignonstraat, waarvan de Vennootschap geen gebruik had gemaakt.¹⁰

Het daaropvolgende jaar wordt het project gewijzigd in de zin van een volledige aanpassing van de wijk. Het probleem van de verbinding tussen de Koningstraat en de wijk van het Noordstation, die op dat moment verbouwd wordt voor de verwezenlijking van de Noord-Zuidverbinding, is een voortdurende zorg voor de gemeente Sint-Joost-ten-Node. Vanaf de jaren 1910 vreest zij dat de wijk die zich uitstrekt achter de Kruidtuin in zichzelf opgesloten zal raken bij gebrek aan

zekere omvang te organiseren, meer bepaald voor de bouw van zowel woningen als een zwembad. De architecten worden verzocht de twee projecten als één geheel te ontwerpen. Het wedstrijdreglement bepaalt dat de plannen moeten voorzien in een maximaal aantal woningen van drie tot vier kamers, bestemd voor grote gezinnen. De wedstrijd kent een groot succes. Op de deelnemerslijst komen de meeste architecten voor die na de oorlog en na de oprichting van de Nationale Maatschappij zullen werken voor de lokale huisvestingsmaatschappijen van Brussel: de architecten Moenaert en Derée, Eggerickx en Diongre... In maart 1914 beslist de gemeenteraad over te gaan tot een tweede proef om te kunnen kiezen tussen meerdere interessante concurrenten. De oorlogsverklaring maakt een einde aan deze selectieprocedure.¹² De architecten Schaessens en Bytebier, die geselecteerd waren uit de eerste groep, worden belast met de bouwplannen. De oorlog zal deze realisatie jammer genoeg uitstellen.

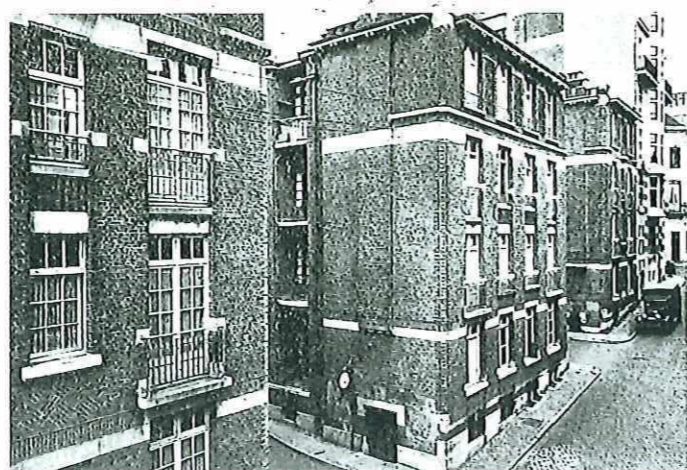
3 De periode tussen de twee wereldoorlogen

Terughoudendheid van Sint-Joost-ten-Node

Een onmiddellijk gevolg van de Eerste Wereldoorlog is dat alle bouwprojecten worden uitgesteld. Een ingrijpender gevolg is dat het probleem van de huisvesting in heel België aanzienlijk toeneemt. In 1918 moet de wederopbouw op de schaal van het hele land aangepakt worden. Daarom wordt vanaf 1919 snel werk gemaakt van de oprichting van een nationale maatschappij voor de huisvesting, die al sinds 1912 in voorbereiding is. De nieuwe instelling, opgericht op 11 oktober 1919, wordt belast met de coördinatie van de inspanningen voor de heropbouw van de verwoeste gewesten en met de realisatie van woningen in de grote, overbelaste agglomeraties. Daartoe zal zij de gemeenten aanmoedigen plaatselijke huisvestingsmaatschappijen op te richten, waarvan de Staat en de Provincie een vijfde van het kapitaal inbrengen. Op basis van een controle op de bouwprojecten zal de Nationale Maatschappij leningen op lange termijn toestaan tegen een verlaagde rentevoet.

De meeste gemeenten reageren gunstig op de oproep van de Nationale Maatschappij en richten een lokale huisvestingsmaatschappij op of nemen de voogdij over van bestaande maatschappijen. Enkele gemeenten reageren echter terughoudend. Dat is het geval voor de stad Brussel alsook voor de gemeente Sint-Joost-ten-Node. Beide gemeenten zijn haast volledig verstedelijkt en kunnen zich niet terugvinden in de doelstellingen van de Nationale Maatschappij. Die is immers voorstander van een uitgebreid bouwprogramma voor tuinvijken als oplossing voor een snelle en kwalitatieve uitbreiding van de huisvesting in het land. Sint-Joost-ten-Node, dat nauwelijks nog over grote bouwterreinen beschikt, meent dat het geen enkele hulp kan verwachten van hogere instanties met doelstellingen die zo ver verwijderd zijn van zijn eigen realiteit.¹³

In juli 1920 brengt een commissie die het project Sint-Franciscus moet onderzoeken, een rapport uit dat er niet erg voor pleit om door te gaan met de werkzaamheden. Gezien het er alle schijn van heeft dat er van Nationale Maatschappij geen hulp zal komen, is het onmogelijk dit bouwproject voort te zetten. De duizelingwekkende stijging van de prijzen en de lonen in de bouwsector zal meerkosten teweegbrengen die hun weerslag zullen hebben op de huurprijzen.¹⁴ Het project Sint-Franciscus had wellicht in de lade beland als er geen druk was geweest van een deel van de gemeenteraad en van de voorzitter van de Vennootschap voor Arbeiderswoningen. In de steden verrijzen immers nieuwe gebouwen met meergezinswoningen, die gefinancierd worden door de Nationale Maatschappij. Hoewel dit type van woningen beschouwd wordt als "een noodzakelijk



De drie gebouwen langs de straat van de Sint-Franciscuswijk werden in 1924 ingehuldigd. Verz. CVGW

kwad" veeleer dan als een ideale woonoplossing, wordt het toch aanvaard voor die wijken van de stad waar de overbevolking en de grondprijzen noodzaken tot een andere oplossing dan tuinvijken. De Naamloze Vennootschap voor hygiënische en goedkope Arbeiderswoningen vraagt en verkrijgt haar officiële goedkeuring in mei 1922. Bij die gelegenheid verandert zij haar naam in Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen van Sint-Joost-ten-Node. Haar statuten worden gewijzigd om de nieuwe partners, de Staat en de Provincie, toe te laten tot het kapitaal en tot de raad van bestuur. Het kapitaal wordt opgetrokken tot 300.000 frank.¹⁵

Moeizame realisaties

De studie van het project Sint-Franciscus kan worden hervat door de inbreng van kapitaal van de Staat en onder toezicht van de Nationale Maatschappij. Om onderdak te geven aan de mensen die uit hun woningen gezet zullen worden, laat de gemeente vanaf 1922 noodwoningen optrekken op een van haar terreinen in de Vanderhoevenstraat.¹⁶

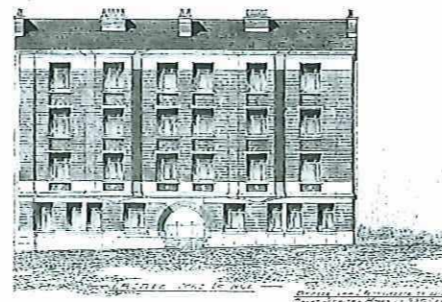
De wijk wordt in twee fasen gerealiseerd, in een moeilijke context. De eerste drie woonblokken zijn eind 1924 voltooid. De prijzen in de bouwsector zijn nog steeds even hoog en de Naamloze Vennootschap moet werken met afzonderlijke aanbestedingen, te meer nog omdat ze niet alle inwoners tegelijk uit hun woning wil zetten. De samenwerking met de Nationale Maatschappij verloopt woe- lig; deze laatste eist bij elke fase besparingen op de bouw, die punt voor punt worden onderhandeld.¹⁷ Op het vierde gebouw zal nog twee jaar gewacht moeten worden bij gebrek aan kapitaal. Dankzij een financiële bijdrage van de Commissie voor Openbare Onderstand kan de Vennootschap uiteindelijk het nodige bedrag lenen om dit gebouw in 1927 te voltooiën. De bouw van het zwembad, die voor onbepaalde tijd uitgesteld was wegens de slechte toestand van de gemeentefinanciën, zal pas in 1932 voltooid raken.

Een financiële bijdrage van de Commissie voor Openbare Onderstand vormt ook de basis van het tweede project dat de Naamloze

Vennootschap voor Goedkope Woningen in de periode tussen de twee wereldoorlogen realiseert. De Commissie is immers eigenaar van een terrein in de Molenstraat. In 1926 wil zij dit afstaan aan de gemeente op voorwaarde dat die er goedkope woningen laat bouwen.¹⁸ Twee jaar later komt echter de Naamloze Vennootschap in het bezit van het perceel en doet een beroep op architect C. Lambrichs om een ontwerp te maken voor twee gebouwen met 31 woningen van twee tot drie kamers. Dit geheel wordt gerealiseerd tussen 1928 en 1930 en daarmee worden de uitgesproken gespannen relaties tussen de Nationale Maatschappij en de gemeente er niet beter op. De talrijke discussies die de realisatie van deze plannen hebben doorspekt, maken het wantrouwen van het gemeentebestuur tegenover de inmenging van de Nationale Maatschappij nog groter en leiden ertoe dat elke samenwerking gedurende de daaropvolgende tien jaar wordt stopgezet.

De oprichting van de Gemeentelijke Huisvestingsmaatschappij

In de loop van het begrotingsjaar 1928 staan de gemeentefinanciën er weer beter voor en kunnen de lokale bestuurders eindelijk verschillende grote werken uitvoeren die door de besparingsjaren waren uitgesteld. Dat is het geval voor de bouw van het zwembad in de Sint-Franciscusstraat, maar ook voor de heraanleg van de Leuvensesteenweg, een belangrijke verkeersader die Schaarbeek verbindt met het stadscentrum en die duidelijk



Plan van de voorgevel van het gebouw voorzien in de Molenstraat, vanaf 1925, door architect Charles Lambrichs. Archiven CVGW

Marie-Louise Desmecht, voormalig bewoonster van de Molenstraat

Ik ben geboren in de Tweekorenstraat en ik was acht jaar toen wij ons in de Molenstraat zijn komen vestigen. Het huis waar wij voordien in woonden, was verkocht en wij moesten een nieuwe woning vinden. We zijn hier in 1930 aangekomen, toen het gebouw nog maar net voltooid was. We hadden een appartement van drie kamers voor mijn ouders, mijn broer en mijzelf; mijn grootmoeder woonde naast ons, in een kleinere woning. Mijn vader werkte bij de telefoon.

De beelden die ik bewaar van die periode? Toen mijn vader in staking ging en we geen frank meer in huis hadden... maar vooral, de binnenplaats van de twee gebouwen. In het begin was er een tuin met een pad en met bloemen. Als we het waagden daar te lopen, werden we gepakt! Later werd deze ruimte geplaveid, en mochten we "op de koer" spelen. Mama hield een oogje op ons van achter het raam. Ik herinner me dat er veel kinderen waren. Men moest in die tijd trouwens twee kinderen hebben om een woning met drie kamers te kunnen krijgen.

Bij de bevrijding ben ik met een Engelsman getrouwd. Ik heb hem op 7 september 1944 leren kennen en we zijn op 7 september 1946 getrouwd. Maar hij is net na onze vijftienvigste huwelijksverjaardag overleden. We hebben altijd in hetzelfde appartement gewoond, samen met mijn moeder tot zij overleden is. Dat lag op de eerste verdieping en het was moeilijk te verwarmen. Ik herinner me ijskoude nachten en ik denk trouwens dat ik er nooit aan zou kunnen wennen om in een verwarmde kamer te slapen.

Ik ben getuige geweest van de bouw van de "building" hiertegenover. Voordien lag daar een groot eigendom met bomen en een hekken, dat we "het kasteel" noemden. Ik had in een van de nieuwe appartementen kunnen gaan wonen. Het is waar dat er veel meer comfort was, een badkamer bijvoorbeeld, maar dat gebouw was te groot en het was er te lawaaiig.

Ik ben pas in 1999 weggegaan uit de Molenstraat, toen de werken zijn begonnen. De Maatschappij heeft ons ruim op tijd verwittigd dat we moesten verhuizen. Zij heeft zich met onze verhuizing beziggehouden maar niets van wat zij voorstelde, beviel me. Sint-Joost is te veel veranderd, ik heb daar nooit echt aan kunnen wennen. Zolang ik in mijn appartement kon blijven wonen, ging het nog, maar toen ik moest vertrekken heb ik verkozen elders te gaan leven. Nu woon ik in een appartement dat de stad Brussel gerenoveerd heeft. Mijn broer die 76 jaar oud is woont nog in Sint-Joost, in de Pacificatiestraat, in een appartement van de "Goedkope Woningen".



Ad. Laeskin-Genot
Saint-Josse-ten-Noode — Chaussée de Louvain

De Leuvensesteenweg vanaf het Madouplein, in het begin van de 20^{de} eeuw. Postkaart Dexia Bank

ontoereikend is geworden. Het college is van plan een deel van de steenweg te verbreden van 11 tot 23 meter door de flessenhals weg te werken tussen de Maria-Theresiastraat en het Sint-Joostplein ten koste van de Karel VI-straat (Amédée Lynen), de Saksen-Coburgstraat, de De Bériotstraat en de Scailquinstraat.¹⁹ Talrijke huizen zullen daarbij onteigend worden maar men moet absoluut de bewoners in de gemeente zien te houden. Daarom moet ook in nieuwe huisvesting voorzien worden. Maar de besparingsvoor- schriften die de Nationale Maatschappij oplegt stroken niet met de bouwplannen van de gemeente. Deze laatste verdedigt een

kwaliteitsvolle huisvesting die toegankelijk is voor een gevarieerd gamma van inkomens, niet alleen voor de allerarmsten. Dankzij een onverwachte schenking – het legaat van het hotel en het fonds Charlier – beschikt de gemeente over de middelen om volledig onafhankelijk te bouwen.²⁰

Om die reden stelt het college de oprich- ting voor van een nieuwe huisvestingsmaat- schappij die geen enkele band heeft met de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken. De tegenstan- ders van het project zijn nauwelijks scherp: zij brengen de kosten ter sprake en de verwikke- lingen die het beheer van twee lokale huis-

vestingsmaatschappijen zal meebrengen, of nog de onmogelijkheid om echt goedkoop te bouwen zonder de financiële bijdrage van de Staat. Maar over één punt lijkt iedereen het eens: de onverdraaglijke inmenging van de Nationale Maatschappij in de bouwplannen. Meestal tracht de gemeente haar gebouwen een zekere kwaliteit te geven en daarom worden die door de Nationale Maatschappij te duur bevonden. De onderhandelingen die de projecten van de Sint-Franciscusstraat en de Molenstraat hebben vertraagd, liggen nog fris in het geheugen en zijn zelfs nog actueel. En zelfs al houdt de Nationale Maatschappij zich nauwelijks bezig met de latere toekenning van de woningen, toch is de voltallige gemeenteraad het erover eens dat hij elke vrijheid wil behouden in het beheer van de woningen waarvoor hij zelf de bouwvergunning verleent. Het college verzekert niettemin dat de gebouwen van de gemeentelijke huisvestingsmaat- schappij beheerd zullen worden met een sociaal doel.²¹

De stichting van de nieuwe maatschappij vindt dus met algemene goedkeuring plaats op 27 maart 1929. Zij gaat onmiddellijk aan de slag om 24 goedkope woningen te bouwen in de Vanderhoevenstraat, op het terrein waarop lange tijd de noodwoningen van onmiddellijk na de oorlog hadden gestaan.

