

Community Land Trust: anders wonen is mogelijk

L'ESPOIR – MOLENBEEK

Community Land Trusts zorgen ervoor dat gezinnen met een laag inkomen een kwalitatieve duurzame woning kunnen betrekken. Ze doen dit, onder andere, door de eigendom van de grond te scheiden van de eigendom van het gebouw. De CLT blijft eigenaar van de grond en zorgt ervoor dat de woningen die er op gebouwd zijn betaalbaar blijven. Wanneer een gezin zijn huis verkoopt, krijgt ze de oorspronkelijke prijs en een vierde van de meerwaarde. De resterende 75 procent gaat naar de Community Land Trust zodat die opnieuw een betaalbare woning aan een ander gezin kan aanbieden. Ze begeleidt ook de bewoners doorheen het hele proces.

Om anders te wonen, besturen bewoners, buurt en overheid samen de Community Land Trust. Zo wordt de betrokkenheid en de participatie van verschillende partners gestimuleerd. Dat zorgt voor andere verhoudingen en meer respect. CLT's ontwikkelen niet alleen woningen, maar ook andere projecten die tegemoet komen aan noden van buurtbewoners. Dat kan gaan over het inrichten van een buurtfeest, het buurtbeheer van een park, een

Sinds enkele jaren worden grote steden in België getroffen door een wooncrisis, gekenmerkt door een enorme stijging van de huur- en verkoop-prijzen. Via geslaagde woonprojecten zoals L'Espoir in Molenbeek (Brussel) konden alvast enkele kansarme gezinnen die het hoofd bieden, maar de huisvestingspolitiek kan meer en beter. Community Land Trust (CLT) is een vernieuwend model dat niet alleen ten goede komt aan de gemeenschap – in plaats van aan individuele vastgoedbezitters – maar ook sociale verdringing in opwaarderende wijken tegengaat. Community Land Trusts zijn overgewaaid uit de Verenigde Staten, waar er intussen meer dan 250 van bestaan. Duizenden gezinnen met een laag inkomen hebben via dit systeem een oplossing gevonden voor hun woonprobleem.

buurtwaserette of een wijkrestaurant, tot het aanbieden van ontmoetingsruimte of bedrijfsruimte voor buurtwinkels. CLT's streven naar duurzame steden, zowel op economisch, sociaal als ecologisch vlak. Een CLT werkt binnen de grenzen

van een afgebakend gebied waardoor het bestuur lokaal en betrokken blijft en het gemeenschapsgevoel versterkt wordt. Om in aanmerking te komen als potentiële eigenaar moet men voldoen aan bepaalde, vastgelegde inkomensgrenzen.

Studie

Tja. Mooie algemene principes, maar hoe realiseer je ze? CLT's werden opgericht in de Verenigde Staten en baseren zich op het Angelsaksisch rechtssysteem, terwijl wij eerder zweren bij de Franse rechtsleer. Vandaar dat er nog heel wat dient onderzocht te worden alvorens effectief van start te kunnen gaan.

Hoe organiseren we dit best? Lijkt een coöperatieve vennootschap de aangewezen rechtsvorm? Of eerder een stichting of een vzw? Hoe gaan we die erfpacht in een notariële akte laten opnemen? Hoe kunnen we geld vinden om dit ook financieel waar te maken?

Dankzij de projectoproep 'innovatieve coöperatieve projecten' slaagde een Gentse initiatiefgroep erin middelen te verzamelen om een haalbaarheidsstudie CLT uit te voeren. Een team van drie deeltijdse medewerkers ging aan de slag, samen met een gemotiveerde stuurgroep en ondersteund door Coopburo, een expertisecentrum voor coöperatief ondernemen, en Hefboom voor financiële begeleiding.





BEWONERSGROEP
OP BEZOEK IN L'ESPOIR

►►► We wilden de studie zo toepasbaar mogelijk uitwerken. Daarom spitsten we ons toe op de Gentse Dampoortwijk, een wijk waar vermoedelijk een nieuw stadsontwikkelingsproject wordt gelanceerd tijdens de volgende legislatuur. Als we over financiering nadenken lijkt dit een belangrijke en realistische piste.

Verder dachten we na over maximale inkomensgrenzen waarbij we verwijzen naar de maximum inkomensgrenzen van sociale huur (29.694 euro, vermeerderd met 1.659 euro per persoon ten laste). We willen een mix van CLT-operaties onderzoeken: kopen, huren en renovatie van woningen. We richten specifieke

aandacht op noodkopers (mensen die door de krapte op de private huurmarkt een kwalitatief ondermaatse woning aankochten en geen financiële reserves bezitten om aan duurzame kwaliteitsverbetering te doen) en senioren in het kader van 'onderbewoning' (bewonen een te grote en/of onaangepaste woning).

