

EEN COMMUNITY LAND TRUST IN BRUSSEL?

Gemeenschapsgrond als basis voor betaalbare woningen en een democratische stad.

Community Land Trusts zijn organisaties die betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen produceren, op grond die eigendom is van de gemeenschap, en via een systeem waarbij er een scheiding wordt gemaakt tussen de landeigendom en de eigendom van de woning. Het model is eind jaren zeventig ontstaan in de Verenigde staten. Het staat daar, nu tienduizende gezinnen als gevolg van de crisis hun huis zijn kwijt geraakt, volop in de belangstelling. Ook voor ons land lijken de Community Land Trusts veelbelovend. Ze zouden niet alleen een vernieuwende manier kunnen zijn om betaalbare woningen te creëren. Ze zouden ook de sociale woningbouw haar utopische en maatschappijvernieuwende elan van de begindagen terug kunnen geven, en kunnen bijdragen tot het oplossen van een aantal belangrijke problemen waar onze steden vandaag mee te maken krijgen.

Principes en oorsprong van Community Land Trusts in de Verenigde Staten

Landeigendom die voor eeuwig collectief blijft

Community Land Trusts hebben hun wortels in een lange traditie van utopische theorieën en woonprojecten. Vele denkers zijn de voorbije eeuwen tot de conclusie gekomen dat private landeigendom, en vooral het speculeren met land, bronnen van onrecht en uitsluiting zijn. Zij gingen op zoek naar modellen voor collectieve landeigendom en coöperatief beheer van woningen.

Ook in Brussel zijn er een aantal relictten van deze bewegingen overgebleven. In Laken (p.6), langs het kanaal, staat nog steeds het gebouw waarin vroeger de Familistère van Godin gevestigd was. Godin (1817-1888) wilde, geïnspireerd door het utopisch socialisme, iets doen aan de levensomstandigheden van de Franse arbeiders. Hij richtte in het Noord-Franse Guise een kachelfabriek op en daarnaast liet hij een „arbeiderspaleis” bouwen, waarin de arbeiders-coöperanten woonden en leefden. De bewoners huurden van de coöperatie waarin ze zelf participeerden. Na Guise stichtte Godin nog een tweede fabriek, in Brussel, en ook hieraan was een, weliswaar bescheidener, wooncomplex verbonden.

In Engeland stichtte Ebeneser Howard (1850-1928) de tuinstedenbeweging. Rond de grote steden wilde hij een gordel van ideale tuinsteden uitbouwen. Een aantal ervan werden begin van de twintigste eeuw echt gerealiseerd. De bekendste is Letchworth, een stadje van 33.000 inwoners in Oost Engeland dat nog altijd min of meer beheerd wordt zoals Howard het bij de stichting in 1903 wilde.

„HOE KAN IEMAND DE LUCHT OF HET LAND KOPEN? DAT IDEE IS VREEMD VOOR ONS. ALS WIJ DE FRISHEID VAN DE LUCHT EN DE SPRANKELING VAN HET WATER NIET BEZITTEN, HOE KAN IEMAND ZE DAN VAN ONS KOPEN?”
CHIEF SEATTLE

„DIT, NU, IS DE REMEDIE TEGEN DE ONRECHTVAARDIGE EN ONEERLIJKE VERDELING VAN WELVAART IN ONZE MODERNE BESCHAVING, EN VAN AL HET KWAAD DAT ER UIT VOORTVLOEIT: WE MOETEN DE GROND GEMEENSCHAPPELIJK BEZIT MAKEN”
HENRY GEORGE

„ALS JE IETS MAAKT MET EIGEN HANDEN, DAN HEB JE, BIJ WIJZE VAN SPREKEN, JE ARBEID BEVROEREN IN DAT DING. MAAR GEEN ENKELE MENS MAAKTE DE AARDE OF HAAR NATUURLIJKE RIJKDOMMEN. EN GEEN MENS OF REGERING HEEFT EEN MOREEL RECHT OP HET BEZIT VAN DE AARDE. ALS ZE MOET GEBRUIKT WORDEN, EN WE MOETEN ZE GEBRUIKEN, OM TE OVERLEVEN, DAN MOET ZE BEHANDELD WORDEN ALS EEN TRUST, NIET ALS EEN BEZIT”.
RALPH BORSODI



Het Godin-Complex in Laken.

Foto: Michel Demol

De tuinsteden waren gebaseerd op een aantal vooruitstrevende stedenbouwkundige principes, maar ook de manier waarop de landeigendom georganiseerd was week erg af van de norm. Het land was gemeenschappelijk bezit van de bewoners. Daarmee vormt Letchworth een voorafspiegeling van de Community Land Trusts die 70 jaar later in de Verenigde Staten zullen ontstaan.

De tuinstedenbeweging kreeg ook in Brussel een echo, in de vorm van een zestal coöperatieve tuinwijken die na de eerste wereldoorlog werden opgericht in de toen nog landelijke buitenwijken van de stad.



Moortebeek, Anderlecht - coöperatieve huurdersmaatschappij "Les Foyers collectifs".

Bron: Wikipedia

In de Verenigde Staten wees econoom en politicus Henry George (1839-1897) op de grote rol van landeigendom en speculatie in het ontstaan van sociale onrechtvaardigheid en ongelijkheid, en uit zijn ideeën ontstonden aan het eind van de 19de eeuw de „single tax communities”. George reisde ook naar Europa om zijn ideeën te propageren, en in Brussel werd zelfs een „Ligue pour la Reforme Fonciere” opgericht, die zijn geschriften in het Frans uitgaf.

Later zou Ralph Borsodi (1886-1977) in zijn voetsporen treden en de „School of Living” oprichten, een alternatieve gemeenschap waar het land geleased werd door de bewoners. Zijn ideeën zouden later mee aan de basis liggen van de eerste community land trusts.