Het "Huis voor de Liefdadigheid"

In 1930 start de gemeentelijke huisvestings- maatschappij met de bouw van een meer ambitieus pand op de hoek van de Poststraat en de Sint-Franciscusstraat. Het heeft een gemengde functie: er zijn kantoren bestemd voor de verenigingen van de gemeente met een sociaal karakter (de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen krijgt er haar zetel); er zijn 22 woningen die te huur aangeboden worden; er wordt eveneens



Het "Huis voor de Liefdadigheid" van Sint-Joost-ten-Node. Foto Scriptès

een dienst voor maatschappelijk werk ondergebracht, die een antwoord moet bieden op de noden van de wijkbewoners, die hen steun moet geven en meer algemeen, de rol (vervullen) van liefdadigheidsinstelling die vergeleken kan worden met die van een verlichte filantroop.²²

Ondanks de intentieverklaringen van het college blijkt vanaf het opmaken van de definitieve rekeningen dat de appartementen in het "Huis voor de Liefdadigheid" niet beschouwd kunnen worden als "goedkope woningen". De gewenste kwaliteit van het gebouw doet de huurprijzen stijgen tot 1000 frank per maand. Ter vergelijking: de huurprijzen in de Sint-Franciscusstraat stijgen in dezelfde periode tot 150 frank per maand.²³ Het college heeft bewust een vaagheid in stand gehouden rond de begrippen "liefdadigheid" en "goedkoop", die nooit helemaal uit de wereld geholpen zal worden. Wanneer de gemeentelijke huisvestingsmaatschappij in 1961 in vereffening wordt gesteld, zal nochtans enkel het gebouw in de Vanderhoevenstraat overgaan naar het patrimonium van de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen.

De crisisjaren

Dankzij het legaat Charlier en de hulp van de COO heeft Sint-Joost-ten-Node in 1933, door bemiddeling van deze beide verenigin-

gen, 77 woningen kunnen voltooiën in de Vanderhoevenstraat en de Poststraat. De daaropvolgende jaren worden getekend door de economische crisis. Alle grote werken die de gemeente onderneemt, lopen een aanzienlijke vertraging op. Veertig procent van de arbeiders die er wonen, hebben geen werk. Om hen te helpen wordt een subsidie gestemd voor privé-initiatieven die de verbetering beogen van bestaande woningen en voor de gezinnen die door de crisis getroffen zijn, om ze in de gelegenheid te stellen de hogere huurprijzen in de privé-sector te kunnen betalen. De Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen heeft het zelf vrij moeilijk om huurders te behouden, omdat die er niet meer in slagen hun schuldvorderingen te betalen, hoe laag die ook zijn.

Wanneer de zaken in 1936 langzaam weer wat beter gaan, heeft de gemeente twee grote stedenbouwkundige bekommernissen. Enerzijds wil zij de grond exploiteren die vrijgekomen is bij de werken aan de Leuvensesteenweg, anderzijds wil zij nauwlettend toezien op de hervatting van de werken aan de Noord-Zuidverbinding door de Staat. Over dit laatste is er geen goed nieuws. De nieuwe plannen voor de wijk van het Noordstation zouden schade toebrengen aan tientallen gebouwen, bepaalde verbindingen

dingswegen doorsnijden zoals de Sint-Lazarusstraat, de Brabantstraat en de Linnéstraat, en een nieuwe golf van emigraties teweegbrengen waarvan Sint-Joost-ten-Node een van de grootste slachtoffers zou zijn. Ondanks de onzekerheid over het definitieve karakter van dit omvangrijke project, blokkeert het toch elk initiatief in deze wijk. De gemeente wenst voor alles te onderhandelen over de aanleg van een belangrijke verkeersader die het Noordstation verbindt met de Haachtsesteenweg, en dit voor rekening van de Staat.

Mogelijk in de hoop op de realisatie van deze verkeersader, die het mogelijk zou maken de hele wijk tussen de Brabantstraat en de Groenstraat te ontsluiten en te ontwikkelen, wordt de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen in 1938 gemachtigd een studie te laten uitvoeren over de sanering van de laatste impasses in de Godfried van Bouillonstraat (de impasse Dauvrain en Goossens). De Nationale Maatschappij zou immers een financiële bijdrage kunnen leveren in het kader van een wet gestemd in 1931, die specifieke middelen verleent voor programma's die de strijd tegen de verkrotting aangaan. Maar het is slechts een project en het wordt nog maar eens onderbroken door de oorlog.²⁴

ze een aanvraag voor een woning ingediend bij de gemeentelijke huisvestingsmaatschappij, door bemiddeling van de heer Vandervorst die er secretaris van was. Wij zijn hier komen wonen in 1934, ik was toen 7 of 8 jaar oud. Mijn vader werkte bij de chocoladefabriek Bayens tot die failliet is gegaan, daarna bij de brouwerij Aerts, waar hij werd aangeworven omdat hij paarden kon mennen. Moeder werkte in het tehuis in de Groenstraat. In het begin hadden we twee kamers op de benedenverdieping, want er waren geen andere appartementen vrij. Het was er echt wel klein. We hebben toen een aanvraag ingediend voor een groter, en zodra er één vrij kwam, hebben we het gekregen. Dat lag op de vierde verdieping, er waren ook slechts twee kamers, maar ze waren wel veel groter. Later hebben we een appartement met drie kamers gekregen en daar hebben we het echt goed gehad. Er zijn weinig grote appartementen in het gebouw en ik heb er geen grote gezinnen gekend. De meeste huurders hadden één of twee kinderen. Zelf ben ik enig kind. Toen ik getrouwd ben, heb ik gevraagd hier te mogen blijven. Als bewoonster van het gebouw had ik voorrang. Eerst kreeg ik een woning op de benedenverdieping, en later, toen mijn zoon werd geboren, een groter appartement op de vijfde verdieping. Voor mij was het belangrijk dat ik in de buurt van mijn ouders kon blijven wonen. Ik werkte bij de "Union économique" en ik kon mijn zoon onder de hoede laten van mijn moeder.

Vandaag is het mijn beurt om voor haar te zorgen, en ik kan dat doen omdat we nog steeds in hetzelfde gebouw wonen. Het gebouw heeft trouwens lange tijd een familiaal karakter gehad, iedereen kende er elkaar. Tot voor enkele jaren waren alle huurders van het gebouw oude bekenden. Maar jammer genoeg zijn de meesten overleden. Vandaag wonen we hier samen met nieuwe gezinnen, dat is op zich geen probleem, maar we zijn niet meer "onder elkaar". In het gebouw zijn enkele belangrijke veranderingen gebeurd, zoals de installatie van een lift en van centrale verwarming. Voor de rest hebben de huurders de toelating gevraagd om zelf hun eigen appartement te mogen herinrichten. We hebben bijvoorbeeld nooit een badkamer gehad. Ik heb zelf een washoekje laten inrichten in de keuken. Maar wij hebben altijd zo geleefd en dat stoort me niet. Ik heb gevraagd om twee kamers open te maken en ik heb een brede vensteropening laten bouwen. Nog voor mijn eigen rekening heb ik het terras laten afsluiten. Ons oude gebouw heeft een heel goede constructie. Ik denk niet dat ik graag zou wonen in de Maria-Theresiastraat of in de Molenstraat. De gebouwen zijn er te groot, en je hoort er alles wat er bij de burens gebeurt. Sint-Joost is veel veranderd, maar ik heb nooit de behoefte gevoeld om weg te gaan uit deze wijk. Zij is aangenaam gebleven. Het enige wat ik jammer vind zijn de handelszaken en de drukte in de Leuvensesteenweg.



De oude markt gebouwd in 1878 volgens de plannen van architect Van Ysendijck. Postkaart Dexia Bank

4 De modernisering van Sint-Joost-ten-Node

De vlucht van de inwoners afremmen

Kort na de Tweede Wereldoorlog maakt Sint-Joost-ten-Node de rekening op. In de jaren 1930 is het bevolkingscijfer blijven achteruitgaan en de gemeente vreest alleen nog maar een massalere leegloop door de hervatting van de werken aan de Noord-Zuidverbinding. Wanneer het college beslist vanaf 1946 geleidelijk de krotten in de Godfried van Bouillonstraat te onteigenen, weet het dat er voorlopig geen middelen zijn om er te bouwen.²⁵ De gemeente heeft weinig haast om te investeren in de Sint-Franciscuswijk voordat er een definitief uitsluitel is over de stedenbouwkundige oplossingen die nodig zijn om de schade te herstellen die de spoorweg heeft teweeggebracht. Ze wacht uiteindelijk vijf jaar om de laatste gronden aan te kopen – en ze vervolgens af te staan aan haar huisvestingsmaatschappij – voor de realisatie van de twee gebouwen van 12 appartementen in de Godfried van Bouillonstraat.

De inspanningen van het gemeentebestuur concentreren zich op de modernisering van de omgeving van het Sint-Joostplein en van de Leuvensesteenweg. De vlucht van de inwoners afremmen, in het bijzonder van de welgestelde belastingbetalers, is een prioritaire opdracht geworden. Sint-Joost-ten-Node moet een gedaantewisseling ondergaan om



Het gebouw dat de gemeente Sint-Joost-ten-Node ter vervanging van de oude markt voorzien had, volgens de plannen van de architecten Weil en Morteaux. GB SJN, 1954

te beantwoorden aan de verwachtingen van de moderne stadsbewoners: comfortabele en goed ingerichte appartementen, woningen waar zonlicht binnenvalt, brede openbare wegen waar voertuigen vlot kunnen circuleren... dat zijn maar enkele basiscriteria die de principes van een moderne stedenbouwkunde kenmerken. Door ze toe te passen hoopt de gemeente de bewoners te doen terugkeren of nieuwe bewoners aan te trekken. Langs de verbrede Leuvensesteenweg en aan het heringerichte Sint-Joostplein zullen minimale hoogtes voor nieuwe gebouwen worden verordend zodat talrijke inwoners zich kunnen vestigen rond dit kruispunt, dat een levendig handelscentrum moet worden.

Goedkope woningen voor iedereen en overal

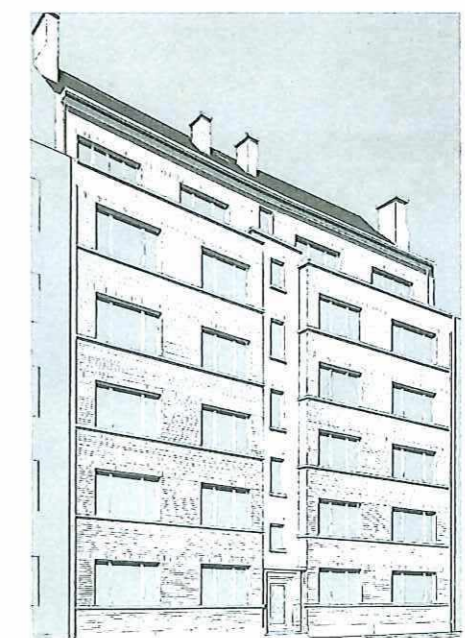
In 1949 beslist het gemeentebestuur eveneens het bouwblok tegenover het Sint-Joostplein volledig te renoveren. Daarvoor moet de oude overdekte markt afgebroken worden, die in 1878 gebouwd werd naar ontwerp van architect Van Ysendijck. In plaats hiervan zal een modern complex worden opgetrokken met woningen, handelszaken, kantoren, feestzalen en sportzalen. Voor de realisatie van dit omvangrijke geheel zal een architectuurwedstrijd worden georganiseerd.

A-priorisch is dit project niet gericht op goedkope huisvesting. Het beoogt de wijk een betere standing te geven. In de oude overdekte markt bevinden zich echter nog galerijwoningen, die er verwaarloosd en onhygiënisch bij liggen maar die nog steeds bewoond zijn. Hier zou een onteigening om reden van het algemeen belang ingeroepen kunnen worden, en zou de operatie gedeeltelijk gefinancierd kunnen worden door de Staat en door de Provincie op voorwaarde dat er nieuwe gebouwen met goedkope woningen in de renovatie voorzien worden. Daartegenover staat dat verschillende tientallen gezinnen opnieuw gehuisvest zouden moeten worden. Deze twee redenen verklaren waarom de gemeente in haar stadsvernieuwingsplan twee lokaties reserveert die zij zal aan haar huisvestingsmaatschappij zal geven om er appartementen voor minder bemiddelde huurders te bouwen.²⁶

Dit voorstel kan pas gerealiseerd worden na de nodige discussies in de gemeenteraad. De oppositie meent dat het hele project veel te duur is volgens de gemeentefinanciën en dat de bouw van goedkope woningen niet gepast is in deze wijk. De grondprijzen en de vereiste bouwkwaliteit zullen immers de huurprijzen in die mate doen stijgen dat de woningen toch ontoegankelijk zullen zijn voor de armere bevolking. Het komt tot een confrontatie van twee meningen in de gemeenteraad. Een minderheid verdedigt het idee dat goedkope woningen gebouwd moeten worden in de wijken waar de mensen voor wie ze bestemd zijn al wonen – de Kruidtuinwijk en de wijk van het Noordstation –; deze woningen moeten geen luxe bieden maar een minimaal comfort aangepast aan de huurders die van de ongezonde woningen komen. Het andere standpunt, dat door de meerderheid van de gemeenteraad gevolgd wordt, verdedigt een betere integratie van woningen uit verschillende klassen, in alle wijken waar het mogelijk is te bouwen zonder buitensporige kosten: waarom moeten de arbeidersklasse, de bedienden en de kleine ambtenaren verplicht worden te wonen in de Godfried van Bouillonstraat of in een gebied dat voorbehouden wordt voor goedkope woningen?²⁷

Artisjok – Pacificatie – Lynen

Uiteindelijk vat de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen in het begin van de jaren 1950 de bouw aan van niet twee maar drie panden in het centrum van de gemeente. Op de zijdelingse gronden, vrijgekomen door de afbraak van de oude overdekte markt, superviseert zij met de steun van de Nationale Maatschappij de constructie van twee gebouwen van vier verdiepingen in de Pacificatiestraat en de Artisjokstraat, die in



Plan van de voorgevel van nr. 27 in de Amédée Lynenstraat. Architect Charles Lambrichs. Archiven CVGW

Thérèse Vanderschriek en Thérèse Germen, bewoonsters van de

Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de Saint-Josse-ten-Node

Siège social: MAISON DES ŒUVRES
RUE DE LA POSTE, 37
Siège Administratif: 21, RUE AMÉDÉE LYHEN

CARNET DE QUITTANCES

Rue Amédée Lyhen N° 13
Appartement N° 17
N° étage: 4^e
Rez-de-chaussée: Alle gauche en entrant
Cave N°: Mansarde N°:
Prix mensuel de location: Frs 656
Locataire: M. Thérèse Vanderschriek
Date d'entrée: 1^{er} août 1935

AVIS. — Le présent carnet est destiné à constater les paiements de loyer effectués et doit être produit à toute réquisition des délégués de la Société.

