

22-09-2005

Nieuw leven in uitgeleefde Cirk

GENT (tijd) - Terwijl het aantal onbewoonbare woningen in Gent toeneemt, bewijst de renovatie van het wooncomplex De Cirk in de Zebrastraat dat het ook anders kan. Eind vorige eeuw kon de Gentse socialehuisvestingsmaatschappij de kosten van de uitgeleefde site niet meer dragen. Een jaar geleden trokken er opnieuw bewoners in, en nu zijn alle woningen klaar. Of hoe een privé-investeerder zonder winst oogmerk een historisch en architecturaal waardevolle huisvestingsite een nieuw leven gaf.

De Cirk is op een zeldzaam zonnige zomerdag een oase van rust. Huisbewaarder Herwig Buekens laat wat appartementen zien: verschillende maten en indelingen, maar dezelfde vloer, gordijnen, keukenmeubelen. Vervolgens gaat het naar de professioneel uitgeruste tentoonstellingsruimte. Even de passerelle boven de toegang over, en een blik in de vergaderruimten met splinternieuwe apparatuur. Buekens is trots op de Cirk als was het zijn eigen gebouw.

Niet onterecht. Het complex heeft een knappe renovatie ondergaan. De buitengevels zijn gebleven zoals ze bijna een eeuw geleden werden opgetrokken. De Gentsche Maatschappij der Werkerswoningen - een gemengde vennootschap met de stad en bedrijven als aandeelhouders - had toen voor de grond vrij veel betaald en besloot daarom een wooncomplex neer te zetten in twee bouwlagen. De stadsarchitect Charles Van Rysselberghe (broer van de schilder Theo) plande een rij huizen aan de straatkant, en nog eens tien met elkaar verbonden blokken rond een ovaal binnenplein. De eerste fase was goed voor zeventig woningen, die qua ruimte, lichtinval en sanitair een verademing waren tegenover de beluiken. Na de opening op 20 september 1908 waren snel alle woningen verhuurd. In 1929 kwam er een derde verdieping bij.

Tegen het eind van de eeuw was het ooit vooruitstrevende complex echter uitgerangeerd. De architect Marnix Verstraeten troonde er zijn kennis Alain Liedts mee heen. Liedts had vage plannen maar nog geen concreet investeringsproject voor de middelen die hij en zijn vrouw hadden ondergebracht in de Stichting Liedts-Meesen. Attente beleggers herkennen de naam Alain Liedts als een van de oprichters van Bureau van Dijk. De oprichters verkochten een van de poten, BvD Computer Services, in 2001 aan Creyf's (nu Solvus). Liedts is nu nog gedelegeerd bestuurder van BvD Management Consulting. Het geld van de Stichting komt grotendeels van de verkoop van BvD Computer Services, al benadrukt Liedts dat de Stichting al in 1998 werd opgericht en dat er al andere familiegelden in zaten.

Het geld van de Stichting moet gaan naar maatschappelijke en culturele initiatieven, 'om nog eens in een ondernemingsproject te investeren, ben ik stilaan te oud'. De aankoop en renovatie van de Cirk paste in de doelstellingen. 'Van in het begin stond vast dat we niet zouden afbreken, en dat er plaats kwam voor tentoonstellingen en ontmoetingen.'

'Wij deden eigenlijk iets wat noch de publieke noch de private sector kon of wilde verwezenlijken', verwoordt Liedts zijn motivatie. 'De Gentse Huisvestingsmaatschappij kon de renovatiekosten niet meer verantwoorden, een bouwpromotor wenst dan weer een hoger rendement, dat je zeker niet haalt uit een tentoonstellingsruimte. Het is niet de bedoeling dat de Cirk verlieslatend is, maar we streven voor de Stichting ook geen winst na.'

De Stichting kocht de gebouwen bij de openbare verkoop in 2003 voor 2,7 miljoen euro, en is er dus eigenaar van. De exploitatie is ondergebracht in de NV Zebrastraat. Die kreeg van de Stichting 7,5 miljoen euro te leen voor de financiering van de renovatie. Huurinkomsten gaan naar de NV Zebrastraat, die er de afbetaling, onderhouds- en beheerskosten mee draagt. De NV betaalt geen huur aan de Stichting. 'We schrijven het gebouw niet op de klassieke manier af omdat we ervan uitgaan dat het, mits een regelmatig onderhoud gebeurt, zijn waarde behoudt.'

Tot nu loopt alles redelijk volgens plan. De woningen zijn op een paar na bewoond. Er zijn studio's, appartementen met een of drie slaapkamers en groepswoningen met vier aparte kamers en een gemeenschappelijke keuken, woon- en badkamer. De structuur van het gebouw drong die opties op: de oorspronkelijke arbeiderswoningen werden in tweeën gedeeld, behouden of met twee samengenomen.

Kunstenaars

De woningen hoeven niet meteen voor drie jaar te worden gehuurd, contracten vanaf drie maanden zijn mogelijk. Het basisidee was zo tegemoet te komen aan de wensen van gastprofessoren of -researchers van de universiteit, kunstenaars, tijdelijke buitenlandse werknemers, studenten en jonge gezinnen. In de praktijk draait het een beetje anders uit. Nogal wat bewoners grijpen de kans om hun contract te verlengen. Iets meer dan de helft studeert. Zowat een vijfde is buitenlander. En de universiteit en bedrijven sturen wel gegadigden door, maar gaan niet zover dat ze een woning permanent huren om er hun gasten in te huisvesten.