De eerste stappen

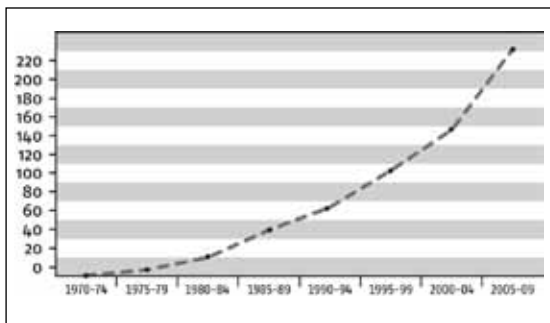
Het eigenlijke CLT-model ontstond uit een ontmoeting tussen Robert Swann en Slater King. De eerste was vredesactivist en de tweede, een neef van Martin Luther King, was een voorman in de burgerrechtenbeweging. Van bij hun ontmoeting in 1964 gingen ze samen op zoek naar manieren om de pas verworven burgerrechten van de zwarten in praktijk om te zetten. In het zuiden van de Verenigde Staten leefde het grootste deel van de zwarte bevolking immers nog als landarbeider in dienst van blanke grondbezitters. Van gelijkheid was geen sprake. De twee mannen waren er van overtuigd dat landeigendom de sleutel tot echte gelijkheid was.

Zij deden inspiratie op bij de Bhoodan-marsen van Vinoba Bhave, de spirituele opvolger van Ghandi. Samen met grote groepen armen trok die in de jaren 50 en 60 te voet door India om rijke Indiërs er van te overtuigen hen gronden af te staan. Een voorbeeld voor de manier waarop land geleased kan worden vonden Slater en King bij het Joods Nationaal Fonds in Israël.

In 1969 werd op basis van hun ideeën de eerste CLT opgericht, New Communities Inc., in Albany, Georgia. In de daaropvolgende jaren kreeg het model langzaam verder vorm.

Er werden juridische formules uitgewerkt voor de scheiding tussen landeigendom en eigendom van de gebouwen, en regels die de „eeuwige

betaalbaarheid” van de woningen konden garanderen. En er werd gezocht naar manieren om het democratische beheer te garanderen. De nadruk kwam steeds meer op betaalbare woningen voor armen te liggen. Ook typisch stedelijke thema's, zoals de revitalisatie van verkommerde stadskernen, kwamen meer op de voorgrond. Lange tijd waren de Community Land Trusts een marginaal verschijnsel. Maar de paar actieve trusts bleven samen werken aan het perfectioneren van het model, en aan de verspreiding er van. Vanaf de jaren tachtig begint dan het aantal trusts spectaculair te stijgen. De recente subprimes-crisis lijkt deze evolutie zelfs nog een extra boost te geven. Het model is nu erkend in de Verenigde Staten, en in 1992 werd de definitie van Community Land Trusts vastgelegd in een federale wet.



Evolutie van aantal CLT's in de Verenigde Staten

Ondertussen slaat het idee ook aan in andere landen. In Groot Brittannië zijn er de laatste jaren verschillende, vooral landelijke, CLT's ontstaan. Vorig jaar is de opbouwwerkorganisatie „London Citizens” gestart met een campagne om de eerste stedelijke Britse CLT op te richten, in het Saint Clements Hospital, een grote leegstaande ziekenhuissite in East-End. Ook in Canada en in Kenia wordt er met het model gewerkt.

Hoe werkt het?

Een community land trust is een organisatie zonder winstgevend doel, gecontroleerd door de gemeenschap, die eigendommen bezit, ontwikkelt en beheert ten gunste van de lokale gemeenschap. Het doel is om grond en eigendommen te verwerven en deze te behouden in een trust (collectieve eigendom) ten gunste van een gemeenschap, voor altijd.

De uiteindelijke bedoeling is het produceren en beheren van betaalbare woningen voor de lagere inkomensklassen. Ook ander functies (economische activiteiten, diensten) kunnen een plaats krijgen op de gronden van de Community Land Trust, voor zover ze de gemeenschap te goede komen. De identiteit van het model is opgebouwd rond enkele basiselementen:

- * de trust is en blijft eigenaar van de grond
- * de scheiding van landeigendom en eigendom van het gebouw,
- * de eeuwigdurende betaalbaarheid
- * het democratisch beheer
- * territoriale gebondenheid
- * „stewardship”

Verderop gaan we in op deze basiselementen, die bij de meeste CLT's aanwezig zijn. Geen twee CLT's zijn echter identiek. Naargelang ze werken in ruraal of stedelijk gebied, of ze een klein of een groot territorium bestrijken, of het om een overheidsinitiatief of een prive-initiatief gaat, worden andere keuzes gemaakt. Elke CLT gaat op zoek naar de beste manier om een antwoord te bieden op de lokale problemen en gebruik te maken van de lokale opportuniteiten.

De gemeenschap bestuurt de trust.

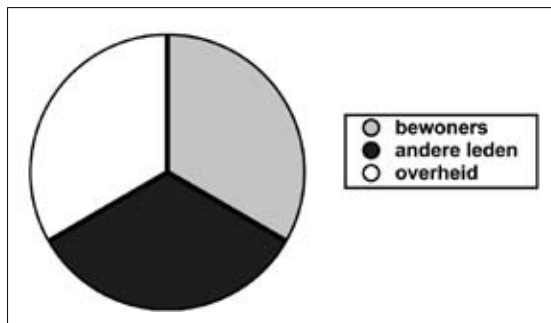
Een CLT is een ledenorganisatie. Alle „leasers”, dat wil zeggen alle bewoners of andere gebruikers van CLT-grond, worden automatisch lid. Daarnaast kunnen ook andere inwoners of gebruikers van de buurt of gemeente waarin de trust actief is lid worden. De trust gaat actief op zoek naar leden. Meestal betalen die een kleine lidmaatschapsbijdrage, maar daar is het hem niet in de eerste plaats om te doen.

Men wil de hele gemeenschap zoveel mogelijk betrekken bij de trust. Een groot aantal leden betekent grote steun uit de gemeenschap, maar zal er ook toe bijdragen dat de trust een beleid voert ten bate van de hele gemeenschap, en niet alleen van haar eigen bewoners.

De leden verkiezen het bestuur, dat samen met de staf het beleid bepaalt. Dat bestuur is voor een derde samengesteld uit bewoners/gebruikers, voor een derde uit andere leden, en voor een derde uit vertegenwoordigers van de overheden.

Gebonden aan een territorium

Omdat men groot belang hecht aan de gemeenschap werkt elke CLT binnen afgebakende territoriale grenzen. Dat kan een buurt zijn, een stad of dorp, of een grotere regio. Hoe kleiner de zone, hoe groter waarschijnlijk het gemeenschapsgevoel, en hoe groter de zone, hoe meer ontwikkelingskansen voor nieuwe woningen er zijn.