Délivré le 19 19

Le Secrétaire trésorier
Integromont

Archiven CVGW

Vanderhoevenstraat

Wij hebben altijd al in Sint-Joost gewoond, mijn moeder werd er geboren in 1902. Als jong koppel hebben mijn ouders in verschillende appartementen gewoond in de De Keynstraat en de Verbiststraat, maar elke keer werd het gebouw verkocht en moesten zij verhuizen. Toen hebben

Tekenen van moderniteit tijdens de jaren 1960, de torengebouwen met woningen en kantoren ter vervanging van de ruïnes die een gevolg zijn van de werken aan de Noord-Zuidverbinding. Verz. CVGW



1954 en in 1955 afgewerkt zullen zijn. Het zijn echter niet de mensen die uit de oude galeriën gezet werden (in 1950), die van deze nieuwe woningen zullen genieten. Want voor er gebouwd kon worden, moest er eerst afgebroken worden en moesten de "ongelukkige" bewoners, die voor het merendeel leefden van sociale bijstand, zo goed en zo kwaad als het ging, opnieuw aan een onderdak geholpen worden.²⁸ Precies voor deze mensen die uit de overdekte markt weg moesten, schonk de gemeente voor een derde keer grond aan de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen: als antwoord op de kritiek dat ze nalatig is op het gebied van het opnieuw huisvesten, geeft ze de Vennootschap een perceel in de Amédée Lynenstraat met de opdracht er 18 appartementen te bouwen.²⁹ Deze laatste zijn echter pas in 1953 voltooid. In dat jaar verhuist de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen haar administratieve zetel naar dit nieuwe gebouw en brengt er haar kantoren onder op de benedenverdieping.

De jaren 1950: de goedkope huisvesting wordt gemoderniseerd en wordt "sociaal"

De discussies die de bouwprojecten in de Amédée Lynenstraat, de Artisjokstraat en de Pacificatiestraat hebben getekend, zijn veelbetekenend voor de grondige verandering in de opvatting van de goedkope woning na de Tweede Wereldoorlog. Het probleem van de huisvesting is niet langer louter van kwantitatieve maar ook van kwalitatieve aard. Verscheidene wetten die de politiek van de "sociale" huisvesting hervormen hebben tot doel de gemeenten de middelen te geven om de verkrotting te bestrijden (wet van 1953), en proberen via een betere organisatie van de bouwprogramma's een grotere productiviteit en een vermindering van de kosten na te streven (de wet Brunfaut, 1949 en de wet Leburton, 1956).

Met de bedoeling de bouwplannen te rationaliseren worden projecten aangemoedigd die een groot aantal verdiepingen bevat-

ten, en wordt zoveel mogelijk afgezien van het gebruik van traditionele materialen en van de toepassing van "architecturale fantasieën". Het is de periode van de rentabiliteitsstudies waaruit geleidelijk heel strikte bouwvoorschriften zullen groeien. Zo komt het dat het comfort dat voor de oorlog enkel voor de woningen van de middenklasse was weggelegd - centrale verwarming, liften, badkamers, muirkasten... - zijn intrede doet in de nieuwe gebouwen en er een onvermijdelijk aspect van wordt.

5 Bouwen in de hoogte

De keuze van de constructie

De renovatie van Sint-Joost-ten-Node, die begonnen is met de heraanleg van het plein en zijn omgeving, zet zich tegen een versneld tempo voort aan het einde van de jaren 1950. De gemeente heeft resoluut beslist haar gebouwen in de hoogte uit te werken telkens de mogelijkheid zich voordoet. De stedenbouwkundige theorieën van die tijd zijn perfect toepasbaar op haar specifieke situatie: een stedenbouwkundige entiteit waar geen vrije, goedkope gronden meer zijn, maar enkel dichtbebouwde wijken, een erfenis uit de 19de eeuw.

Geleidelijk aan start de gemeente met de heropbouw van de bouwblokken die niet langer aangepast zijn aan het moderne leven en stimuleert ze alle initiatieven voor de realisatie van een stad gericht naar de hemel en afgestemd op de onverbidde moderne cultus: die van de auto. *Voor ons is het een heel belangrijk probleem om een nieuwe bevolking aan te trekken naar ons grondgebied, het is ook een heel dringend probleem want de gemeente maakt een exodus mee, zoals overigens alle gemeenten van het centrum van de steden, en dit om dezelfde redenen: de woningen aan de rand van de stad zijn goedkoper en comfortabeler. Wij verzekeren, en de ervaring bewijst het, dat als er comfortabele, moderne en goedkope woningen voorhanden zijn, vele mensen niets liever zouden willen dan in het centrum van de steden te blijven, dichtbij hun werk, wat hun tijd en*

dure reiskosten bespaart, verklaart de burgemeester in 1955.³⁰

De maatregelen voor de herstructurering van de open ruimte, die al toegepast werden voor de heropbouw van de wijken - in de eerste plaats degene die grenzen aan de kleine ring - worden nu ook toegepast in de sociale woningbouw. De projecten van het eind van de jaren 1950 blijven niet meer beperkt tot het oprichten van een gebouw maar trachten "complexen" te realiseren op verschillende percelen, zelfs op een volledig bouwblok. Deze projecten kennen een wisselend succes, want bij de sociale woningbouw zijn verscheidene partners betrokken, die elk hun standpunt verdedigen, en die lopen dikwijls uiteen. De eerste concrete voorbeelden zijn de perikelen rond de projecten "Linné" en "Musin".

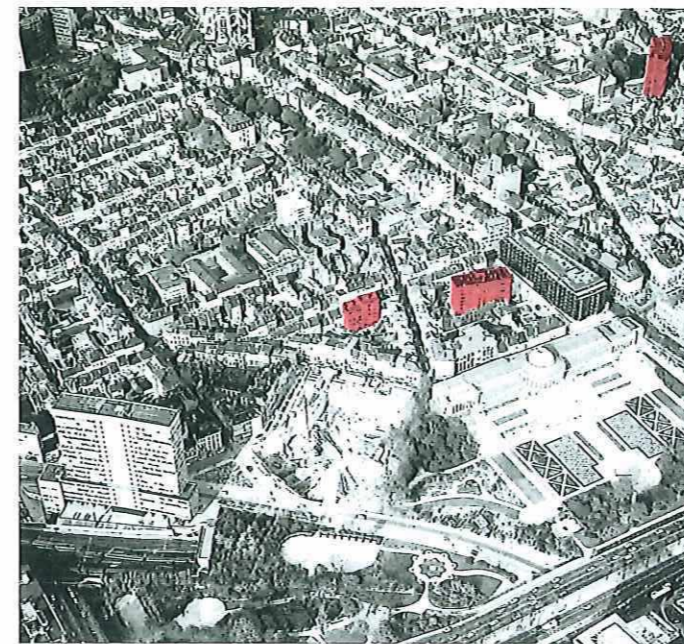
De kruidtuinwijk: een poging tot verandering

Aan het begin van de jaren 1950 is de gemeente gestart met een hergroepering van haar talrijke scholen; enkele van de oudste worden buiten gebruik gesteld. In 1953 beslist de gemeenteraad de gronden van de schoollokalen in de Musinstraat en in de Linnéstraat af te staan aan de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen. De oprichting van twee moderne gebouwen zou een eerste stap worden in de richting van een herstructurering van de bouwvallige Kruidtuinwijk. De Vennootschap doet een beroep op de architecten die goed werk hadden geleverd met de bouw van de panden in het kader van de renovatie van het Sint-Joostplein, M. Lambrichs en het kantoor Weil en Mortehan.

Linnéstraat

Architect Lambrichs, die gewonnen is voor de ideeën van de moderne stedenbouwkunde, wordt belast met het ontwerp van het gebouwenensemble in de Linnéstraat. Op persoonlijk verzoek van de burgemeester kadert hij zijn eerste voorontwerp in een veel groter geheel. *Ik denk, schrijft hij aan de Vennootschap, dat de hele wijk gelegen tussen de Groenstraat en de Brabantstraat enerzijds, en tussen de Spoorwegstraat en de grens van de gemeente met Schaarbeek anderzijds, een volledig onbewoonbare wijk is die - profiterend van het nieuwe Noordstation - grondig veranderd zou moeten worden volgens een stedenbouwkundig plan... Het plan dat ik u voorstel met aandacht voor zon, groen en licht, omvat ongeveer 900 woningen verdeeld over drie grote (toren)gebouwen van zestien verdiepingen, zes gebouwen van zeven verdiepingen en tien gebouwen van vier verdiepingen; behalve deze woningen is er voorzien in vijftig winkels, een bioscoop, een kinderdagverblijf-kleuterschool, talrijke parkeerplaatsen... (De bouw voorzien voor de Linnéstraat) zou het vertrekpunt kunnen zijn van een nieuw concept voor de wijk.³¹*

Lambrichs stelt de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen dus voor een



Luchtopname van de "Kruidtuinwijk" in 1976. Het centrum van de wijk heeft zijn dichtheid bewaard in de schaduw van de torens die langs de lanen werden opgetrokken. Enkel de gebouwen van de NV voor GW domineren de oude constructies. Verz. CVGW

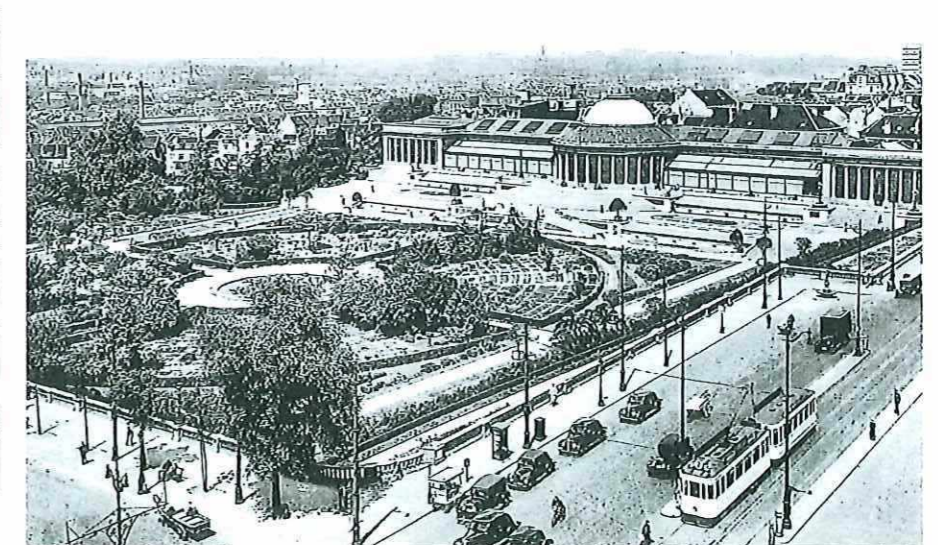
gebouw op te richten van 16 verdiepingen en 90 woningen, als een modelgebouw dat getuigt van een project dat in januari 1954 enkel nog maar in de meest dierste dromen van de gemeente bestaat. Noch de lokale bouwmaatschappij, noch de Nationale Maatschappij of de Administratie voor Stedenbouw zijn er op dat moment aan toe een constructie van een dergelijke omvang te aanvaarden. De gemeente beschikt overigens niet over de middelen om de nodige onteigeningen te bekostigen en de architect wordt daarom verzocht zijn plannen op een kleinere schaal te herzien. De oplossing die uiteindelijk wordt goedgekeurd is een compromis tussen de zeer gematigde strekking van de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen - drie kleine gebouwen van vier verdiepingen - en de wens van de gemeente, met name een toren op funderingspalen, die de benedenverdieping vrij laat en zo hoog mogelijk prijst. De Administratie voor

Stedenbouw beslist over het aantal verdiepingen. Dat wordt beperkt tot twaalf om te vermijden dat er een te grote bevolkingsconcentratie ontstaat op een beperkte oppervlakte.³²

Twee jaar lang wordt er onderhandeld voor dit compromis wordt bereikt. Ook de Nationale Maatschappij heeft iets te zeggen in dit project, met name over de gebruikte materialen en over de inrichting van de appartementen. Wanneer het gebouw in 1958 voltooid is, krijgt de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen uiteindelijk een moeilijk te beheren gebouw in haar bezit. Dit moderne en dure torengebouw, opgetrokken in een arme wijk zonder dat de openbare ruimte erop werd afgestemd, trekt nauwelijks kandidaat-huurders aan die in staat zijn de gevraagde huur te betalen, zelfs al is die niet hoog. Verscheidene maanden lang moet de Vennootschap talloze kandidaten afwijzen voor zij vaste huurders kan vinden voor de 37 appartementen.³³



Achtergevel van het complex in de Plantenstraat, gebouwd in 1971 volgens de plannen van architect P.A. Van Beginne. Foto Scriptès



Perspectief over de Kruidtuin in de periode tussen de twee wereldoorlogen. Postkart Dexia bank

In 1971 zal de Vennootschap op het deel van het terrein dat uitsteekt op de Plantenstraat, een klein gebouw laten optrekken met 18 woningen, gezien er een maximale hoogte van vier verdiepingen was toegestaan.

