

Stadsvernieuwing in 'booming' Addis Abeba

AUTEURS Emilie van Look en Caroline Newton

FOTOGRAFIE Emilie van Look

De ontwikkeling van Addis Abeba neemt een hoge vlucht. De overheid gelooft dat de stad 'het Dubai van het Afrikaanse continent' kan worden. Sites met ontwikkelingspotentieel in de binnenstad worden aan een hoog tempo ontwikkeld en condominium projecten schieten als paddenstoelen uit de grond. Maar wat vinden de bewoners daarvan?

Addis Abeba is niet enkel de hoofdstad van Ethiopië. De aanwezigheid van talrijke ambassades, consulaten, internationale instellingen zoals de Economische Commissie van de Verenigde Naties en vooral de vestiging van de hoofdzetel van de Afrikaanse Unie geven de stad de naam van Afrikaanse hoofdstad. Dit is voor de overheid een aangrijpingspunt om de stad de uitstraling van een metropool te geven, met Dubai als grote voorbeeld. Hiervoor wil men de binnenstad op een systematische manier vernieuwen en worden grote bestaande wooneenheden en bouwblokken afgebroken en vervangen door (middelgrote) nieuwbouwprojecten.

Anderzijds heeft Addis, net zoals vele andere steden op het Afrikaanse continent, te kampen met verscheidene sociaal-economische problemen zoals armoede, werkloosheid, huisvestingstekort, slecht ontwikkelde infrastructuur en een groot aantal slums en krakerspanden. De stad huisvest 26% van de stedelijke bevolking van Ethiopië (momenteel 3,5 miljoen inwoners) en groeit aan een snel tempo, waarbij tegen 2025 8 miljoen inwoners worden verwacht. Vandaag leeft 85 procent van de inwoners van de stad in een inferieure woning en 35% leeft onder de armoedegrens. De stad bestaat uit een mix van hoogbouw en residentiële villa's, te midden van verkrotte wooneenheden. Arm, rijk en middenklasse leeft naast en door elkaar in een schijnbare harmonie: Addis Abeba kent een opmerkelijk laag criminaliteitscijfer.

De vernieuwbouw waarmee de overheid momenteel de stad een nieuw gezicht wil geven heeft een grote impact op de woonomstandigheden van de kwetsbaarste groepen bewoners. Zij zien hun centraal gelegen

buurten verdwijnen en worden geherhuisvest in een soort van sociale woningen aan de rand van de stad.

Wonen in Addis

De huidige huisvestingsproblematiek is geworteld in de bezettingsgeschiedenis van het land. Tussen 1926 en 1941 werd Ethiopië, samen met Eritrea en Italiaans Somaliland, ingenomen door de Italianen tijdens het bewind van Mussolini. Addis zou de nieuwe hoofdstad van deze 'Africa Orientale Italiana' moeten worden. Tot dat ogenblik was Addis nog een quasi rurale nederzetting met bijna geen infrastructuurvoorzieningen. De invasie had niet enkel invloed op het dagelijkse leven van de Ethiopiërs, maar het veranderde ook voorgoed het stedelijk ontwikkelingspatroon van de stad. Twee verschillende stedenbouwkundige patronen zijn vandaag nog steeds duidelijk te onderscheiden: de koloniale, Europese gridstructuur en het organisch gegroeide oorspronkelijke systeem. Bij hun vertrek in 1941 lieten de Italianen Addis achter als één grote bouwwerf. Na de Italiaanse bezetting werd een groot deel van de pas gebouwde woningen vernield. De plattelandsvlucht en de daarbij horende zoektocht naar nieuwe kansen in de steden dreven het huisvestingstekort tot een recordaantal op. De overheid begon bestaande eigendommen en gebouwen onder te verdelen om zo de voorraad van betaalbare huurwoningen uit te breiden, zonder enige algemene planningschema's, controle of bouwvergunningen. De bijgebouwde structuren waren van slechte kwaliteit en misten goede funderingen en sanitaire voorzieningen. Deze ongestructureerde bouwdrift bleef tijdens de jaren '60 en '70 doorgaan, wat geleid heeft tot de informele stedelijke structuur die de stad vandaag kenmerkt. Na de val van de regering van Keizer Haile Selassie I in 1974, kwam een 17 jaar durende communistische periode, beter gekend als het Derg regime. De overheid nationaliseerde stedelijk en ruraal zowel huisvesting als belangrijke economische eenheden. Met het oog op een meer gelijkwaardige verdeling werd de overheid de enige voorziener en eigenaar van het woonpatrimonium terwijl 10 jaar eerder 95% van de

stad nog in handen was van slechts 5% van de bevolking. Overheidsorganisaties zoals de Stadshuurdverenigingen (Kebele, Kefitegna,...), het Agentschap van Administratie voor huurwoningen, e.d. werden opgericht om de huizenportfolio van de stad te promoten, te voorzien en te onderhouden.

In de periode van 1974-1991 waren investeringen van privé-ondernemers onbestaande. In combinatie met de beperkte werkmiddelen van de overheid leidde dit tot nog meer verval en tot een acuut huizentekort.