Land in eigendom van de trust, huizen in eigendom van de bewoners

De eerste opdracht van een CLT is grond verwerven. Dat kan gebeuren via giften, of via aankopen die mogelijk gemaakt worden door subsidies. Door grond te verwerven haalt ze die grond uit het speculatieve systeem, en maakt hem beschikbaar voor de gemeenschap. De trust blijft voor altijd eigenaar van de grond, maar staat het gebruiksrecht ervan af, via een systeem van erfpacht.

De trust kan eigenaar worden van een grond met een huis er op, of kan een leeg terrein verwerven en daar zelf op bouwen. Ze zal daarna een deel van haar eigendom, namelijk het gebouw, verkopen, maar eigenaar blijven van de grond.

Blijvende betaalbaarheid

Om hun woningen betaalbaar te maken voor mensen met een laag inkomen geven de CLT's bij de verkoop een premie aan de kopers. De kopers krijgen zo goed als dezelfde rechten als elke andere huiseigenaar. Het enige verschil: ze moeten zelf in hun huis blijven wonen, en wanneer ze het zouden verkopen moeten ze de premie die ze bij aankoop gekregen hebben teruggeven

aan de CLT. Ook het grootste deel van de eventuele winst uit de verkoop gaat naar de CLT.

De CLT heeft een voorkooprecht op de woning. Wanneer een bewoner zijn huis verkoopt, zal de CLT ze terugkopen, aan de marktprijs. Daarna wordt ze opnieuw verkocht, en de nieuwe koper ontvangt de oorspronkelijke premie, plus een deel van de winst uit de verkoop (zo'n 75%). Zo blijft het huis ook na verkoop betaalbaar.

De woningen blijven dus betaalbaar omdat de winst die ze gegenereerd hebben terugvloeit naar de gemeenschap!

Blijvende verantwoordelijkheid voor land en mensen

De CLT blijft een oogje in het zeil houden, en blijft de eigenaars indien nodig en gewenst bijstaan, ook na de verkoop van een woning. Zij kijken er op toe dat de voorwaarden van de verkoop (niet verhuuren of onderverhuuren) nageleefd worden. Zij zijn ook steeds beschikbaar voor de eigenaars indien er problemen zijn. Wanneer de afbetaling niet meer kan betaald worden of er onderhoudswerken aan de woning nodig zijn kunnen zij de eigenaars met raad en daad bijstaan.

Voordelen van het systeem

Het systeem combineert de voordelen van een huisvestingspolitiek gebaseerd op sociale huurwoningen met de voordelen van een politiek die eigendomsverwerving stimuleert. Het biedt bovendien een perfect evenwicht tussen voordelen voor de gemeenschap en voordelen voor het individu.

Ideologisch discussies over huisvestingspolitiek verzanden dikwijls in een steriel debat over het stimuleren van eigendomsverwerving versus het bouwen van sociale woningen. Het eerste is eerder een liberale visie, het tweede een linkse visie. Een van de belangrijkste argumenten van de voorstanders van de bouw van sociale woningen is dat op die manier de publieke middelen in publieke handen blijven. Tegenstanders zeggen dan weer dat sociale woningen mensen afhankelijk maken en stigmatiseren. Door

eigendomsverwerving te stimuleren zouden mensen meer verantwoordelijkheid voor hun woning en hun buurt gaan opnemen, en kunnen zij ook een eigen kapitaal opbouwen.

De Community Land Trust komt tegemoet aan deze twee verzuchtingen. Mensen kunnen eigenaar worden, met alle voordelen van dien, zonder dat de gemeenschap haar middelen uit handen geeft. Ze blijft niet alleen eigenaar van het terrein, maar kan ook de sociale spelregels bepalen. De CLT's kunnen eigenaarschap stimuleren, maar vormen tegelijkertijd een radicaal anti-speculatief instrument.

Voor de individuele bewoners biedt hun CLT-woning woonzekerheid, aan een betaalbare prijs. Bovendien krijgen zij, door hun lidmaatschap van de trust, de kans om zelf mee verantwoordelijkheid op te nemen in hun gemeenschap.

Een voordeel voor de gemeenschap is dat CLT-eigenaars kunnen zorgen voor stabiliteit in buurten met vaak veranderende huurders en weinig investerende verhuurders. In buurten die getroffen worden door gentrificatie kunnen CLT's zorgen voor blijvend betaalbare woningen voor de buurtbewoners.

Een ander belangrijk voordeel voor de gemeenschap is dat overheidssubsidie die geïnvesteerd wordt ook na de verkoop beschikbaar blijft voor de sociale woonpolitiek (in tegenstelling tot aankooppremies en dergelijke).

In Burlington, de hoofdstad van de staat Vermont in het noorden van de Verenigde Staten, is een van de grootste en oudste CLT's actief. Daar heeft men het eens uitgerekend. Om 357 gezinnen te helpen eigenaar te worden van een woning hadden zij een subsidie van iets meer dan twee miljoen dollar nodig. Om eenzelfde aantal gezinnen te helpen met een

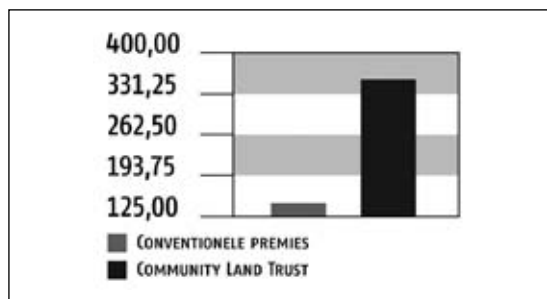
conventioneel subsidieprogramma zou tien en een half miljoen dollar nodig zijn geweest.¹

Het zou interessant zijn om op dezelfde manier de kost van een CLT-woning te vergelijken met die van een sociale woning, maar voor zover we weten is deze oefening nooit gemaakt.