Musinstraat

De verwickelingen in verband met de bouw van het pand in de Musinstraat slepen nog langer aan. Het terrein, dat net achter de Kruidtuin ligt, is in het bijzonder onderworpen aan de eisen van de Administratie voor Stedenbouw. Noch het administratieve centrum noch de torengebouwen voor kantoren gelegen achter in de tuin, bestaan al. Toch respecteert het eerste voorontwerp van de architecten Weil en Mortehan, dat in maart 1954 wordt voorgesteld, het perspectivische zicht vanaf de laan op de serres. Het voorziet een gebouw met drie vleugels van vijf verdiepingen.³⁴ Voor deze realisatie moeten echter vier extra eigendommen onteigend worden, naast de terreinen van de oude school en van de onbewoonbaar verklaarde impasses Demesmaeker en Tillemans. De gemeente weigert hiermee door te gaan en legt een herziening van het plan op, ofwel door de woningen te bouwen op een kleinere oppervlakte en meer in de hoogte, ofwel door er een aantal te schrappen. Zij wil ook dat er ondergrondse parkeerplaatsen voorzien worden, waarvoor zij de kosten wil dragen, en waardoor de oververzadiging van auto's in de wijk zou afnemen.³⁵

De vereiste funderingswerken voor de aanleg van de parkeergarages en de beperking van het aantal woningen verhogen de bouwkosten in die mate dat de Nationale Maatschappij weigert deze onderneming nog te financieren. In 1956 herzien de architecten andermaal hun plannen met het oog op besparingen en met Stedenbouw wordt onderhandeld over een bouwhoogte van tien verdiepingen, waardoor het geheel rendabel zou kunnen worden. Maar dan wordt het pand, dat net aan de achterkant van de Kruidtuin ligt, beschouwd als een



Gemeentelijk plan voor de aanleg van het kruispunt van de Artisjokstraat en de Pacificatiestraat: woontorens met sociale en private woningen zullen het beeld van de gemeente verjongen. Archief CVGW

Emile Vanden Eynde, bewoner van de Musinstraat

Ik woon al veertig jaar in de Musinstraat. Voordien woonde ik in de Leuvensesteenweg, net aan de grens van Sint-Joost-ten-Node, op het grondgebied van Brussel. Ik ben moeten verhuizen toen het huis overgenomen werd door een handelaar die het appartement waar wij in leefden, ook wou betrekken. Ik heb mijn probleem uitgelegd aan de gemeente, waar ik werkte als politieagent, en de burgemeester heeft me gezegd dat hij voor een appartement voor mij zou zorgen als ik weer in Sint-Joost-ten-Node kwam wonen.

Toen ik naar de Musinstraat verhuisde, was er nog niets afgewerkt. De heer Vandervorst, de secretaris van de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen, heeft speciaal voor mij een appartement bewoonbaar laten maken, maar de rest van het gebouw was nog een heuse bouwwerf. Er waren nog geen deuren, geen lift, geen trapleuningen. De andere huurders zijn pas drie maanden later aangekomen, in april en in juli 1961. Ik heb mij hier ingenesteld en ik ben nooit meer willen weggaan. Ik heb vijftien jaar lang als agent gewerkt in deze wijk.

Het is hier altijd een populaire en dichtbevolkte buurt geweest. In de tijd noemde men het "de wijk van de Italianen", die er overal handelszaken en restaurants hadden. Zij leefden in een goede verstandhouding met de mensen van Sint-Joost-ten-Node en als er een feest was, ging het er altijd heel levendig aan toe.

In de jaren 1965-1966 zijn de eerste immigranten zich hier komen vestigen en zij hebben de woningen grondig gerenoveerd nadat zij ze hadden kunnen kopen. Later lieten ze hun gezin overkomen. Ik moest onderzoeken of ze in hun eigen behoeften konden voorzien. Aan het einde van de jaren 1960 slaagden ze daar nog in. Toen zijn de donkere jaren aangebroken, en het zijn de tweede en de derde generaties die moeilijkheden hebben gekend. Ik ken alle immigranten van de eerste generatie; we

begroeten elkaar, we slaan een babbeltje, we wisselen nieuwtjes uit over de kinderen. Ik zou nooit kunnen wennen in een andere wijk.

U moet weten dat dertig jaar geleden nog veel woningen gehuurd werden door bejaarden die hier al sinds de oorlog en zelfs nog langer woonden. Toen zij overleden hebben de eigenaars de huizen verwaarloosd en ze aan de immigranten verhuurd zonder er enige aanpassingen in te doen. Ik heb woningen gezien waar het water van boven tot beneden doorstroomde. En voor al deze woningen werd bovendien een hoge huurprijs gevraagd. Toen de citroen genoeg was uitgeknepen, hebben de eigenaars hun pand verkocht aan een vastgoedmaatschappij die alles wou afbreken om er een nieuwe wijk op te bouwen met woningen, kantoren, winkels... Maar de bewoners waren daartegen gekant en het project is niet van de grond gekomen.

Het Gewest heeft de renovatie van de wijk aangevat in de jaren 1980. Die is nog lang niet voltooid, maar je moet niet speciaal naar hier komen om bouwvallige huizen te zien, er zijn er overal. Wat positief is, is het sneeuwbal-effect. Wanneer één huis gerenoveerd wordt, krijgen de burens zin om hetzelfde te doen, zelfs al is dat soms niet meer dan de voorgevel een laagje verf te geven.

Ik heb ook alle huurders van het gebouw gekend. Enkelen kwamen van de Sint-Franciscusstraat. In vergelijking met onze oude woningen was dit een hele verbetering. Ikzelf bijvoorbeeld had vroeger geen badkamer en geen centrale verwarming. Het probleem was dat er geen grote appartementen waren met meer dan twee kamers en dat de meeste gezinnen kinderen hadden. Er was heel wat lawaai in het gebouw. En de tuin met zijn bloembedden en zijn rozenstruiken heeft niet lang standgehouden! Er zijn nu nog drie of vier mensen uit die tijd overgebleven. Voor de rest is hier een vermenging van alle rassen maar het samenleven gaat vrij goed.

We woonden eerst met onze zoon in een

bedreiging voor het perspectivische zicht op de tuinen en de serres. Uiteindelijk wordt in oktober 1958 de toelating gegeven voor deze werken, maar pas nadat het project voor de parkeergarages opgegeven werd en nadat de hoogte van het geheel teruggebracht werd tot zeven verdiepingen.³⁶ Moeilijkheden op het bouwterrein zullen de voltooiing ervan nog uitstellen tot in 1961.

6 De wijk in de 20ste eeuw

Veranderen of ten onder gaan?

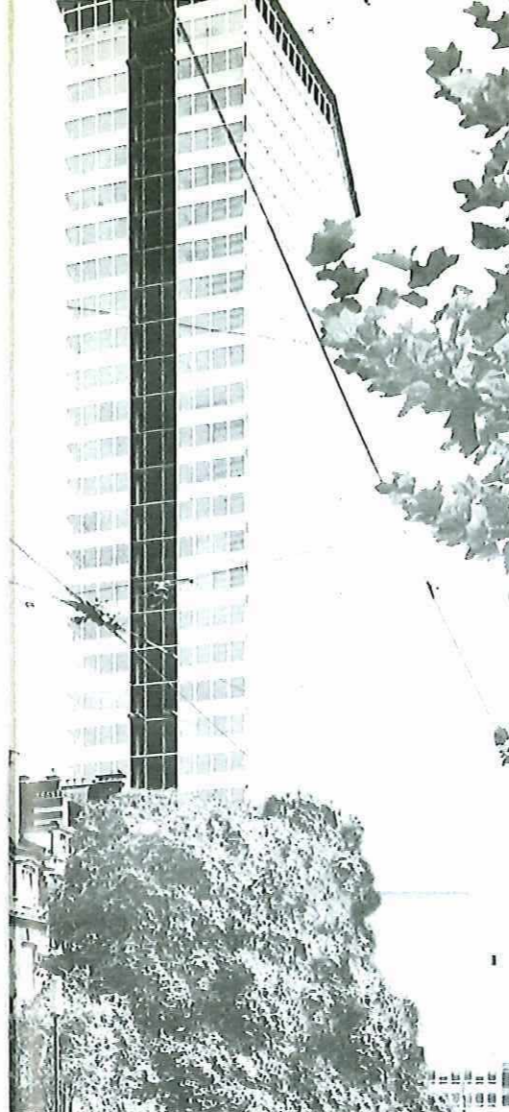
In 1960 zijn de veranderingen in Sint-Joost-ten-Node op grote schaal in gang gezet. De gemeente heeft steun verleend voor de bouw van het Rogiercentrum, bedoeld om de wijk van het Noordstation, die helemaal verwoest was door de werken aan de Noord-Zuidverbinding, nieuw leven in te blazen. Op de terreinen die het perspectief domineren op de Kruidtuinlaan verrijst het moderne

appartement van één kamer, maar dat was een beetje klein. Toen we verhuisd zijn naar een grotere woning, heb ik er zelf veel veranderingen aangebracht. Ik moet zeggen dat de vorige huurders alles kapotgemaakt hadden. Ik heb alles opnieuw geschilderd en behangen; de Vennootschap heeft bijgedragen voor de grote werken zoals de bevoering en de loodgieterij. In die tijd bestond er een zeer strikt huisreglement: we mochten zelfs geen kanarie houden!

Ik wou niet meer verhuizen, niet meer weg uit deze woning, maar dat betekent niet dat er geen problemen waren. Eerst en vooral het lawaai, de muren zijn nauwelijks een baksteen dik. Ze zijn gemaakt van sintelplaten en als je er een spijker in klopt, sla je er dwars doorheen. Verder laat ook de omgeving wel wat te wensen over. In dit opzicht is het heel triestig gesteld. De mentaliteit dat mensen respect hebben voor hun gebouw, bestaat niet meer. Toch houd ik van het zicht dat ik heb vanuit mijn appartement. Het is rustig, het geeft uit op het klooster van de ursulinen die in hun tuin werken.



Musinstraat, het gebouw ontworpen door de architecten Weil en Mortehan. Verz. CVGW



In de jaren 1960 wordt de Madoutoren onthaald als een voorbeeld van moderniteit in Brussel. Verz. CVGW

gebouw van de Sociale Verzekeringsmaatschappij. En het Madouplein bereidt zich voor op een complete verandering zodra de onteigeningsplannen afgerond zijn: een BPA machtigt er de bouw van een toren van 100 meter. Deze politiek stemt niet iedereen gelukkig maar voornamelijk bij de voltooiing van het kleine gebouw in de Musinstraat barst er een salvo van kritiek los, zowel in de publieke opinie aangewakkerd door de pers, als binnen de gemeenteraad.

Burgemeester Guy Cudell, beheerder van de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen, wordt aan de tand gevoeld over het feit dat hij de bouw van een pand dat het perspectief op de Kruidtuin verminkt, heeft toegestaan en zelfs aangemoedigd. Volgens dit gerucht is de gemeente van plan de serres van de Kruidtuin te laten afbreken en ze te vervangen door woningen, om systematisch alle oude gebouwen die nog overblijven langs de lanen af te breken en er de bouw van kantoorstorens toe te laten. Als orgelpunt wordt de burgemeester het verwijt gemaakt dat hij het voornemen heeft het hotel Charlier te laten verdwijnen, een erfgoed waar iedereen trots op is, voor een megalomaan project voor een wijk van de 20ste eeuw.³⁷

Als antwoord op de kritiek die van alle

kanten losbarst bevestigt de burgemeester krachtig zijn standpunt, waarmee al tien jaar lang de politiek op het gebied van de openbare werken van de gemeente verdedigd wordt; de gemeente wil die politiek de volgende tien jaar wel degelijk voortzetten, ondanks alle moeilijkheden. Wij zijn de bestuurders van de gemeente Sint-Joost-ten-Node, het is onze plicht te zorgen dat er inwoners in onze gemeente zijn, en zonder dat we daarom hele sites willen vernielen (...) moeten we trachten te vermijden dat de exodus van de bevolking zich doorzet. Wij zijn de beschermers van Sint-Joost-ten-Node, het is onze plicht te zorgen dat deze gemeente in leven blijft, ik zeg dat niet alleen omdat wij nood hebben aan belastingbetalers, maar omdat onze gemeente moet leven, ik maak er een doctrinaire kwestie van.³⁸ Sint-Joost-ten-Node heeft nauwelijks een keuze in de stedenbouwkundige context van de jaren 1960. De gemeente wordt van alle kanten omringd en doorkruist door verkeersaders die voortdurend in ontwikkeling zijn. Het lijkt er dan ook sterk naar dat als de gemeente niet wil verworden tot een loutere doorgangsgemeente of een toevluchtsoord voor de minstbedeelden die in haar oude wijken komen wonen, zij radicaal moet gaan veranderen of anders ten onder gaan.

Amédée Lynenstraat en Molenstraat/Josaphatstraat

Deze doctrine is op alle bouwprojecten van toepassing, met inbegrip van de bouwprojecten voor sociale woningen. In 1960 heeft de bevolking van Sint-Joost-ten-Node een psychologische drempel overschreden door tot onder de 25.000 inwoners te dalen. Er moet dus meer dan ooit dringend iets gebeuren. Waar de projecten Musin en Linné uiteindelijk nog beperkt bleven tot de bouw van een pand, zal dat voor de twee volgende projecten niet meer het geval zijn.

Vanaf 1955 hebben de gemeente en de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen hun keus laten vallen op twee mogelijke locaties voor de bouw van nieuwe complexen met sociale woningen. De eerste ligt tussen de Amédée Lynenstraat en de Leuvensesteenweg, waar verscheidene bouwpercelen geen kopers hebben gevonden bij een openbare verkoping. De tweede, op de hoek van de Molenstraat en de Josaphatstraat, bestaat uit verschillende bouwvallige gebouwen die te koop gesteld worden door privé-personen. Hier zou een beroep gedaan kunnen worden op de wet van 1953 om een financiële bijdrage van de Staat te verkrijgen in het kader van de strijd tegen de verkrotting.³⁹

In afwachting van de uitvoering van de aankoopprocedures, waarvoor de Nationale Maatschappij haar goedkeuring gegeven heeft, gaan de architecten aan het werk: de tandem Weil en Mortehan voor de Lynenstraat, architect A. Raes voor de Molenstraat. En precies zoals bij de Linnéstraat en de Molenstraat

worden de architecten ook hier geconfronteerd met verschillende tegenstrijdige standpunten: wat de gemeente wil - uitgesproken moderne, dichtbevolkte gehelen -, wat de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen wil - gebouwen op mensenmaat, geïntegreerd in het bestaande wegnest -, wat de Nationale Maatschappij niet wil - buitensporige kosten -, en wat Stedenbouw weigert - een te hoge bevolkingsdichtheid op een beperkte oppervlakte.