In 1991 veranderde het politieke landschap van Ethiopië waarbij de EPRDF (Ethiopian Peoples Revolutionary Democratic Force) aan de macht kwam en zo het land transformeerde in een federale republiek. Het eerste nationale stedelijke ontwikkelingsbeleid kwam tot stand in maart 2005. Eén van de zaken die de EPRDF doorvoerde was het land-huursysteem. Vandaag zijn de stadsautoriteiten nog steeds de enige die bouwgronden kunnen vrijgeven, waardoor de overheid een machtige greep op, en controle kan uitoefenen over het landgebruik en onteigeningen bijna moeiteloos kunnen worden opgelegd.

Er zijn drie belangrijke onderverdelingen inzake huisvesting: privé-eigendommen, Kebele-eigendommen en condominium-appartementen. Kebele-woningen zijn een soort sociale wooneenheden die in het bezit van de overheid zijn en die worden verhuurd aan zeer lage prijzen. De meesten hiervan zijn van zeer armoedige kwaliteit en al ruim 30 jaar onveranderd gebleven. De condominiumprojecten, die vandaag door de overheid worden opgestart binnen het kader van de stedelijke vernieuwing, zijn ook te begrijpen als sociale woonprojecten. Ze zijn opgericht door de overheid en worden te koop aangeboden via een wachtlijststelsel.

bij hun vertrek in 1941 lieten de Italianen Addis achter als één grote bouwwerf

Vernieuwbouw

De vestiging van vele internationale instellingen en bedrijven en het idee dat Addis de hoofdstad is van het Afrikaanse continent zorgen ervoor dat de overheid de stad ook een metropolitane uitstraling wil geven. Dit wil men bereiken door systematisch gebieden in de binnenstad te 'vernieuwen'. Bestaande gebouwen en wooneenheden worden afgebroken en vervangen door nieuwe hoogbouw. Slechts hier en daar worden enkele merkwaardige gebouwen van de sloop gespaard.

Ook in Sudan en Angola ziet men dat er op een gelijkaardige manier aan 'vernieuwbouw' wordt gedaan. De drijfveer is het verlangen om een typologie of stedelijk model over te nemen dat kapitaal en macht uitstraalt. De 'copy-paste methode' wordt vaak toegepast: typologieën ontworpen voor een bepaalde plaats worden overgenomen zonder aanpassing naar klimaat, oriëntatie en context. De bestaande omgeving wordt daarmee irrelevant.

De overheid organiseert de vernieuwingsprojecten in zogenaamde LDP's (Local Development Plans); een instrument dat stedenbouwkundige planning, reglementeringen, e.d. bundelt om zo investeerders



Dubai als voorbeeld

aan te trekken en de uitvoering van de projecten te garanderen.

Momenteel zijn er in Addis Abeba op sites met 'investeringspotentieel' verscheidene van die LDP's lopende, voornamelijk in de binnenstad. De plannen worden opgesteld op het ontwerp bureau van het stadsbestuur, vaak zonder rekening te houden met de reële situatie op de bouwsite. Dit gebeurt vooral omwille van kostenbesparing en door het toepassen van het 'tabula rasa' principe.

Een eerste voorbeeld van het vernieuwingsproces was de bouw van het Sheraton hotel waar een private investeerder de belangrijkste rol speelde in deze transformatie. Een stuk land van 76.000m² werd ontruimd en de inwoners van deze 394 woningen moesten verhuizen naar andere wijken in de stad of naar de buitenwijken rond de stad. In het kader van een masterthesis architectuur, die in samenwerking gebeurde met het EiABC (the Ethiopian Institute of Architecture, Building Construction and City development), werd een site in het centrum van Addis Abeba, de Lideta site, nader bestudeerd. In maart 2010 was de overheid bezig met het vernieuwen/vernietigen van deze 26 ha grote site in het Lideta subcity gebied. Ongeveer 2.300 huishoudens waren daar gehuisvest. Een gemiddeld Ethiopisch huishouden bestaat uit vijf tot zeven familieleden, wat betekent dat uiteindelijk een totaal van minimum 11.500 personen hun thuis en hun buurt moesten verlaten.

De overheid bood een compensatie aan voor deze bewoners. De aanwezige Kebele-huurders (1932 gezinnen) kregen voorrang op het kopen van een condominiumappartement of kregen een andere Kebele-woning ter beschikking. Privé-eigenaars (389 gezinnen) kregen



Constructies in Addis Abeba

een stuk land aangeboden in een ander deel van de stad of de 'markt-waarde' in munt van hun huidige woning. De bijna 900 andere gezinnen (bijvoorbeeld huurders van een privé-eigenaar) werden niet vermeld en/of niet gecompenseerd.

De meesten die zich een condominium konden veroorloven leven momenteel op de Gotera site en de Gofa sites verder weg van het centrum, aan de rand van de stad. De verdeling van de condominium appartementen gebeurt door middel van een loterij systeem; men weet dus niet op voorhand waar men terecht zal komen, wat leidt tot isolement en het uiteen vallen van het sociale netwerk.