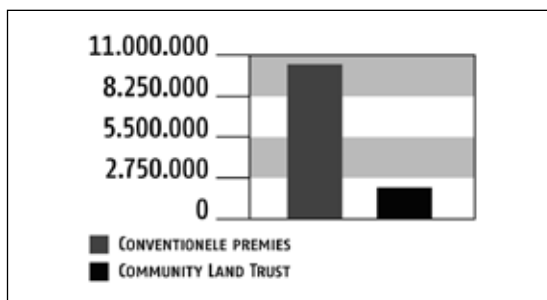
Een voorbeeld: Champlain Housing Trust

De tabellen hierboven zijn gebaseerd op de ervaringen van de Champlain Housing Trust² in Burlington. Dit is een van Amerika's grootste en meest succesvolle Community Land Trusts. In 2008 ontvingen zij de „World Habitat Award” van de Verenigde Naties voor hun werk. In september kregen we de kans om met een Brusselse delegatie deel te nemen aan een internationaal studiebezoek aan deze organisatie.³

Burlington is de hoofdstad van de staat Vermont, in het uiterste noordoosten van de Verenigde Staten. Het is een kleine stad (30.000 inwoners), gelegen aan Lake Champlain, omringd door zeer landelijke gemeenten.



Aantal gezinnen met laag inkomen dat toegang kreeg tot huiseigendom met investering van \$ 2.172.207



Overheidsinvesteringen nodig om 357 arme gezinnen te helpen eigenaar te worden

¹ Land in trust, homes that last. John Emmeus Davis en Alice Stokes

² www.champlainhousingtrust.org

³ Michel Renard van de cel huisvesting van de gemeente Molenbeek, Geert De Pauw van Buurthuis Bonnevie, Loïc Géronnez van Periferia en Thomas Dawance van 123 Logements namen deel aan dit bezoek, georganiseerd door de BHSF, een internationale organisatie voor innovatie in het recht op wonen.

De trust werd in 1984 opgericht door het stadsbestuur samen met activisten voor het recht op wonen. Burlington heeft een zeer progressieve politieke traditie, en de overheidssteun verklaart in grote mate de groei en het succes.

In 2006 fuseerde de oorspronkelijke Community Land Trust met de plaatselijke sociale huisvestingsmaatschappij. Daardoor beheert de Champlain Housing Trust nu niet alleen „shared-equity” huizen, de koophuizen



Champlain Housing Trust woningen voor co-eigendom

Foto's: annabel r / Bron: www.Flickr.com



dus waarbij de trust eigenaar blijft van de grond, maar ook klassieke sociale huurwoningen, gemeenschapshuizen, huurwoningen aangepast aan gehandicapten, en zo voort. In totaal wonen meer dan 2000 gezinnen in een huis van de Champlain Housing Trust.

Ook bij de „shared-equity” huizen is er een grote variatie. Dat gaat van gerenoveerde eengezinswoningen, over verspreide appartementen en volledige blokken nieuwbouwappartementen, tot meer experimentele woonvormen, zoals co-housing en wooncooperaties.

De organisatie ziet het als haar belangrijkste opdracht om iedereen, en in de eerste plaats de laagste inkomensgroepen, een kwalitatieve en betaalbare woning te bieden. Daarnaast spelen ze ook een belangrijke rol bij andere stedelijke kwesties. Zo zijn ze twintig jaar geleden gestart met het opkopen en opknappen van gebouwen in een buurt die door veel leegstand geteisterd werd. Ze zorgden er niet alleen voor betaalbare woningen, maar maakten ook ruimte voor winkels en ateliers, om de buurt nieuw leven in te blazen. De rand van het meer was dan weer een zeer gewilde plek, waar vooral dure woningen gebouwd werden. Ook daar worden nu CLT-woningen gecreëerd, via een systeem van compensaties. Met de steun van het stadsbestuur wil men op die manier de sociale gemengdheid van deze buurt vrijwaren.

Meer dan zeventig mensen werken voor de organisatie. Het personeel houdt zich bezig met projectontwikkeling, met beheer van gebouwen (diegene die ze verhuren), met het op de markt brengen en verkopen van de „shared-equity” woningen, met het organiseren voor vormingen voor kandidaat-kopers en voor bewoners,...

Het jaarlijkse werkingsbudget bedraagt 5,2 miljoen dollar, en in 2008 werd er voor meer dan 22 miljoen dollar geïnvesteerd. Zij werken grotendeels met overheidsmiddelen, zowel van de federale overheid als van de staat Vermont. Daarnaast zijn er ook veel privé-investeers, die vooral aangetrokken worden door belastingvoordelen. Tenslotte ontvangen zij ook veel giften.

Voor elke operatie wordt gezocht naar de geschikte middelen, meestal combineren ze op een creatieve manier verschillende investeringsbronnen. Opvallend is ook hoe zij voor alle operaties partnerschappen aangaan. De Champlain Housing Trust staat zelf niet in voor de begeleiding van huurders, maar werkt daarvoor samen met een veelheid aan partners.

Het is een professioneel gestructureerde en geleide organisatie, die echter nog zeer dicht bij de filosofie en de doelstellingen van 25 jaar geleden staat. Zij blijven zeer actief in de nationale en internationale CLT-beweging, steunen startende organisaties en zijn politiek bedrijvig om het Community Land Trust model te verdedigen.

Community Land Trusts in België?

Beantwoordt het systeem aan een behoefte, en beschikken wij over de juist instrumenten om het te transponeren naar Brussel en België?

Het speculatieve aspect van de huisvestingsmarkt heeft er voor gezorgd dat de aankoop van een woning voor gezinnen met een laag inkomen in Brussel haast onmogelijk is geworden. Woningprijzen zijn sinds 2004 jaarlijks met meer dan tien procent gestegen. De aankoop van een eigen woning is voor vele, ook kansarme, gezinnen lange tijd de ideale manier geweest om zich te huisvesten, en vormde tegelijk een krachtig emancipatie-instrument. Dat kan nu niet meer, en alternatieven dienen zich niet aan.

Stadsvernieuwingsprogramma's zoals de wijkcontracten zijn er in geslaagd om, via investeringen in voorzieningen en openbare ruimte, een facelift te geven aan de arme buurten van het Brussels Gewest. Maar diezelfde inspanningen hebben er in sommige buurten, gewild of ongewild, al voor gezorgd dat de arme bewoners langzaam verdrongen worden. In andere wijken loert het gevaar van gentrificatie om de hoek. De opgewaardeerde openbare ruimte komt dus niet altijd ten goede aan de oorspronkelijke bewoners, en de meerwaarde die de mooiere woonomgeving oplevert voor het vastgoed in de omgeving ontsnapt aan de overheid, die wel voor de investeringen gezorgd heeft.