Voor de Molenstraat zal architect Raes tussen 1955 en 1961 elf voorontwerpen indienen, die om beurt geweigerd worden door de Nationale Maatschappij, de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen of de dienst voor Stedenbouw. Ontmoedigd geeft hij het op in 1961.⁴⁰ De architecten Weil en Mortehan hebben nauwelijks meer geluk. Nadat zij verscheidene voorontwerpen hebben ingediend voor gebouwen die getuigen van respect voor de afmetingen van de gebouwen in de A. Lynenstraat, worden ze in 1960 bedankt en vervangen door de architecten van het studebureau E. Dhucque.⁴¹

Een toren van twintig verdiepingen

Alles wijst erop dat de ambities van de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen en die van de gemeente een totaal uiteenlopende richting waren ingeslagen in de loop van de jaren 1950. Wanneer echter burgemeester Guy Cudell in 1961 voorzitter wordt van de Vennootschap, belet niets meer dat deze laatste de gemeentelijke projecten goedkeurt.

In het geval van de Amédée Lynenstraat zijn de ambities aanzienlijk: het project voorziet een toren van twintig verdiepingen, een symbool van moderniteit, waar meer dan honderd gezinnen een onderdak zullen kunnen



Het ensemble gevormd door de nrs. 17 en 19 in de Amédée Lynenstraat. De centrale toren werd aanzienlijk in hoogte beperkt en werd langs het bestaande stratenet opgetrokken. Foto Scriptès

vinden en waarvan twee verdiepingen bestemd zullen zijn voor parkeerplaatsen waar de wijk ontzettend veel nood aan heeft.⁴²

De tegenkanting tegen dit ambitieuze project komt niet van de Administratie voor Stedenbouw - want haar principes inzake de hoogte van de gebouwen en de concentratie van de bevolking zijn soepeler geworden in de jaren 1960 - maar van de bewoners van de wijk. Een vereniging die de huurders van verschillende gebouwen tussen de Scailquinstraat en de Saksen-Coburgstraat samenbrengt, protesteert via de pers en gesteund door een studie over meer zonlicht, tegen de overweldiging van hun straten door de geplande toren.⁴³ De druk is voldoende groot zodat de Vennootschap haar project moet inkrimpen. Vervolgens wordt een toren van twaalf verdiepingen goedgekeurd, die via zijgebouwen van zes verdiepingen verbonden wordt met de bestaande gebouwen in de straat.

In 1963, wanneer de werken al gestart zijn, blijft de druk van de bewoners echter aanhouden; de plannen moeten nogmaals worden gewijzigd en de centrale toren moet nog eens vier verdiepingen prijsgeven. Uiteindelijk bevat de toren nog slechts 61 woningen en heeft hij zijn architecturale identiteit verloren, wat de architect ten zeerste betreurt: "het torenaspect, dat aan de basis lag van het hele concept en waarvoor een insprong van 2 meter achter de rooilijn nodig was, is nu bijna volledig verdwenen, aangezien de toren de helft van zijn hoogte heeft verloren. De opeenvolgende inkrimpingen die het project heeft ondergaan, hebben het evenwicht tenietgedaan tussen de centrale partij en de zijpartijen."⁴⁴ De bewonersvereniging daarentegen prijst zich gelukkig dat het gebouw op die manier zijn esthetische verhoudingen bewaart zoals gepland en ... dat het bovendien meer aangepast is aan zowel de hoogte van de aangrenzende gebouwen als de beperkte afmetingen van de locatie waar het wordt opgericht.⁴⁵ De Naamloze Vennootschap

heeft niettemin een overwinning binnengehaald, omdat ze de Nationale Maatschappij ertoe gebracht heeft het principe goêd te keuren om in het gebouw verdiepingen voor private parkeergarages mee op te nemen, bekostigd door de gemeente.

In 1966 zijn de gebouwen volledig voltooid. Vierduizend huuraanvragen liggen te wachten in de kantoren van de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen. Zij beslist voorrang te geven aan de inwoners van de gemeente met de laagste inkomens, alsook aan kandidaten die onteigend werden door de verbouwingswerkzaamheden in de Scailquinstraat en de De Bériotstraat. De Vennootschap beslist ook geen enkele bijkomende inschrijving te aanvaarden om kandidaten geen valse hoop te geven gezien het duidelijk is dat ze geen woning zullen kunnen krijgen.⁴⁶

Molen/Josaphat

Net als bij de Amédée Lynenstraat valt de vervanging van de architect die belast is met het ontwerp van het complex op de hoek van de Molenstraat en de Josaphatstraat, samen met het vertrek van de oude voorzitter van de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen. Nu drukt een uitgesproken modernistische wending haar stempel op de projecten van de Vennootschap. Daarvoor doet de burgemeester een beroep op architect P.A. Van Beginne. Hij doet een origineel voorstel: hij ontwerpt een gebouw dat volledig bestaat uit duplex appartementen die onderling verbonden zijn door uitwendige galerijen gelegen aan de achterkant van en ingewerkt in het gebouw. Eén enkel trappenhuis, ook aan de buitenkant gelegen, bevat twee liften die om de twee verdiepingen via de galerijen toegang geven tot de appartementen.⁴⁷

Het oorspronkelijke plan voorziet een "toren" van acht verdiepingen en zijleuningen

van vier niveaus die het gebouw verbinden met de bestaande huizen. Met het oog op de komende verbreding van de openbare weg en om de Vennootschap de kans te geven subsidies te krijgen voor de aanleg van de directe omgeving via de wet Brunfaut, wijzigt Van Beginne zijn plan en stelt hij één aaneenliggend blok voor dat zich duidelijk aftekent tegen de omgeving.⁴⁸ De Administratie voor Stedenbouw had een hoogte goedgekeurd van twaalf verdiepingen, zodat in 1965 gestart wordt met de bouw van 72 appartementen. De werken aan de omgeving zullen zich echter beperken tot de aanleg van een esplanade tegenover het gebouw en van een zestigtal garages aan de achterkant.

Het geheel wordt in oktober 1968 in gebruik genomen. Er werd voorrang gegeven aan de architecturale originaliteit veeleer dan aan een reflectie over de reële noden van de toekomstige bewoners. Het gebouw is opgevat als een vorm van publiciteit voor de gemeente, om het modernisme van Sint-Joost-ten-Node te etaleren. Maar de wijk waarin het is opgetrokken, blijft geconfronteerd met de problemen van een bevolking die steeds ouder en steeds armer wordt. Enkele jaren na de ingebruikname lijdt het gebouw onder veelvuldige opzettelijke beschadigingen. De Vennootschap laat hekken bouwen, vaardigt strikte huisreglementen uit, is noodzaak de zandbak te laten verdwijnen die ze bij het gebouw voorzien had als speelruimte voor de kinderen.⁴⁹ Maar zij kan niet alleen vechten tegen deze sociale problemen die de wijk verpesten en die de huurders nog harder treffen aan het begin van de jaren 1970.

Combinaties: de Verbondsstraat, de Artisjokstraat en de Sint-Jooststraat

Wanneer de toren in de Molenstraat/Josaphatstraat in gebruik genomen wordt, verandert het sociale en het stedenbouwkundige beleid van de gemeente stilaan van richting. De grote projecten voor torengebouwen krijgen af te rekenen met te veel wisselvalligheden; de richtlijnen van de Nationale Maatschappij en van Stedenbouw worden beschouwd als een rem op de wens van Sint-Joost-ten-Node om volledig te moderniseren.⁵⁰ Voor de huisvesting wordt daarom de voorkeur gegeven aan het privé-initiatief. De overgebleven terreinen van de onteigeningen worden ter beschikking gesteld van bouwpromotoren in ruil voor de realisatie van grote woningcomplexen die te koop gesteld zullen worden. Dat is het geval voor de toren "Pacifïc", in 1970 opgetrokken op het kruispunt van de Willemsstraat, de De Bruynstraat en de Pacificatiestraat. Op dezelfde manier wordt het grote complex op de hoek van de Scailquinstraat en de Verbondsstraat, aangekocht door de Nationale Kas voor Bediendenpensioenen met het oog op de verkoop van de appartementen tegen sociale voorwaarden.

De sociale huisvesting spitst zich in de jaren 1966-1976 toe op de realisatie van kleine gebouwenensembles in het centrum van de gemeente. Kenmerkend is dat ze nauw verbonden zijn aan of vervlochten in een gemeentelijk project: de bouw van garages, van parkeerplaatsen of van een plein.

De Sint-Jooststraat en de Verbondsstraat

Dat is het geval voor de gebouwen in de Verbondsstraat en de Sint-Jooststraat. De schijnbare eenvoud van deze gebouwen verbergt echter een zekere complexiteit in het concept. Meer dan ooit moet elk vrij perceel in de gemeente gebruikt worden om verschillende doelstellingen te realiseren: het woningenbestand nog altijd doen aangroeien, bijdragen tot de modernisering van de gemeentelijke diensten of nog, een idee dat stilaan opduikt, de openbare ruimte verbeteren.

In de Verbondsstraat plant de gemeente de bouw van een garage voor de politiedienst - die uiteindelijk niet gerealiseerd zal kunnen worden.⁵¹ In de Sint-Jooststraat wordt het depot voor de voertuigen van de vuilophaaldienst voorzien.⁵² Door er woningen aan de voorkant bij te voegen wordt de ruimte die nodig is voor de gemeentelijke accommodatie rendabel gemaakt en krijgt het geheel ook een "residentieel" cachet. Ook al is de Nationale Maatschappij niet gekant tegen deze vorm van combinaties, toch wil zij de onderdelen van dit project die de gemeente ten goede komen, niet financieren. Alle plannen worden nauwkeurig gecontroleerd, de juridische schikkingen voor co-eigenaarschap moeten heel duidelijk vastgelegd zijn. De plannen van de architecten moeten heel precies de grens afbakenen tussen wat in het gebouw nodig is voor de huisvesting en wat voor de gemeente. Dit alles veroorzaakt uiteindelijk evenveel herzieningen van de plannen en evenveel onderhandelingen tussen de diensten als voor de torengebouwen in

de Lynenstraat en in de Molenstraat/Josaphatstraat. De twee projecten "Verbond" en "Sint-Joost", ontworpen in 1966, zullen pas in respectievelijk 1974 en 1973 in gebruik genomen worden. Gezien geen van beide locaties geschikt is om er "torens" op te trekken, zal het probleem zijn om een zo hoog mogelijk aantal verdiepingen te verkrijgen en om de Nationale Maatschappij te winnen voor een hogere en dus dure "standing".

Artisjokstraat

Ook het tweede gebouw in de Artisjokstraat is oorspronkelijk het resultaat van een gemeentelijk project: de inrichting van het kruispunt van de Artisjokstraat en de Pacificatiestraat door een verbreding van het stratennet en een toevoeging van een kleine groene ruimte.⁵³ Het gaat hier in feite om de verfraaiing van de wijk en opnieuw zal dit de bouwwerken vertraging doen oplopen. Het gebouw dat de architect ontworpen heeft met de goedkeuring van de gemeentediensten, is te luxueus. Dat noodzaakt tot vele herzieningen van de plannen en tot meerdere aanbestedingen vooraleer de uiteindelijke kostprijs van het geheel door de Nationale Maatschappij aanvaard wordt. Bij de voltooiing van dit project in 1976, is het wellicht het enige gebouw van de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen waarvan de voogdij-instelling zelf vindt dat de gevraagde basishuurprijs te hoog ligt.⁵⁴

7 De jaren zeventig: een trage ommekeer

Verandering van doctrine

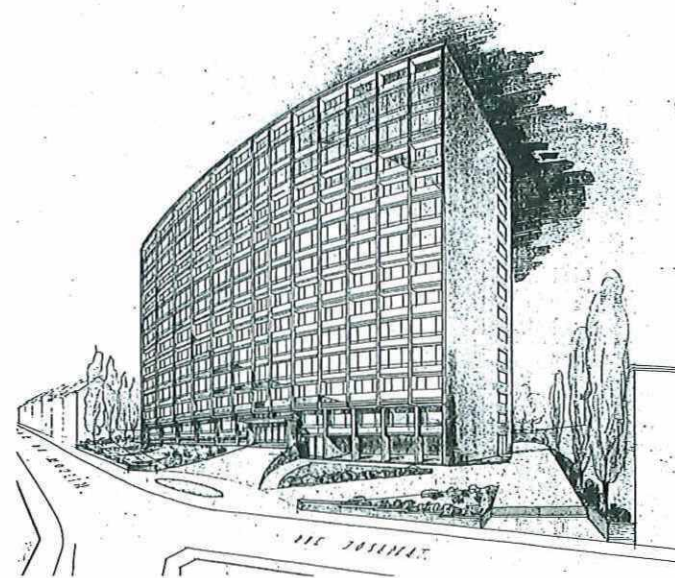
In het begin van de jaren 1970 bevindt de gemeente Sint-Joost-ten-Node zich in een kritieke financiële toestand. De hoop dat haar politiek van de grote werken vruchten zou afwerpen, is geen werkelijkheid geworden. In 1972 komt de gemeente bovendien in een lagere categorie terecht omdat het aantal inwoners nog afgenomen is en tot onder de benedengrens van 24.000 is gedaald. Tenslotte stelt de gemeenteraad sinds verscheidene jaren een toename van de vreemdelingenbevolking vast: van 20% in 1968 tot 30% in 1972. In 1976 kondigt het gemeentelijk blad aan dat 3 inwoners op 5 geen gemeentebelastingen betalen.⁵⁵ De moderniseringspolitiek is mislukt. Zij heeft niet kunnen verhinderen dat de wijken buiten het traject van de kleine ring er sociaal en stedenbouwkundig op achteruitgegaan zijn. De economische crisis die het begin van de jaren 1970 kenmerkt, brengt alle sociale problemen die op de achtergrond waren geraakt tijdens de jaren van voorspoed, weer op de voorgrond. De gemeente verbreekt tevens de overeenkomsten met de privépromotoren die het mogelijk hadden moeten maken datgene te realiseren wat zij zelf niet heeft gekund bij gebrek aan middelen.