Het gehele hervestigingsproces is moeilijk definieerbaar, omdat er verschillende versies circuleren. Aan de hand van interviews met de plaatselijke bevolking en de overheidsinstanties is getracht de gang van zaken te achterhalen, waaruit al snel bleek dat niet altijd alles even zuiver verliep.

De ervaring van de bewoners

Algemeen kan gezegd worden dat de geïnterviewde personen die van Lideta naar de Gotera site verhuisden tevreden waren met hun nieuwe situatie. Vooral het feit dat men nu eigen sanitaire voorzieningen had, werd gezien als een enorm pluspunt.

Voordien had enkel 33,4% van de geïnterviewden eigen sanitaire voorzieningen en had 66,6% toegang tot gemeenschappelijke voorzieningen, meer bepaald een toilet. Ook het aantal kamers per woning is vermeerderd, in plaats van één, twee of drie kamers heeft men nu vier of vijf ruimtes ter beschikking.

Eén van de grote verschillen van wonen in een flat is dat de privé buitenruimtes vervangen zijn door grote, gemeenschappelijke buitenruimtes, dewelke een grote aanpassing meebrengt voor het dagelijkse leven. Door de verbetering binnenshuis beschouwen de inwoners de nieuwe omgeving echter als aanvaardbaar.

Dit condominium verhaal is echter niet overal positief. Tijdens interviews op de Gofa site bleek dat de verplaatste inwoners niet tevreden waren met de nieuwe situatie en 80% van de inwoners definieerde zichzelf als ongelukkig. Er bleken ernstige problemen te zijn met het

water- en rioleringsstelsel en de elektriciteitsvoorziening. 80% van de geïnterviewden had toegang tot elektriciteit. Desondanks het feit dat elke familie een binnenkeuken ter beschikking heeft kookt 40% buitenshuis omdat het voltage van de elektriciteit onvoldoende is om hun dagelijkse Injera (soort zuursmakende pannenkoek) te maken. Problematischer is echter dat slechts 20% toegang heeft tot proper water. Er is ook een grote onzekerheid over de verantwoordelijkheid en de eigendomsrechten van de gemeenschappelijke delen van de appartementsgebouwen, zoals bijvoorbeeld het waterleidingssysteem. Er is voorlopig nog geen wetgeving die deze zaken juridisch regelt, enkel een wetsvoorstel ligt momenteel op tafel. In de praktijk wordt de overheid momenteel verantwoordelijk gesteld tot één jaar na de oplevering. Daarna worden de eigenaars verzocht samen een associatie op te richten om verder onderhoud te besturen/financieren. Deze situatie is voor de bewoners onduidelijk en geeft hen ook geen slagkracht in gesprekken en onderhandelingen met de overheid. Een moeder getuigt: "Ik ben naar de overheidsinstanties gestapt maar kreeg geen fatsoenlijk antwoord. Ze zeiden dat we het zelf moesten oplossen, dat zij niet verantwoordelijk waren. Maar we hebben noch de kennis noch de financiën hiervoor. Ze zeiden ook: 'Als je hier niet wil wonen, geen probleem, dan geven we het appartement aan iemand anders en geven we je geld terug.' Maar ik heb reeds veel geld geïnvesteerd in de afwerking van mijn appartement, en dit wilden ze niet terug betalen. Dus voorlopig blijf ik hier. Ik wou dat ik nog in Lideta woonde, daar hadden we ons Kebele-huis verbouwd en daar hadden we wel water en elektriciteit".

de 'copy-paste methode' wordt vaak toegepast zonder aanpassing naar klimaat, oriëntatie en context

De condominium appartementen moeten aangekocht worden, wat meestal gepaard gaat met leningen bij de overheidsbank. Na een voorschot van 20% van het totale bedrag, moet men na 1 jaar maandelijks de lening afbetalen. Dit bedrag is ongeveer 100 tot 200 maal zoveel als de huur die ze betaalden voor hun vorige Kebele-woning. Het is geen verrassing dat er veel financiële problemen ontstaan, waardoor onderverhuring een gekend fenomeen is geworden.

De inwoners die tijdens de interviewperiode in maart 2010 nog op de Lideta site woonden, konden zich geen condominium appartement veroorloven en hadden zich opgegeven voor een ander Kebele-huis. Maar omwille van het reeds bestaande huizentekort en de snelle stadsgroei is het moeilijk om vacante woningen te vinden in de stad. De alternatieven die werden aangeboden waren onvoldoende. Als laatste wanhoopsdaad blijven ze bivakkeren in hun oude huis, al zijn ze de enige in hun omgeving en zijn de omstaande huizen al neergehaald. Een greep uit hun ervaringen:

"De materialen van ons huis zijn al verkocht, maar we leven hier momenteel nog. Hier hebben we nog water en elektriciteit en deze kleine beek gebruiken we als toilet. Het nieuwe Kebele-huis dat we kregen aangeboden was één kamer, met muren die bijna uiteen