Crisissen zijn echter vaak de motor voor vernieuwing. Ook de wooncrisis lijkt op die manier een positief kantje te krijgen. In Brussel werkten verschillende basisorganisaties de laatste jaren innovatieve woonprojecten uit. Voorbeelden zijn de solidaire woonprojecten in bezette gebouwen zoals in de Koningstraat 123, de solidaire spaargroepen die de CIRE initieerde, of het project „l'Espoir" in Molenbeek. Hoe uiteenlopend deze initiatieven ook zijn, ze hebben gemeen dat ze op zoek gaan naar nieuwe vormen om armen aan een degelijke woning te helpen, en dat zij daarbij groot belang hechten aan participatie en onderlinge solidariteit. Enkele mensen die met deze en gelijkaardige projecten bezig zijn gingen op zoek naar manieren om hun ideeën structureler te verankeren. Hun zoektocht leidde hen tot bij de Community Land Trusts.

Het systeem is natuurlijk niet zomaar te transponeren van Amerika naar België. De wetgeving is anders, de sociaal-economische situatie verschilt, onze mentaliteit is niet dezelfde, en zo voort. De daar bestaande CLT's zijn trouwens ook onderling zeer divers. Ze zijn allemaal aangepast aan lokale mogelijkheden, er zijn rurale en stedelijke trusts, er zijn er grote en kleine, ze hanteren verschillende structuren, reglementen en technieken.

Het wordt een ingewikkelde puzzel om zo iets in ons land te realiseren, maar een aantal puzzelstukjes liggen al klaar. Er zou moeten onderzocht worden of ze passen, er moeten nog veel stukjes bijgezocht worden, en andere stukjes zullen nog moeten gemaakt worden.

Eerste puzzelstuk: systeem van gescheiden eigendom

Het Belgische rechtssysteem voorziet de mogelijkheid om landeigendom te scheiden van het eigenaarschap van wat er op gebouwd wordt. Dit heet het recht van opstal. Ook het systeem van de erfpacht zou mogelijkheden kunnen bieden.

* recht van opstal

Het recht van opstal is het recht om de eigendom van gebouwen of beplantingen te hebben op andermans grond, gedurende een periode van maximaal 50 jaar.

De persoon die dit recht verleent, is de opstalgever en blijft steeds eigenaar van de grond.

De persoon (of de vennootschap), die het recht verkrijgt, noemt de opstalhouder.

De eigendom van de grond wordt gesplitst van de eigendom van de gebouwen of opstallen .

* recht van erfpacht

Het recht van erfpacht is het recht om het volle genot te hebben van een onroerend goed, dat aan iemand anders toebehoort, gedurende een periode van minimaal 27 jaar tot maximaal 99 jaar. De erfpachter heeft volledig genotsrecht van het onroerend goed, en mag bijvoorbeeld gebouwen oprichten. Hij is eigenaar van de gebouwen en van het zelfde recht van erfpacht, hij kan ze afzonderlijk of beide verhuren, verkopen en hypothekeken, zolang het recht duurt. Hij betaalt een jaarlijkse vergoeding of canon aan de eigenaar.

Beide rechten kunnen verworven worden via een hypothecaire lening. In praktijk zitten de verschillen dus vooral in de termijn, de vergoeding, fiscale aspecten, de rechten die de rechthebbende kan uitoefenen. Er moet worden onderzocht welk van deze twee systemen het meest tegemoet komt aan de noden van een CLT. Er bestaan enkele interessante ervaringen in België die de weg kunnen wijzen. Denken we maar aan de tuinwijkprojecten en coöperatieve huisvestingsmaatschappijen, enkele recentere projecten van coöperatieve huisvestingsmaatschappijen in samenwerking met FECOSOLAB (Germinal in Evere, Cobralom in Ukkel,...), de verkoop van woningen via het recht van opstal door de gemeente Etterbeek, of de manier waarop de volledige stad Louvain-la-Neuve is gebouwd.

Tweede puzzelstuk: een juridische vorm voor de CLT

Een aangepaste juridische structuur is van belang. Hoe kan er in België vorm gegeven worden aan het idee van een trust, dat niet bestaat in ons rechtssysteem? De keuze voor een bepaalde juridische vorm heeft veel consequenties, onder andere in functie van de mogelijkheden om terreinen te verwerven. De coöperatieve vennootschap lijkt zich aan te dienen als een voor de hand liggende formule. Deze rechtsvorm zou de

mogelijkheid kunnen bieden om een aantal van de CLT-principes ook juridisch en organisatorisch vorm te geven. Bovendien sluiten de ideeën die aan de basis liggen van de Community Land Trusts ook nauw aan bij de oorspronkelijke coöperatie-principes, zoals zelfbestuur.

Derde puzzelstuk: gronden verwerven

Hoe kan een CLT er in slagen om goede gronden te verwerven? Bestaan er in Brussel en de rest van het land nog mogelijkheden om gronden aan te kopen aan redelijke prijzen?

Grond is schaars en duur, dat is net een van de oorzaken van de wooncrisis. Toch bestaan er manieren om gronden of gebouwen te verwerven. We geven hier enkele voorbeelden.

- De Brusselse *wijkcontracten*: een CLT zou kunnen optreden als operator in luik twee van de wijkcontracten. Dit tweede luik mikt op privé-investeerders om betaalbare woningen te bouwen op gronden die door de gemeente goedkoop ter beschikking gesteld worden. De klassieke promotoren komen niet zo makkelijk over de brug, onder andere omdat de operaties onvoldoende renderen. Maar voor een CLT zouden deze operaties gesneden koek kunnen zijn.
- „*Kopersgestuurde*” aankoop: kandidaat-kopers die in aanmerking komen voor een sociale lening maar over onvoldoende inkomen beschikken om een geschikte woning te kopen zouden via een premie geholpen kunnen worden. Als „tegenprestatie” laten zij de eigendom van de grond waarop hun huis gebouwd is aan de CLT, en gaan zij er mee akkoord om bij verkoop de oorspronkelijke subsidie en een deel van de winst terug te storten.
- Gebruik van gemeentelijke en andere *openbare grondreserves*, terreinen van openbare vastgoedmaatschappijen, sociale verkavelingen. Overheden die vandaag, bij wijze van sociaal woonbeleid, hun gronden verkopen onder de marktprijs, helpen op die manier wel enkele gezinnen aan een betaalbare woning, maar geven ook een belangrijk instrument uit handen. De grond en de daarop gebouwde woning

komen vroeg of laat op de private markt terecht. Via een CLT worden in eerste instantie even veel mensen geholpen. Het grote verschil is dat in dat geval de woningen voor altijd, en niet alleen voor de eerste kopers, betaalbaar blijven.