Het beleid van de gemeente wordt zeer zwaar veroordeeld, in het bijzonder op het ogenblik dat de grootse projecten van de Noordwijk worden opgegeven en dat het Manhattan-centrum failliet gaat. *We wilden een moderne wijk laten bouwen zoals "Brasilia". Heel Brussel, heel België, heeft erin geloofd... maar de gebeurtenissen hebben aangetoond dat de ideologie veranderd is, dat de mensen niets meer wilden weten van grote wolkenkrabbers. Wie het de gemeente Sint-Joost-ten-Node verwijt dat ze wolkenkrabbers heeft gebouwd, bewijst haar veel eer en geeft blijk van veel onwetendheid. Over de hele wereld werden er onmiddellijk na de oorlog dergelijke gebouwen opgericht die tegelijk zaken centra en huisvestingscentra waren. Architect Le Corbusier was de referentie, herinnert de burgemeester zich in 1977.⁵⁶ De gemeente moet haar politiek herzien. De tijd is aangebroken van stadsvernieuwing, ook al worden er nog grote gebouwen opgetrokken (genoodzaakt door de rendabiliteit) wanneer de gelegenheid zich voordoet.*

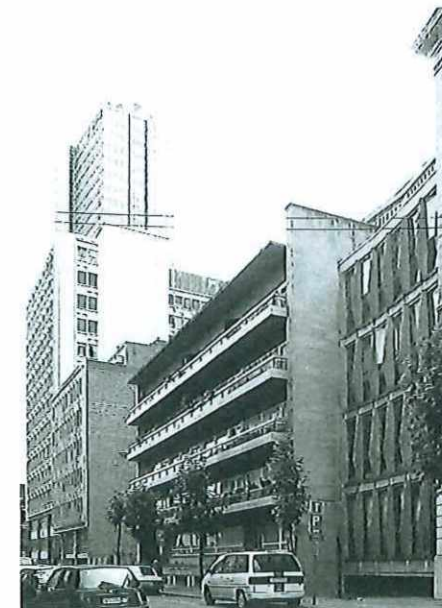
Paradoxaal genoeg zijn de middelen die de sociale huisvestingsmaatschappijen ter beschikking krijgen, nooit zo hoog als in deze periode, wanneer de crisis een diep gat graaft in hun financiën. De bouw van een groot aantal panden in de jaren 1960 heeft de beheerskosten en de schulden van de maatschappijen aanzienlijk de hoogte in gejaagd, en zij zijn er niet in geslaagd deze kosten te compenseren door de huurinkomsten. Dat is het geval voor Sint-Joost-ten-Node, waar de basishuurprijzen heel laag zijn en de weinig bemiddelde huurders bijzonder talrijk. In die periode maakt de Nationale Maatschappij, genoodzaakt door de crisis, talrijke middelen vrij en stimuleert daardoor de maatschappijen om hun bouwprogramma voort te zetten dat zo noodzakelijk is maar dat hen nog dieper in de schulden zal brengen. In Sint-Joost-ten-Node worden de mogelijkheden onderzocht om een renovatiebeleid te voeren maar de verleiding voor nieuwbouw blijft bestaan. Deze twee tendensen worden geïllustreerd in de gedaanteverandering van de Sint-Franciscuswijk.

De Sint-Franciscuswijk en de Kruidtuinwijk De oude wijk: renovatie of reconstructie?

De Sint-Franciscuswijk werd enigszins vergeten tijdens de verscheidene renovatieprogramma's van de jaren 1950 en 1960, waarbij de vooroorlogse gebouwen werden gemoderniseerd door er centrale verwarming, liften of meer aangepaste sanitaire voorzieningen in aan te brengen. Pas in 1969 krijgt architect Van Beginne opdracht een renovatieplan uit te werken voor vier oude gebouwen in deze wijk. De Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen vindt de kostenraming van zijn ontwerp echter veel te hoog voor de conservering van dergelijke oude gebouwen. De oplossing afbraak/reconstructie lijkt haar eens te meer het enige aannemelijke alternatief omdat dit de modernisering van het



Overzichtsplan van het complex voorzien door architect P.A. Van Beginne op de hoek van de Molenstraat en de Josaphatstraat. Archiefen CVGW



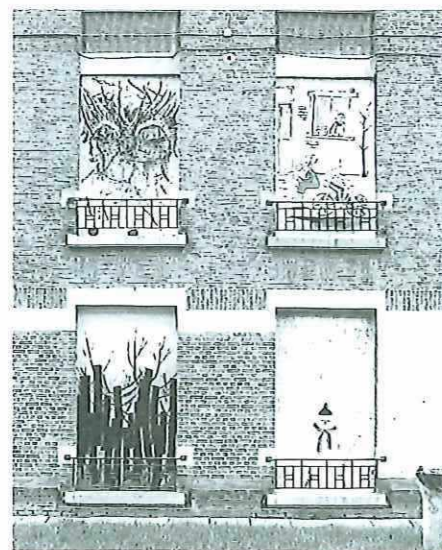
De Verbondsstraat. Foto Scriptès

bouwblok en tegelijk een verhoging van het aantal woningen mogelijk zal maken.⁵⁷

De recente onteigeningen in de Noordwijk hebben echter een enorme protestbeweging op gang gebracht en de Vennootschap wil liever niet nog eens nieuwe huisvesting moeten voorzien voor de inwoners. Architect Van Beginne werkt daarom een plan uit dat voorziet in verschillende bouwfasen waardoor het mogelijk wordt de huurders van de oude gebouwen geleidelijk onder te brengen in het nieuwe gebouw.

Op de gemeentegrond die ten noorden aan de wijk grenst, verrijst het eerste deel van een moderne constructie van minstens acht verdiepingen, dat later voltooid zou worden, na de afbraak van de oude wijk. Garages en parkeerplaatsen zullen ondergronds gebouwd worden. Het gemeentelijk zwembad zal gemoderniseerd worden en een groene zone zal worden aangelegd rond het nieuwe complex.⁵⁸ Na enkele herzieningen keuren de Nationale Maatschappij en de Administratie voor Stedenbouw de plannen goed en in 1975 kan de eerste fase van de uitvoering beginnen.

De tweede fase daarentegen ondergaat in datzelfde jaar een belangrijke wijziging. Sinds de uitvoering van de eerste fase oefenen de bewoners, die zich georganiseerd hebben in beschermingscomités, zware druk uit, voornamelijk in de Kruidtuinwijk die bedreigd wordt door een privéwoningbouwproject. De gemeente kan de stem van de bewoners niet langer negeren en er wordt een overleg georganiseerd in samenwerking met de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen. Hun verlangens zijn duidelijk, zij willen in geen geval de oude wijk volledig zien verdwijnen. De tweede afbraakfase wordt geannuleerd en er wordt een renovatieproject voor drie bestaande gebouwen goedgekeurd in mei 1975.⁵⁹ Het moderne gebouw zal 33 woningen omvatten, de aanleg van parkeerplaatsen wordt behouden en na een lichte renovatie



De Sint-Franciscuswijk, gered van de afbraak in 1975 wordt binnenkort gerenoveerd. Foto Scriptès

zal het mogelijk zijn dat de inwoners die dat wensen in de oude gebouwen kunnen blijven.

De hele onderneming is voltooid in 1979. De gemeenteraad is verheugd over het succes van dit project. Van de 39 huurders die in de oude appartementen van de wijk woonden, hebben er zowat 30 beslist hun intrek te nemen in het nieuwe gebouw; dankzij de huursubsidies toegekend door de Staat hoeven zij daar geen hogere huur voor te betalen. Een tiental bewoners heeft verkozen in hun oude woning te blijven. Vijf nieuwe woningen en tweeëntwintig woningen in de gerenoveerde wijk kunnen nog te huur aangeboden worden.⁶⁰

Het lot van de Kruidtuinwijk

Dat de Sint-Franciscuswijk op het nippertje aan de afbraak is ontsnapt, is te danken aan de druk en aan de organisatie van de bewoners. Door het failliet van de grote woningbouwprojecten is het probleem van de oude wijken die tijdens de jaren van economische expansie aan hun lot waren overgelaten in afwachting van een of ander winstgevend bouwproject, bijzonder actueel geworden. Vooral de Kruidtuinwijk wordt erg getroffen door deze situatie omdat de meeste huizen er in het bezit zijn van een privémaatschappij die er een zakencentrum wil vestigen.⁶¹

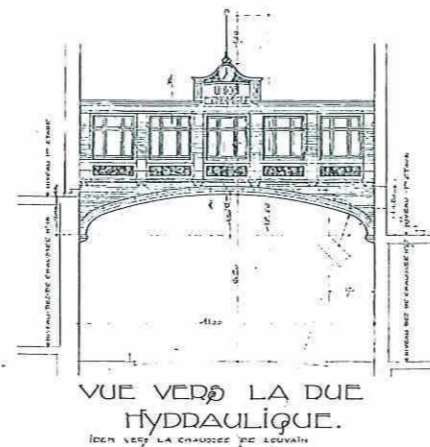
Het lot van de Noordwijk en het voorbeeld van het Comité van de Marollen hebben echter een hevige reactie opgewekt van de publieke opinie. Er ontstaan steeds meer bewegingen die opkomen voor de bescherming van de bewoners. Sint-Joost-ten-Node kan dit niet negeren. Zoals de burgemeester verklaart in 1977, is de doctrine veranderd. In datzelfde jaar keurt de gemeente een BPA goed om het bouwblok in de Sint-Franciscusstraat, de Groenstraat, de Bergopstraat en de Poststraat te redden. Dankzij subsidies van het Ministerie van Brusselse Aangelegenheden wordt het mogelijk de voetpaden te renoveren, het park en de toegangen ertoe aan te leggen, en de rehabilitatie van ongeveer 60 gebouwen in de wijk in het vooruitzicht te stellen.⁶²

Over het bouwblok in de Kruidtuinstraat zullen er vele onderhandelingen plaatsvinden tussen het gemeentebestuur, de privémaatschappij die eigenaar is van meer dan 70 huizen, en de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen. Heen en weer getrokken tussen de belangen van de bewoners en die van de privésector, zal de gemeente er uiteindelijk voor kiezen om huisvesting te garanderen. Maar ze heeft niet de middelen om zelf het BPA te realiseren. In 1979 zal de Regie voor de Inrichting van de Brusselse Agglomeratie de gebouwen aankopen en de eerste renovaties in de wijk uitvoeren. In datzelfde jaar richt Sint-Joost-ten-Node ook haar eigen Regie op om de renovatie van de omtrek van Sint-Franciscus tot een goed einde te brengen.⁶³

De laatste grote ondernemingen

Zoals de meeste huisvestingsmaatschappijen in Brussel kent de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen financiële moeilijkheden vanaf het begin van jaren 1970. Om die te verhelpen verhoogt ze de huurprijzen en de lasten, en tracht zij de beheerskosten te beperken door de onderhouds- en herstelkosten te verminderen. Zij moet echter het hoofd bieden aan misnoegde huurders, want voor sommigen is de bijdrage verdubbeld.⁶⁴ In 1975 worden de gebouwen in de Mignonstraat verkocht aan de Schaarbeekse Haard, waardoor de Vennootschap tijdelijk haar financiële toestand gezond kan maken.

In dezelfde periode echter begint zij, aangemoedigd door de Nationale Maatschappij, met twee grote bouwwerken, waardoor op termijn haar patrimonium aanzienlijk zal toenemen maar ook haar beheerskosten en haar schulden op lange termijn.



De oude passerelle van de gebouwen van de "Union Economique" in de Vallonstraat verdween toen de winkels afgebroken werden aan het einde van de jaren 1970. Verz. M. Van Heirweghe

Kleine Dalstraat en Maria-Theresiastraat

In 1974 gaat de "Union économique", die sinds het begin van de eeuw in de Kleine Dalstraat gevestigd is, failliet. De gemeente en de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen zijn geïnteresseerd om deze centraal gelegen terreinen te verwerven om er nog meer huisvesting te creëren. De Nationale Maatschappij is bereid haar goedkeuring te geven op voorwaarde dat er voldoende sociale appartementen komen om de uitgaven te verantwoorden. Er wordt daarom een eenvoudige rentabiliteitsberekening gemaakt. Om de financiering te verkrijgen moeten er 160 woning gecreëerd worden verdeeld over maximum acht verdiepingen. Het gaat dus om een omvangrijk project en het probleem zal zijn dit ensemble met een zo grote concentratie van woningen in te passen in deze wijk met smalle straten en met een relatief oude bebouwing.⁶⁵



Overzichtsplan van het complex van 140 woningen ontworpen door architect Baudon. Het geheel werd opgetrokken op een deel van de terreinen ingenomen door de "Union Economique".

Archives CVGW

In 1977 wordt een akkoord bereikt over de plannen van architect Baudon. Het architecturale concept is weliswaar in wanverhouding tot de rest van de straat, maar dankzij de schikking van de volumes en de afmetingen kunnen er 140 woningen ondergebracht worden tussen de Kleine Dalstraat en de Maria-Theresiastraat, zonder dat het aantal verdiepingen toegestaan door Stedenbouw, overschreden wordt. Het aantal woningen is niet zo groot als voorzien, maar de Vennootschap stelde er prijs op dat er grote appartementen van drie tot vier kamers in het geheel opgenomen zouden worden.⁶⁶ De aanleg van de omgeving zal gedeeltelijk worden gefinancierd door de Staat. De werken worden aangevat in 1979 en zijn voltooid in 1983.

De verdwijning van het oude tehuis Nevraumont in de Groenstraat

In 1975 beslist de Commissie voor Openbare Onderstand van Sint-Joost-ten-Node om de 19de-eeuwse gebouwen van het gesticht Nevraumont in de Groenstraat volledig buiten gebruik te stellen. Voor de gemeente en voor de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen is dat een extra gelegenheid om moderne huisvesting te creëren in de buurt van de geteisterde wijk van het Noordstation. De architecten Vandenhoute en Desuter ontwerpen het plan voor 95 appartementen, maar de realisatie ervan hangt af van verscheidene factoren.⁶⁷ De prijs voor het terrein is nog steeds veel te hoog, met name omdat er vele huizen in de Rivierstraat aangekocht of onteigend moeten worden. Daarbij

komt de vraag of de oude voorgevel van het godshuis bewaard moet worden. Dit alternatief zou enkele jaren voordien niet eens ter sprake zijn gekomen. Maar in de nieuwe context waarin de systematische vernieling van het oude patrimonium in vraag wordt gesteld, wordt de mogelijkheid om een deel van het oude tehuis te behouden bestudeerd... maar dan toch verworpen.⁶⁸ Technische problemen en vooral de vermindering van het aantal woningen zijn de twee argumenten om het oude gebouw volledig af te breken. Het financiële probleem zal worden opgelost door een erfpachtvereenkomst af te sluiten met het OCMW.⁶⁹

In 1979 keurt de Nationale Maatschappij de aankoopvoorwaarden voor het terrein goed. Na de afbraak van de gebouwen van het oude tehuis in de winter van 1981-1982, kunnen de werken beginnen. In 1984 is een geheel van 81 woningen voltooid.