Onder de huurders: de VZW voor kunstvorming Amarant, het muziekmanagementkantoor Gentlemanagement, en ook enkele kunstenaars. In oktober brengt het Internationaal Filmfestival van Vlaanderen-Gent zijn zenuwcentrum onder in De Cirk. Het binnenplein krijgt nog een enorme spijker in het midden, die niet enkel decoratief is, maar ook een steunpaal om een tent op te trekken.

Het doel een bijzonder pand van de sloop te redden en er een socio-cultureel aspect aan te verbinden, is dus bereikt of in zicht. Blijft de vaststelling dat de sociale huisvesting uit het plaatje is verdwenen. De 72 woningen worden op de privé-markt verhuurd, aan bijbehorende prijzen (van 300 à 400 euro voor een studio tot 1.250 euro voor een gemeenschappelijk appartement voor vier). Voor Liedts was sociale huisvesting niet aan de orde, onder meer omdat de Stichting de vrijheid die ze heeft in de verhuur (termijnen) zou verliezen als sociale toelatingscriteria worden gehanteerd.

Bij de verkoop van de gebouwen werd het behoud van sociale huisvesting ook niet opgelegd. 'En eigenlijk hadden Monumentenzorg en Stedenbouw zelfs niet echt een been om op te staan met hun verzoek het pand niet af te breken, want de bescherming ervan was niet rond', vertelt Liedts. 'Wel hebben we bij het begin van de openbare verkoop gevraagd het lastenboek, waarin die vraag vermeld stond, op te nemen in de akte.'

Er verdwenen woningen uit het sociale segment, bevestigt Marc Putman, directeur van Woningent, de Gentse huisvestingsmaatschappij. 'Maar de verkoop was de enige oplossing. Bij een evaluatie van welke renovaties nodig waren, bleek al gauw dat het om sommen ging die wij niet konden verantwoorden. Volgens de regels van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) mag een renovatie niet meer kosten dan 80 procent van een afbraak plus nieuwbouw. We gingen over die grens. Bovendien zouden we de huur moeten verhogen, niet alleen in de Zebrastraat maar ook in onze andere complexen. We verkregen dus de toestemming van de VHM om te verkopen. Daarbij worden voorts geen eisen meer gesteld, het enige wat dan telt is een zo hoog mogelijke prijs. Dat geld is gegaan naar renovaties, waardoor we woningen elders weer in het bestand konden opnemen, en naar het dekken van uitbatingsverliezen. De verkoop is een middel gebleken om de rentesneeuwbal te stoppen.'

De Gentse huisvestingsmaatschappij verkeerde rond de eeuwwisseling in een alarmsituatie, vult voorzitter Guy Reynebeau aan. 'Alle huisvestingsmaatschappijen kampen met het probleem: vroeger was de bewoning gemengd. De toeslag die mensen met een arbeiderswedde betaalden op de basisprijs, compenseerde de korting die anderen kregen. Nu leven drie op de vier bewoners van een vervangingsinkomen, en betalen zij allemaal minder dan de basishuur. Het systeem is uit balans, we lijden exploitatieverliezen. De kosten voor onderhoud, conciërge, administratie, technische ploeg, enzovoort blijven lopen, plus de afbetaling van het niet-gesubsidieerde deel van de bouw. De overheid moet dat herbekijken. Als zij de huurkortingen wil behouden, hebben wij nood aan een subsidiëring van de exploitatie.'

Alarm

Een mogelijke oplossing waarvoor de bevoegde Vlaamse minister, Marino Keulen (VLD), recentelijk groen licht gaf, is de publiek-private samenwerking (PPS). Een privé-investeerder financiert het gebouw en krijgt van de overheid de toezegging dat 27 jaar lang het verschil tussen de sociale huurprijs en de marktprijs wordt bijgepast. Na die 27 jaar verwerft de socialehuisvestingsmaatschappij alsnog het pand voor 5.000 à 7.000 euro per woning. 'Het is een oplossing waartegen we geen neen kunnen zeggen', zegt Reynebeau. Doordat de constructie over 27 jaar loopt, is de vrees voor kortetermijndenken en druk op de huurprijzen niet gegrond, vindt hij. 'Ik maak wel de bedenking dat wij het onder zulke voorwaarden, met de garantie dat de overheid 27 jaar lang bijlegt, ook wel georganiseerd zouden krijgen zonder private partner.'

Voorlopig betreft de PPS enkel nieuwbouwprojecten. Had het systeem enkele jaren eerder bestaan, was het dan een spoor geweest om De Cirk als sociale huisvestingssite te behouden? 'In principe is het ook bruikbaar voor renovaties', stelt Andy Dilles, woordvoerder van de VHM. De VHM houdt wel vast aan de

80-procentregel. 'Bovendien moet de wet op de overheidsopdrachten gevolgd worden, met een openbare aanbesteding. We kunnen niet zomaar in zee gaan met een privé-investeerder met een mooi voorstel, zoals de Stichting Liedts-Meesen', werpt Reynebeau op.

Dilles heeft echter geen weet van andere sociale woningen met een grote historische of architecturale waarde waarvoor renovatie via PPS een oplossing kan of had kunnen zijn. Liedts kan dus terecht spreken van een unieke realisatie in de Zebrastraat. Erika RACQUET

Erika Racquet

De Tijd, pagina 13, 1433 woorden
© 2005 Uitgeversbedrijf Tijd n.v.