- ° *Verwerven van leegstaande woningen.* Leegstand blijft een hardnekkige kwaal in het Brussels Gewest. Er bestaat een hele resem instrumenten, gaande van leegstandsbelasting, over openbaar beheersrecht, tot onteigening. CLT's zouden, met overheidssteun, eigenaar kunnen worden van leegstaande gebouwen, en deze transformeren tot betaalbare woningen.
- ° *Sociale woningen.* De verkoop van sociale woningen is een ideologisch beladen thema in Brussel, en deze „verkoop van de familiejuwelen” heeft al voor heel wat geanimeerde debatten gezorgd. Voorstanders argumenteren dat dit geld oplevert voor de huisvestingsmaatschappijen en voor sociale gemengdheid zorgt in buurten waar nu enkel armen wonen. Tegenstanders vrezen terecht dat zo voorgoed woningen worden onttrokken aan het, reeds veel te kleine, sociale woningpark. Wanneer de woningen aan een CLT verkocht worden verandert dat echter de zaak: de woningen blijven betaalbaar, ook al worden ze door eigenaars bewoond. In een tuinvijk als Het Rad in Anderlecht staan al jaren vele woningen leeg, omdat de middelen voor renovatie er niet zijn. Zo'n tuinvijk vormt bovendien ook nog eens de ideale setting voor een CLT.
- ° *Campings:* In de Verenigde Staten wordt het CLT-model succesvol gebruikt om campingbewoners meer woonzekerheid te geven en om hen te betrekken bij het beheer van hun woonomgeving. De formule zou in sommige gevallen een ideale oplossing kunnen bieden voor de problematiek van de permanent bewoonde campings in Vlaanderen en Wallonië. Wanneer een regularisatie overwogen wordt, en de grond geen eigendom is van de bewoners, zou via overheidssteun het terrein kunnen verworven worden door een CLT, en zou aan de eigenaars van de caravan een permanent gebruiksrecht kunnen worden toegekend. Op die manier wordt ook vermeden dat de planwinst als gevolg van de regularisatie voor de gemeenschap verloren gaat.

Vierde puzzelstuk: financiële middelen verzamelen

De Belgische huisvestingspolitiek berust in grote mate op steun aan eigendomsverwerving. Er zijn fiscale stimuli en goedkope sociale leningen. Deze systemen vormen een stevige basis voor de uitbouw van een Community Land Trust in België. De grootste investeerders in CLT-woningen zijn immers de bewoners, en dankzij sociale leningen krijgen ook gezinnen met laag inkomen toegang tot het nodige kapitaal.

Om via een CLT betaalbare huisvesting te creëren is het ook (noodzakelijk om betaalbare gronden te vinden, middelen te vinden om de aankoop van deze gronden te financieren, en subsidies of giften te verwerven om de gebouwde woningen te kunnen verkopen aan betaalbare prijzen.

In de Verenigde Staten en Engeland combineren ze op creatieve manier verschillende bronnen van inkomsten om hun trust te laten draaien. Het gaat enerzijds om privé-investeringen, die in de Verenigde Staten worden aangemoedigd via belastingvoordelen. Ook gaan zij actief op zoek naar giften en renteloze of lage-rente leningen, werken ze met eigen middelen (lease-opbrengsten), en krijgen zij subsidies.

Alternatieve financierders zoals Credal zouden geïnteresseerd kunnen zijn om op deze ethische manier te investeren in vastgoed. Ze zijn tot nu toe weinig actief in de huisvestingssector, waarvan de maatschappelijke relevantie alsmat toeneemt. Via hen zouden ook privé-investeerders kunnen geïnteresseerd worden. Zij zouden ook een grote rol kunnen spelen bij de financiële montage van een dergelijk project. Credal is trouwens zelf een coöperatie en is sterk geïnteresseerd in de coöperatieve beweging.

Het gemeenschappelijke beheer van de CLT en de antispeculatieve voorwaarden zijn belangrijke garanties voor de overheid om een deel van haar huisvestingspolitiek te realiseren via dit instrument. Het is bij uitstek een ideale manier om eigendomsverwerving door gezinnen met laag inkomen te stimuleren op een manier die er voor zorgt dat de geïnvesteerde middelen voor eeuwig ten goede zullen blijven komen aan sociale huisvesting. Er zou kunnen gezocht worden

naar subsidies in sectoren zoals sociale huisvesting, duurzame ontwikkeling, grootstedenbeleid. Andere mogelijkheden kunnen onderzocht worden: solidaire spaarfondsen, bouwkosten verminderen via zelfbouw,...

Van droom naar realiteit

Het lijkt allemaal ver af en utopisch. Toch is de utopie het afgelopen jaar al een heel eind dichterbij haar realisatie gekomen. Begin 2009 brachten Buurthuis Bonnevie en Periferia een aantal geïnteresseerde partners rond de tafel om na te denken over de mogelijkheid om een CLT op te richten in de gemeente Molenbeek.

Buurthuis Bonnevie was geïnteresseerd geraakt in het concept vanuit de ervaring met het project l'Espoir. In de Finstraat werkten ze, samen Cire en het Brussels Woningfonds, sinds 2005 aan een pilootproject. Dit project is gericht op de eigendomsverwerving door 14 gezinnen met een laag inkomen. Deze gezinnen worden intens betrokken bij de realisatie van het project. De woningen worden ook op ecologisch vlak zeer vooruitstrevend, en zullen onder andere voldoen aan de standaard van passiefhuis.