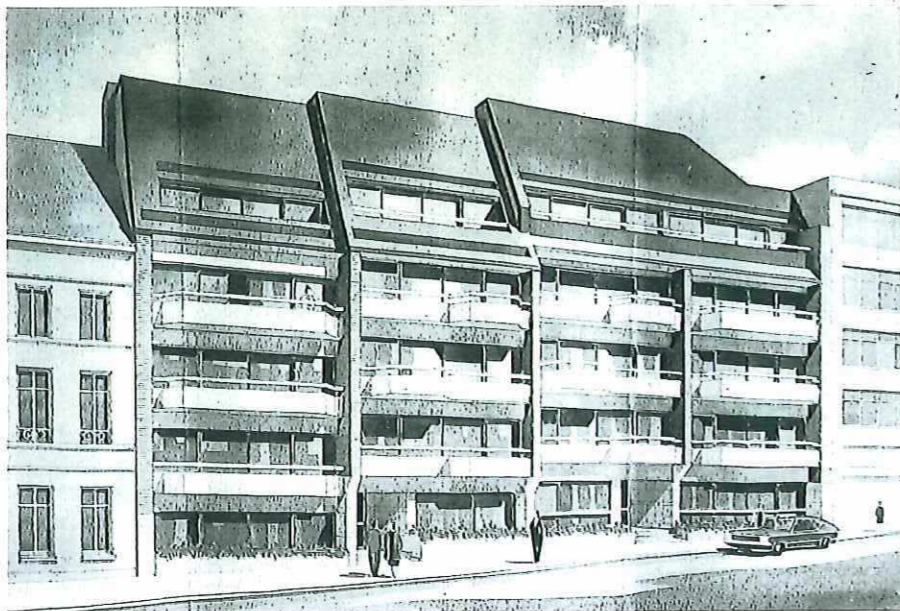
Enkele minder ambitieuze projecten

Gelijktijdig met de oprichting van de twee grote gebouwen in de Kleine Dalstraat en de Groenstraat, brengt de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen de bouw van twee meer "bescheiden" gebouwen tot een goed einde. Het eerste ligt in de Hoevestraat en beantwoordt aan een oude wens van de gemeenteraad: een klein complex oprichten dat meer specifiek voor ouderen is opgevat. Op het terrein waarop men die 30 appartementen wil bouwen, staan echter oude gebouwen die onderdak moeten bieden aan de bewoners die door de Brusselse Agglomeratie uit hun woningen in de Noordwijk zijn gezet.⁷⁰ De Vennootschap moet zich ontfemen over de huisvesting van die gezinnen en moet intussen wachten tot de gemeente de nodige panden heeft onteigend en aangekocht, voor ze haar project met succes kan uitvoeren, wat in 1983 zal gebeuren.

In diezelfde periode worden 20 appartementen opgetrokken in de Gemeentestraat,



De 81 woningen van de Groenstraat, gebouwd volgens de plannen van de architecten Vandenhoute en Desuter. Foto Scriptès



Gevelplan van de op te richten gebouwen in de Gemeentestraat. Verz. CVGW

op de terreinen waarop het moderne complex van de Lynenstraat zou zijn gebouwd als de Staat er destijds de overdracht niet van geweigerd had. De gebouwen die er opgetrokken zijn, bieden onderdak aan het rijks-wacht personeel. Wanneer de Rijkswacht in 1976 beslist om te verhuizen, maakt de Vennootschap van de gelegenheid gebruik om de Gemeentestraat gedeeltelijk her op te bouwen.⁷¹ De nummers 4-6-8 zijn ook in 1983 voltooid. Het vervolg van de werken, dat in 1984 had moeten starten, wordt geannuleerd wegens toenemende financiële problemen.⁷²

8 1985-1995: een moeizame periode

De kwadratuur van de cirkel

Tussen 1980 en 1984 is het patrimonium van de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen toegenomen met 45%. De financiële lasten die dit zeer recente patrimonium meebrengt (slechts 10% van de woningen dateert van voor de oorlog en 15% van voor de jaren 1960) worden aanzienlijk zwaarder: Hoewel de basishuurprijzen die bij de Vennootschap van toepassing zijn, in de loop van de jaren 1980 enkele keren worden opgetrokken, volstaan ze niet om de vereiste afbetalingen te compenseren.⁷³

De kosten voor het beheer en het onderhoud van de nieuwe panden komen nog bovenop de bestaande kosten die al sterk aan het stijgen zijn sinds het begin van de jaren 1970. De Vennootschap bevindt zich in een extra moeilijke situatie omdat de meerderheid van haar huurders tot de minst bedeede behoort. Om ze nog niet meer te belasten, worden de huurlasten niet helemaal op de huurders verhaald. De lasten zijn echter des te hoger omdat de Vennootschap niet over een eigen technische dienst beschikt en

duis de onderhoudswerken aan de centrale verwarming, de werken in de tuin, het schoonmaken, moet uitbesteden. Zij draagt zelf de kosten voor de vervanging van bijvoorbeeld het glaswerk in alle appartementen en het herstel van vorstschade, maar schaft het systeem van de huisbewaarders af, die nochtans, behalve wat onderhoud, ook zorgden voor een continue aanwezigheid en een onmisbaar toezicht.⁷⁴ Het verstoorde evenwicht tussen een chaotisch beheer en een steeds verergerende financiële toestand, wordt steeds groter.

In 1983 worden alle aan de gang zijnde projecten stopgezet. Op dat ogenblik bestaan er al plannen voor gebouwen in de Tweetorensstraat, de Verbondsstraat, de Jacquainlaan en de Warmoesstraat.⁷⁵ De Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen is niet de enige die in een dramatische financiële impasse is geraakt. Talrijke lokale maatschappijen kennen soortgelijke moeilijkheden, die nog aangroeien in de volgende tien jaar: Om het faillissement te vermijden – in uitvoering van de wet op de commerciële maatschappijen van 1981 – veranderen de huisvestingsmaatschappijen die nog een N.V. zijn, hun statuten en worden ze een Coöperatieve Vereniging. In Sint-Joost-ten-Node gebeurt dat in 1988.

Gillonstraat en Middaglijstraat

Ondanks de beslissing in 1983 om alle bouwprojecten stop te zetten heeft de Vennootschap nog twee dossiers waarvan de uitvoering pas van start gegaan is. Het betreft twee locaties in de buurt van de Haachtsesteenweg. In de Gillonstraat gaat het overigens om een oud project, want oorspronkelijk was het opgevat als pilootproject voor de renovatie van zes huizen die de gemeente aan het einde van de jaren 1960 gekocht had met de bedoeling

een nieuw atheneum te bouwen.⁷⁶ Voor de eerste keer in haar geschiedenis hoopt de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen eengezinswoningen te huur aan te bieden.⁷⁷ Waarschijnlijk met als doel het aantal woningen te verhogen, wordt het project uiteindelijk vervangen in 1980 door de bouw van een nieuw pand met 23 woningen die architect Degen volledig integreert in de bebouwing van de straat.

In hetzelfde jaar wordt dezelfde architect belast met het ontwerp van een ander gebouwenensemble in de Middaglijstraat: 29 woningen waarvan er enkele over twee niveaus verdeeld zijn en toegankelijk zijn via het gelijkvloers of via galerijen, waardoor het gebruik van liften beperkt kan worden.⁷⁸ De inhuldiging van dit gebouw in 1987 zal voor lange tijd de laatste zijn van de Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen.

De regionalisering van de sociale huisvesting: een nieuwe start voor de Coöperatieve Vereniging voor Goedkope Woningen

In 1984 wordt, als gevolg van de regionalisering, de Nationale Maatschappij ontbonden



Gillonstraat, de 23 woningen gebouwd volgens de plannen van architect Degen. Foto Scriptès

en worden haar bevoegdheden overgedragen aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Het duurt echter nog een tiental jaar voor de BGHM actief wordt en overgaat tot een grondige reorganisatie van de sociale huisvestingssector in Brussel.

Het gebrek aan een efficiënte voogdij-instelling die dicht bij de Brusselse realiteit aanleunt, draagt er nog meer toe bij dat de maatschappijen, die zich in een chronisch deficit bevinden, zich "laten gaan". In Sint-Joost-ten-Node zullen de herstelplannen die in 1988, 1992 en in het begin van 1995 worden opgemaakt, niet volstaan om de financiële achteruitgang af te remmen, te meer omdat die verbonden is aan een sociale situatie die alsmaar ingewikkelder wordt.

Een drastische herstructurering is nodig, en vanaf 1995 zal die zich geleidelijk voltrekken onder de bescherming van de BGHM. Een volledig vernieuwde Vereniging gaat voorzichtig maar vastberaden de eerste jaren van de 21ste eeuw in.

Bibliografische referenties

Afkortingen

Ar. CVGW: archief van de Coöperatieve Vereniging voor Goedkope Woningen van Sint-Joost-ten-Node

GB SJN: Gemeentelijk Blad van Sint-Joost-ten-Node

Bibliografische referenties

1. Van Bemmel E., *Histoire de Saint-Josse-ten-Node et de Schaerbeek, Saint-Josse-ten-Node, 1869 en Het Monumentele erfgoed van België: Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Vol. 2, Sint-Joost-ten-Node*. Brussel, 1997
2. *Rapport annuel sur la situation et l'administration des affaires de la commune, 1899-1900*, GB SJN, 1900.
3. Smets M., *De ontwikkeling van de tuinvijwgedachte in België. Een overzicht van de Belgische volkswoningbouw in de periode van 1830 tot 1930*, Brussel, 1977.
4. GB SJN, zitting van 1 juni 1899.
5. GB SJN, zitting van 20 juni 1900.
6. *Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen van Sint-Joost-ten-Node, 50ste verjaardag*, p. 13-14.
7. GB SJN, *Rapport du C.A. de la S.A. des Habitations ouvrières, hygiéniques et économiques de Saint-Josse-ten-Node à l'A.G.*, 4 juli 1904.
8. *Rapport sur les habitations ouvrières de la province de Brabant*, E. Janssens rap., sd, en *Rapport annuel du Comité officiel de Patronage des Habitations ouvrières et Institutions de Prévoyance de Schaerbeek, Saint-Josse-ten-Node et Evere, Sint-Joost-ten-Node*, 1910.
9. op.cit., 1914.
10. GB SJN, zitting van 28 juli 1911.
11. GB SJN, zitting van 22 mei 1912.
12. GB SJN, zitting van 19 november 1914.
13. en 14. GB SJN, zitting van 28 juli 1920.
15. *Naamloze Vennootschap voor Goedkope Woningen ...*, op.cit., p. 18-19.
16. GB SJN, zitting van 28 december 1921.
17. GB SJN, zitting van 28 mei 1924 en 18 februari 1925.
18. GB SJN, zitting van 29 september 1926.
19. GB, SJN, 27 februari 1929.
20. *Rapport annuel... 1927-1928*, GB SJN 1928.
21. GB SJN, zitting van 27 februari 1929 en 12 juni 1929.
22. *Rapport annuel... 1927-1928*, op.cit.
23. GB SJN, zitting van 30 mei 1931.
24. *Nationale Vennootschap voor Goedkope Woningen...*, op.cit., p. 24-25 en GB SJN, 13 maart 1946.
25. GB SJN, zitting van 13 maart 1946.
26. GB SJN, zitting van 29 september 1948.
27. GB SJN, zitting van 26 juli 1950.
28. GB SJN, zitting van 5 oktober 1949.
29. GB SJN, zitting van 30 november 1949.
30. GB SJN, zitting van 25 mei 1955.
31. Ar. CVGW, dossier "Linné", brief van architect Lambrichs aan de Voorzitter van de NV voor Goedkope Woningen, 8 januari 1954.
32. Ar. CVGW, PV van de RvB van 14 april 1955.
33. Ar. CVGW, PV van de RvB van 28 augustus 1958 en 25 februari 1960.
34. Ar. CVGW, dossier "Musin", brief van de voorzitter van de NV voor Goedkope Woningen aan het College, 22 maart 1955.
35. Ar. CVGW, dossier "Musin", brief van het 4de kantoor van het gemeentebestuur van Sint-Joost-ten-Node aan de voorzitter van de NV voor Goedkope Woningen, 4 april 1956.
36. Ar. CVGW, PV van de RvB van 10 februari 1955.
37. GB SJN, zitting van 11 mei 1960.
38. GB SJN, zitting van 30 maart 1960.
39. Ar. CVGW, PV van de RvB van 10 februari 1955.
40. Ar. CVGW, dossier "Molen/Josaphat", brief van architect A. Raes aan de RvB van de NV voor Goedkope Woningen, 4 september 1961.
41. Ar. CVGW, PV van de RvB van 9 maart 1961
42. Ar. CVGW, PV van de RvB van 7 november 1961.
43. Ar. CVGW, PV van de RvB van 3 mei 1962.
44. Ar. CVGW, Verslag nr. 1964/33 aan de RvB, Brief van architect A. Lévêque aan de RvB van de NV voor Goedkope Woningen, 19 september 1964.
45. Ar. CVGW, Verslag aan de RvB nr. 1964/33, Brief van de Vereniging van eigenaars, residentie Saksen-Coburg, aan de burgemeester en de voorzitter van de NV voor Goedkope Woningen, 8 juli 1964.
46. Brief van de Voorzitter van de NV voor Goedkope Woningen aan de RvB, 17 mei 1966.
47. Ar. CVGW, PV van de RvB van 23 januari 1962.
48. Ar. CVGW, dossier "Molen/Josaphat", brief van architect P.A. Van Beginne aan de Voorzitter van de NV voor Goedkope Woningen, 12 februari 1962.
49. Ar. CVGW, Verslag aan de RvB nr. 1970/57 en PV van de RvB van 8 januari 1975, 25 juni 1975, 24 september 1975 en 30 juli 1976.
50. GB SJN, zitting van 23 september 1969.
51. Ar. CVGW, dossier "Verbond", brief van secretaris Vandervorst aan het College, 2 juni 1966.
52. GB SJN, zitting van 30 maart 1965.
53. GB SJN, zitting van 4 mei 1965.
54. Ar. CVGW, PV van de RvB van 26 juli 1977.
55. *Rapport annuel... 1971-1972*, GB SJN, 1972, en *Rapport annuel... 1975-1976*, GB SJN, 1976.
56. GB SJN, zitting van 14 maart 1977.
57. Ar. CVGW, verslag aan de RvB nr. 1969/41.
58. Ar. CVGW, verslag aan de RvB nr. 1969/53.
59. Ar. CVGW, PV van de RvB van 22 mei 1975.
60. Ar. CVGW, PV van de RvB van 5 januari 1977.
61. GB SJN, zitting van 26 oktober 1977.
62. GB SJN, zitting van 10 maart 1976 en van 8 september 1976.
63. GB SJN, zitting van 24 januari 1979.
64. Ar. NVGW, PV van de RvB van 9 maart 1971.
65. Ar. CVGW, PV van de RvB van 30 juli 1976.
66. Ar. CVGW, PV van de RvB van 6 april 1977 en van 23 november 1977.
67. Ar. CVGW, PV van de RvB van 5 februari 1975.
68. Ar. CVGW, PV van de RvB van 19 september 1975 en van 7 april 1976.
69. Ar. CVGW, PV van de RvB van 1 december 1976.
70. Ar. CVGW, PV van de RvB van 4 februari 1976.
71. Ar. CVGW, PV van de RvB van 7 april 1976.
72. Ar. CVGW, PV van de RvB van 19 april 1984.
73. *Boekhoudkundige en financiële audit van de Coöperatieve Vereniging voor Goedkope Woningen van en te Sint-Joost-ten-Node*, Van Poyer, Lacroix, Van Hoye, Van Cutsem, Lerusse & Co., Verslag ingediend in 1991, p. 8.
74. Op.cit., p. 29 en 32.
75. Ar. CVGW, PV van de RvB van 25 mei 1983.
76. GB SJN, zitting van 22 februari 1978.
77. Ar. CVGW, PV van de RvB van 18 december 1979.
78. Ar. CVGW, PV van de RvB van 18 december 1979.