Samenwerken

Zomaar een studie opzetten, zonder betrokkenheid van bewoners of inbedding in een wijk lijkt niet 'opbouwgericht'. We wilden ons onderzoekswerk niet verrichten zonder bevruchting en bevraging van doelgroepleden. Daarom gingen we van bij aanvang een samenwerking aan met vzw SIVI – vereniging waar armen het woord nemen. Het zijn zij die in de Dampoortwijk op zoek gaan naar geïnteresseerde bewoners. Tweewekelijks verzamelen ze voor bespreking, informatie of bezoeken. Zo kreeg de bewonersgroep uitleg van een notaris over alle aspecten van eigendomsverwerving, ging ze op bezoek bij het samenhuishuisproject in Meerhem (Gent) en L'Espoir te Brussel, keken ze naar de CLT-film 'Homes and Hands' en bespraken ze de mogelijkheden en gevaren van het oprichten van een 'spaargroep'. Het enthousiasme bij de deelnemers is groot. Voor sommigen is het een concreet lichtpunt om effectief uitzicht te hebben op een kwalitatieve, duurzame en betaalbare woning. Anderen vinden het vooruitzicht van CLT-eigenaarschap een unieke mogelijkheid tot kapitaalopbouw om zo iets door te kunnen geven aan de kinderen.

Maatschappelijke steun

Naast bewoners willen we het concept van Community Land Trust ook meer bekendheid geven in de wijk en de ruimere samenleving. Daarvoor trokken we de boer op en vroegen we aan organisaties, overheden en kenniscentra, om de principes van CLT te onderschrijven in het 'Charter CLT Gent'. Op 26 maart 2012 ondertekenden 27 organisaties dit charter. Drie maanden later vervoegden nog eens 15 wijkorganisaties de ondertekenaars. Provinciebestuur Oost-Vlaanderen, KAHO-Sint Lieven, CAW, ABVV en ACW, scholen en jeugdbewegingen, milieugroeperingen en sociale verenigingen, stad Gent, Domus Mundi en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, allen gingen in op onze vraag tot maatschappelijke steun. Want inderdaad, het concept van CLT betekent een ommekeer in ons kijken naar wonen. Een radicale ommekeer zelfs. Gezien de ruime 'ideologische' steun, ook een haalbare. En een beloftevolle. Elke grote Gentse politieke partij heeft ondertussen een CLT-luik opgenomen in zijn verkiezingsprogramma.

Waarom CLT interessant is om in te investeren

1 Voor de eigenaar/deelnemer:

- De aankoper verwerft de volle eigendom van de woning, zodat hij ook gebruik kan maken van de bestaande **premies**, toelagen en belastingvermindering.
- Het systeem maakt het mogelijk voor kwetsbare groepen om kwalitatief te wonen en tegelijk **kapitaal te vergaren voor volgende generaties**. In die zin draagt CLT Gent bij aan het doelgroepenbeleid en maakt ze het de mensen mogelijk om de armoedecirkel te doorbreken.
- De CLT zorgt voor **woonzekerheid** en betaalbaarheid van wonen voor een groep kwetsbare mensen.

2 Voor de buurt én bewoner:

- Dit systeem zorgt voor **medeverantwoordelijkheid**, tegenover de CLT, tegenover de eigendom van de CLT, tegenover de mede-eigenaars en de gemeenschap waarin men terecht komt. Het systeem wordt toegepast in een wijkcontext. De CLT wordt een partner in de algemene gemeenschap- en wijkopbouw en beoogt groepsvorming en een **maatschappelijk surplus**.
- Het individueel gegeven van het verbeteren van de woonsituatie krijgt een **collectieve dimensie**.
- Een goed uitgewerkt programma zorgt voor **verhoogde betrokkenheid**. Dit kan op verschillende manieren:
 - regelmatig samenkomen;
 - motiveren tot participatie, aangepaste werkwijze en realistisch tempo;
 - vorming, ook m.b.t. het opnemen van verantwoordelijkheid in en buiten CLT.

3 Voor de overheid:

- Dit systeem kan gebruikt worden om **kwaliteitsverbetering** te introduceren bij bestaande eigenaars (noodkopers). Deze eigenaars zouden, door lid te worden van de CLT, hun grond verkopen aan CLT Gent, er een recht van opstal of erfpacht voor bekomen en financiële middelen om de woning kwalitatief in orde te brengen. Dit systeem maakt dus kwalitatieve, duurzame woonverbetering mogelijk, ook voor noodkopers.
- Het is een alternatief dat de **toegankelijkheid tot wonen** voor de laagste inkomensgroepen vergroot.
- Het gesubsidieerde belastinggeld komt op langere termijn ten goede aan diverse betrokkenen en een ruimere gemeenschap, en kan speculatie en prijsstijgingen tegengaan (**multiplificeffect**).

Londen en Brussel

Eind september wordt de Gentse studie afgeleverd. Meteen koppelen we er ook een studie en informatiemoment aan vast. 26 september 2012 wordt een CLT-dag. In zaal Scala – Dendermondsesteenweg (Dampoortwijk) – geven we uitleg bij de resultaten van de studie.

Naast de studie willen we ook tonen dat realisaties effectief mogelijk zijn. Zo nodigen we twee sprekers uit van steden waar er momenteel

CLT-operaties in gang gestoken worden. Geert De Pauw doet het verhaal van CLT Brussel en de mogelijks eerste 4 CLT-sites. Dave Smith brengt het verhaal van East London CLT, de eerste Britse stedelijke Community Land Trust die een deel van de St Clements Hospital site mag ontwikkelen. Verder wordt de CLT betrokken bij de reconversie en realisatie van CLT-woningen op de olympische site. Voorbeelden voor Gent?

Info middag en avondprogramma + inschrijving:

secretariaat.gent@samenlevingsopbouw.be

Info CLT Gent:

Frank Vandepitte, Doornakkerstraat 54, 9040 Sint Amandsberg,
0488 90 08 49, frank.vandepitte@samenlevingsopbouw.be