Die woningen naderen hun oplevering, en een paar eerste conclusies dringen zich op. Eerst een positieve conclusie: Mensen zijn, als ze daar de kans toe krijgen, bereid om hun verantwoordelijkheid bij de realisatie van hun woning op te nemen. Deze participatie betekent een grote meerwaarde tijdens de ontwikkeling van het project en, zo laat het zich uitschijnen, ook achteraf, wanneer de appartementen bewoond zullen zijn.

Een tweede conclusie: een dergelijk project is onmogelijk zonder financiële tussenkomst van de overheid. Om het project rond te krijgen hebben de initiatiefnemers moeten beroep gedaan op verschillende, niet structurele subsidies. Om het project te kunnen herhalen moeten structurele middelen beschikbaar zijn. En dan stelt zich onmiddellijk de vraag of de schaarse overheidsmiddelen voor huisvesting niet eerder naar de bouw van sociale huurwoningen moet gaan. Dan komt de Community Land Trust weer in zicht. De vzw Periferia, actief op het vlak van participatieve democratie, zag in het CLT-model, naast

de mogelijkheden voor het creëren van betaalbare woningen, ook een interessante hefboom tot participatie, en een mogelijkheid om bewoners rechtstreeks te betrekken bij het maken en besturen van hun buurt.

Op een internationaal congres over wooncoöperaties in Lyon waarop zij, samen met andere Brusselse verenigingen zoals Samenlevingsopbouw Brussel, Cire en Woningen 123, aanwezig waren, hoorden beide verenigingen voor het eerst over Community Land Trusts. Zij besloten er om samen dit model verder te onderzoeken en na te gaan of het kon toegepast worden in België.

In eerste instantie werd er onderzocht of Molenbeek een vruchtbare bodem zou zijn voor een trust. De Gemeente Sint-Jans-Molenbeek voert een dynamische en innovatieve huisvestingspolitiek. Voorbeelden zijn de oprichting van de Cel Huisvesting, de gemeentelijke transitwoningen, de belasting op onbewoonbare woningen, de manier waarop woningen worden gecreëerd in de wijkcontracten, en de gemeentelijke huisvestingsadviesraad.

In de gemeentelijke huisvestingsbeleidsnota wordt gewezen op de beschikbaarheid van enkele braakliggende gemeentelijke terreinen en over de mogelijkheid voor de gemeente om, via gewestelijke, federale en Europese middelen, gronden en gebouwen te verwerven. Deze terreinen moeten, volgens de nota, worden aangewend voor de bouw van aangepaste woningen.

In Molenbeek en in de onmiddellijke omgeving liggen ook nog enkele belangrijke grote grondreserves. Denken we maar aan het Weststation (Molenbeek), Tour en Taxis (Brussel) en de slachthuizen (Anderlecht).

Ook de ervaring die al was opgedaan met het project „l'Espoir” maakte van Molenbeek een interessante plek om te starten. Dit project staat op het eerste zicht nog ver af van een Community Land Trust. Er is geen „gemengde eigendom” en de inspraak en medezeggenschap is gebaseerd op wederzijdse goede wil, maar is niet verankerd in een structuur. Dat zijn nu net twee punten die wij als een tekortkoming ervaren. De gemengde eigendom, gekoppeld aan garanties voor het eeuwige sociale gebruik

van de woningen, zou de maatschappelijke relevantie van het project nog veel verhogen en de broodnodige overheidstussenkomst nog beter verantwoorden. Medezeggenschap van bewoners, organisaties, overheid en bouwmaatschappij die vastliggen in een structuur vergemakkelijkt de reproduceerbaarheid van het experiment, en kan er voor zorgen dat het respecteren van de oorspronkelijke doelstellingen op lange termijn wordt gewaarborgd. Redenen genoeg dus om te proberen in Molenbeek iets van de grond te krijgen. Tijdens twee bijeenkomsten bleek de grote interesse van verschillende verenigingen om mee te werken aan het model. De gemeente zelf toonde ook een zekere interesse, maar tegelijkertijd werd ook duidelijk dat zij niet snel met middelen (gronden) over de brug zou komen.

In juli 2009 dan, kwam de kersverse Brusselse gewestregering met haar regeerakkoord naar buiten. Wonen was daarin een belangrijk aandachtspunt. Onder het kopje „Hulp bij de aankoop van woningen en steun aan nieuwe woonformules” was onder andere het volgende te lezen.

„De Regering zal evenwel een mechanisme onderzoeken dat de GOMB in staat stelt een deel van de meerwaarde te recupereren van goederen die tussen de 10 en de 20 jaar na de aankoop worden verkocht. (...) De antispeculatieve voorzieningen zullen worden ontwikkeld om elk misbruik van overheidstoelagen te vermijden voor de aankoop van een woning en om elk abnormaal voordeel te vermijden bij de doorverkoop van het vastgoed dat werd aangekocht aan deze voorwaarden. Wat de nieuwe woonformules betreft, daar zullen onder andere gemeenschaps- en intergenerationele woningen worden ontwikkeld in samenwerking met de verenigingssector: de formules van coöperatieven, gezamenlijke aankoop en co-eigendom zullen worden aangemoedigd.”

Ondertussen was er ook ander goed nieuws gekomen. Vier verenigingen (Samenlevingsopbouw Brussel, Buurthuis Bonnevie, Cire en Convivence) hadden samen gereageerd op een projectoproep van de vorige gewestregering om projecten op te zetten rond solidair wonen. Ze hadden voorgesteld om samen een solidaire spaargroep¹ op te richten, die op zoek zou gaan

naar vernieuwende formules om de leden, gezinnen met een laag inkomen, te helpen eigenaar te worden van een woning in het Brussels Gewest. Het project werd goedgekeurd, hetgeen de initiatiefnemers zou in staat stellen om drie personen aan te werven om deze groep te begeleiden. Tijdens het studiebezoek naar de Champlain Housing Trust in Burlington konden we vaststellen dat zij daar, in een weliswaar heel verschillende context, succes hadden geboekt met een regionale aanpak. Dit levert een schaalvoordeel op en maakt het ook mogelijk om een gevarieerd woningpark uit te bouwen.

Tijdens het colloquium „Coöperatieve woonprojecten, een nieuw leven”², waarop we het concept van de Community Land Trusts voorstelden, sprak Brussels staatssecretaris Doukeridis zijn steun uit voor het idee.