1991-2001: Tien belangrijke jaren voor de GW

Michel van Heirweghe is sinds 1999 directeur-beheerder van de GW. Bij zijn aantreden koos hij voor de weg van het herstel van de Maatschappij. Dankzij zijn ervaring als sociaal afgevaardigde in de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en zijn twee laatste jaren aan het hoofd van de GW, heeft hij een goed begrip van alle, soms ook tegenstrijdige aspecten, van de sociale huisvesting. Hij maakt geen balans op, maar schetst alleen maar een fase van een bijzonder moeilijk traject.

In de voorbije tien jaar hebben zich belangrijke veranderingen voorgedaan in de sector van de sociale huisvesting en in het bijzonder bij de GW. Kunt u ons daar iets meer over vertellen?

De periode 1991-2001 wordt gekenmerkt door zowel de oprichting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als door de bevestiging van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij als voogdij-instelling voor de sector van de sociale huisvesting. Wat dit laatste betreft heeft de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode, de functies van de verschillende medespelers volledig gedefinieerd in het kader van een actief en helder regionaal beleid inzake huisvesting. Die medespelers zijn: de Executieve van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de BGHM en de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM). De vorm van de relatie tussen elke OVM en de BGHM (een reglement of een beheerscontract), het creëren van de functie van soci-

aal afgevaardigde, de modaliteiten waarmee de woningen worden toegekend en de manier waarop de huurprijzen worden berekend, bepaald door de opeenvolgende besluiten van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zijn de mijlpalen van dit beleid.

Wat is daarin volgens u de belangrijkste lijn?

Een accentverschuiving naar de bevolking met bescheiden inkomens en vooral een transparant en rechtvaardig beleid ten opzichte van de kandidaat-huurders.

Welke zijn de voornaamste gevolgen van deze gewestelijke politiek?

We hebben drie opeenvolgende Staatssecretarissen voor de Huisvesting gekend sinds de oprichting van het Brussels Gewest. Alle drie hebben ze door hun beleid de GW op weg naar het herstel geholpen. U moet immers weten dat het gecumuleerde tekort van de Vereniging op



31 december 1990 opliep tot 192 miljoen frank. In een eerste fase heeft Staatssecretaris Didier Gosuin de belangrijkste impuls gegeven voor de volgende beslissingen:

- de opdracht voor een audit van de verschillende openbare vastgoedmaatschappijen (OVM);
- het afvaardigen van een financieel beheerder die de directie ter plaatse bijstaat;
- de verplichting om in elke OVM een bedrijfsrevisor in dienst te nemen;
- de instelling van een gewestelijke solidariteitssubsidie;
- de ordonnantie die het bedrag van de onroerende voorheffing vastlegt vooruit bepaalde huisvestingsmaatschappijen;
- de oprichting van een saneringsfonds waaruit onze Vereniging onmiddellijk voordeel gehaald heeft.

Welke beslissingen hebben het herstel van de GW rechtstreeks in de hand gewerkt?

Wegens het niet langer te controleren tekort van bijna 371 miljoen frank op 31 december 1995 heeft Staatssecretaris Eric Tomas het initiatief genomen voor de volgende beslissingen:

- na het ontslag van de Secretaris-beheerder en de Financieel Raadgever in 1995, de oprichting voor één jaar van een directiecomité (de heren Muylle van Germinal, Pirrotin van Assam-Sorelo en Verheyweghen van de Anderlechtse Haard) met als voornaamste taken: de financiële toestand analyseren, opnieuw onderhandelen over de contracten van de Vereniging met derden, en de procedure opstarten om een nieuwe directeur, een architect en een maatschappelijk werker aan te werven;
- steunmaatregelen van de BGHM door een vertegenwoordiger halftijds af te vaardigen naar de GW ter versterking van het beleid van het directiecomité;
- de herkapitalisatie van het tekort van de Vereniging op een lopende rekening bij de BGHM voor een bedrag van 371.095.664 frank.

Meer recent heeft Staatssecretaris Alain Hutchinson, onafhankelijk van zijn grote projecten voor de gehele sector van de sociale huisvesting, het ons mogelijk gemaakt subsidies te krijgen in het kader van de akkoorden tussen de Federale Regering en het Brussels Gewest voor de aanleg van de omgeving van onze woningen en om geld te verkrijgen via kredieten voor kleine renovaties.



Foto Scriptès

Dat de GW "weer op goede weg is gezet" heeft waarschijnlijk veranderingen meegebracht in het dagelijkse beleid van de Vereniging?

Het werkteam is aanzienlijk sterker geworden in vergelijking met de toestand aan het eind van de jaren 1980. Toen was het personeel tot het minimum herleid: een secretaris-beheerder, twee boekhouders, een secretaresse voor het onthaal en een verantwoordelijke voor de dienst verhuur. Alle werken werden onderaanbesteed. In 1996 is geleidelijk een openbaar nutsbedrijf tot stand gekomen. Momenteel werken er negen arbeiders onder leiding van een werfleider. We hebben een architect en een sociaal assistent in dienst genomen. Zes personen zijn belast met de administratieve taken en we voeren ook een actief beleid voor sociaal-economische herintegratie. Drie arbeiders zijn aangeworven in het kader van de omscholingsprogramma's, twee anderen zijn ons toevertrouwd door het OCMW in overeenstemming met het Artikel 60.

Kunt u ons wat vertellen over de belangrijkste moeilijkheden... maar ook over de projecten van de GW?

Ondanks datgene wat ik al verteld heb, blijven er belangrijke problemen bestaan. Ze hebben betrekking op de financiën, het patrimonium en het sociale aspect.

- Op het financiële gebied: de terugbetaling, verbonden aan onze investeringskredieten, loopt op tot 33 miljoen frank; daarbij komt een terugbetaling over 33 jaar voor de omzetting van ons tekort op een lopende rekening, wat vastgelegd werd op 31 december 1995, goed voor nog eens 12 miljoen frank. Dat brengt onze annuïteiten op 45 miljoen, op een zakencijfer - kosten

en verbruik uitgezonderd - van 112 miljoen frank. De evenredige verhouding is snel berekend, rekening houdend met het gegeven dat onze andere niet reduceerbare kosten (lonen en wedden, onroerende voorheffing, verzekeringen en diverse beheerskosten) meer dan 50 miljoen frank bedragen.

- Op het sociale gebied: de verarming van onze bevolking heeft eveneens een niet te verwaarlozen weerslag op onze huurinkomsten, een negatieve impact die niet integraal gecompenseerd wordt door de solidariteitstoelage van het gewest. Sociale, individuele en collectieve begeleiding is een prioriteit geworden. Onze bejaarde huurders zijn intussen in de meerderheid. Daaruit vloeien problemen voort op het vlak van gezondheid, mobiliteit, eenzaamheid en zelfs het onderhoud van de woningen. Bovendien heeft het aanzienlijke aantal gezinnen met specifieke sociale problemen niet alleen een weerslag op onze huurvorderingen maar ook op het onderhoud van de woningen en van de gemeenschappelijke voorzieningen in de gebouwen en op hun relaties met de Vereniging.

Wij proberen een project uit te werken van een modelappartement ter illustratie van de "pedagogiek van de habitat". Dat zal trouwens het thema zijn van de bijeenkomst van de Vereniging voor de Sociale Huisvesting, georganiseerd ter gelegenheid van deze honderdste verjaardag. Het plan om maatschappelijk werkers ter beschikking te stellen van de OVM, een plan van Staatssecretaris Alain Hutchinson, zal voor ons een grote hulp zijn om te voldoen aan de steeds toenemende sociale noden, waar trouwens alle medewerkers op het terrein mee worden geconfronteerd.

- Op het gebied van het patrimonium: onze kleine financiële manoeuvreerruimte heeft een onmiddellijke weerslag op het onderhoud van onze gebouwen. De laatste 15 jaar werden ze aan hun lot overgelaten, en de nood aan renovatie die voortvloeit uit deze verwaarlozing, laat zich gemakkelijk

raden. Wij moeten voorrang geven aan de werken die gericht zijn op de veiligheid van de gebouwen en hun bewoners: de elektriciteitsvoorzieningen weer in goede staat brengen, zowat de helft van alle liften vervangen. Leidingen die nog op de muren liggen, moeten vervangen worden; dat geldt voor de gebouwen opgetrokken tussen 1960 en 1985. Al deze werken zijn onontbeerlijk; we moeten die eerst uitvoeren voor we iets aan de "verfraaiing" kunnen gaan doen; dat wil zeggen: voorrang geven aan de veiligheid veel meer dan aan een gevoel van veiligheid.

Wanneer echter het plan van het Gewest om subsidies toe te kennen voor renovatiewerken werkelijkheid wordt, zal dat voor de GW een echte zuurstofkuur betekenen. Dan kunnen we werk maken van de openbare ruimte en de onmiddellijke omgeving, en van de verfraaiingen, wat ook belangrijk is voor de bevolking die zich dikwijls in zo'n precare toestand bevindt dat ze geen andere uitweg ziet dan in deze verwaarloosde of vernielde gebouwen te leven.

Met de middelen van een lening zijn we gestart met verbouwingswerken aan de woningen. Dat is financieel een zeer zware last, die we over verscheidene jaren zullen moeten afbetalen. Bij de renovatiewerken aan de Sint-Franciscuswijk en in de Molenstraat hebben we voorrang gegeven aan de verbouwing van kleine woningen tot grotere appartementen van 3, 4 of 5 kamers.

Reden tot hoop dus?

Ongetwijfeld! Zowel de Staatssecretaris als de gewestelijke voogdij-instelling en het gemeentebestuur hebben aandacht voor de situatie van de GW en voor de evolutie van de bevolking van Sint-Joost-ten-Node. De nieuwe Raad van Bestuur, die op 9 juli 2001 geïnstalleerd werd, moet de opdracht voor het herstel voortzetten waar de vorige Raad zes jaar geleden mee begonnen is. Een bewaamde ploeg staat mij terzijde om de uitdagingen van de toekomst in alle sereniteit aan te gaan...

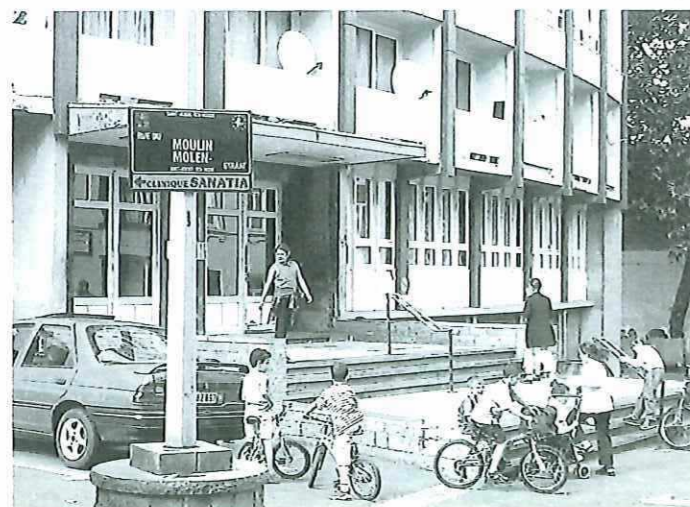
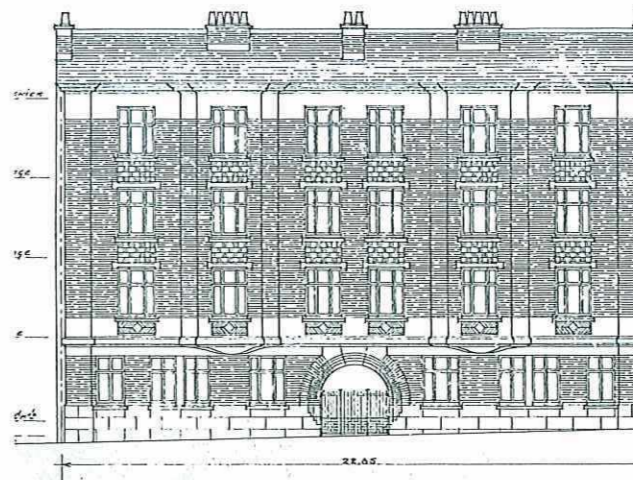


Foto Scriptès



Schets voor de renovatie van de Molenstraat. Archief CVGW