Dit alles deed ons besluiten om te proberen de zaak open te trekken. We verbreedden de werkgroep met een aantal actoren die vooral op gewestelijk vlak actief zijn³ en beslisten samen om te trachten een Community Land Trust op te richten die heel het Brussels Gewest als werkterrein zou hebben. Om daartoe te komen moest er op twee sporen gewerkt worden: de uitbouw van een structuur en het uitwerken van een aantal juridische instrumenten enerzijds, en het uitwerken van concrete projecten voor de bouw of de aankoop van woningen anderzijds.

¹ Cire, het Franstalige overlegplatform van vluchtelingenorganisaties, is in 2004 gestart met solidaire spaargroepen voor grote gezinnen met laag inkomen die een woning wilden kopen. Het gemeenschappelijke spaarfonds biedt aan de leden de mogelijkheid om het voorschot voor de aankoop van een woning voor te financieren. Ondertussen is ook Samenlevingsopbouw Brussel in Anderlecht met een dergelijke spaargroep gestart.

² Op vrijdag 23 oktober 2009 organiseerde de Brusselse Bond voor het Recht op wonen, samen met Buurthuis Bonnevie, Cire, Samenlevingsopbouw Brussel, Periferia en Livingstones in Brussel een colloquium waarin werd onderzocht hoe via de coöperatie-formule woonprojecten voor een publiek met een beperkt inkomen kunnen gerealiseerd worden.

³ Volgende partners maken momenteel deel uit van de werkgroep: Cire, Samenlevingsopbouw Brussel, BBROW, Casablanca, Buurthuis Bonnevie, Interenvironnement Bruxelles, Habitat et Humanisme, Convivence-Samenleven, Renovassistance, Periferia, Logement pour Tous, de Cel Huisvesting van de Gemeente Molenbeek, Livingstones, Credal, Bral, en enkele onderzoekers en specialisten.

Werken aan de structuur en de organisatie

Een van de wezenlijke kenmerken van een CLT is dat zij samengesteld is uit, en bestuurd wordt door drie partijen: de bewoners, de overheid, en het middenveld. De bedoeling is om vanuit het huidige overleg (voornamelijk middenveld, aangevuld met deskundigen) een stuurgroep op te richten. Ondertussen zal bij de overheid (geïnteresseerde gemeentes, Brussels Gewest, Woningfonds, GOMB,...) gepolst worden of ze interesse hebben om samen te werken, zodat ook zij bij de stuurgroep betrokken kunnen worden. Tegelijkertijd zal er ook begonnen worden met het organiseren van de toekomstige bewoners, om hen dan later bij stuurgroep te betrekken. Dit zou onder andere kunnen georganiseerd worden via de solidaire spaargroep die Cire, Convivence, Bonnevie en Samenlevingsopbouw Brussel volgend jaar gaan oprichten.

Om de organisatie vorm te kunnen geven moeten ook nog een aantal juridische knopen worden ontward. Zo moet er gezocht worden naar een optimale juridische structuur. Wordt het een vzw, een stichting, een coöperatieve vennootschap, een ander soort vennootschap, of een combinatie van verschillende vormen? Ook moet worden onderzocht op welke manier de blijvende scheiding tussen eigendom van grond en gebouwen en, daaraan gekoppeld, de blijvende betaalbaarheid, juridisch het best wordt geregeld.

En, last but not least, moet er gezocht worden naar financiële middelen om dit allemaal mogelijk te maken. In de eerste plaats middelen om het nodige voorbereidende werk te kunnen uitvoeren, de partners te organiseren, juridische vraagstukken te onderzoeken, concrete projecten uit te werken. Verder, zoals we hiervoor al regelmatig benadrukt hebben, heeft een CLT, voor elke nieuwe vastgoedoperatie die ze op de markt brengt, nood aan een inbreng van de overheid om de woningen voor de eerste kopers betaalbaar te maken. Hiervoor zijn zowel op gewestelijk als op federaal vlak al een aantal contacten genomen.

De realisatie van betaalbare woningen voorbereiden

Een Community Land Trust kan zowel nieuwe woningen bouwen op gronden waarvan ze eigenaar is, als bestaande woningen opkopen en indien nodig renoveren om achteraf de gebouwen te verkopen en eigenaar te blijven van de grond. In Brussel willen we proberen om binnen enkele jaren een patrimonium uit te bouwen dat voldoende groot is om de kracht van het model te bewijzen. Ideaal proberen we daarbij te experimenteren met verschillende vormen: woningen en andere functies, eengezinswoningen en appartementen, nieuwbouw en renovatie, woningen in particuliere eigendom of in eigendom van een coöperatie, zelfbouw, samenwerking met verschillende partners,...

Wij denken momenteel aan drie pistes die zouden kunnen gevolgd worden:

- aankoop en renovatie van bestaande woningen door de leden van de nieuwe solidaire spaargroep
- nieuwbouwprojecten die samen met de toekomstige eigenaars worden voorbereid, naar het model van het project l'Espoir in Molenbeek.
- onderzoek naar de mogelijkheid om grotere, duurzame wijken te ontwikkelen aan de hand van dit model.

Eerste mogelijkheid: aankoop en renovatie ism de nieuwe solidaire spaargroep

Enkele jaren geleden startte Cire met solidaire spaargroepen. Die wilden in de eerste plaats een antwoord bieden op het probleem dat gezinnen die in principe een lening konden afsluiten bij het Brussels Woningfonds daarvan werden uitgesloten omdat ze geen spaargeld hadden om het voorschot bij het ondertekenen van de koopovereenkomst te betalen. Binnen deze groepen wordt ook veel aandacht besteed aan vorming, en aan onderlinge solidariteit tussen de leden.

Zoals gezegd besliste het Brussels Gewest vorig jaar om een project voor de oprichting van een nieuwe spaargroep te ondersteunen met drie tewerkstellingsplaatsen. Wij vernamen onlangs dat er, ondanks de formele goedkeuring van

het project, een kink in de kabel is gekomen. Wij hopen echter dat dit kan rechtgetrokken worden en dat we in 2010 nog met een nieuwe solidaire spaargroep van start kunnen gaan. De groep zou uit 25 à 30 gezinnen bestaan. Het is de uitdrukkelijke bedoeling om met deze groep nog een stap verder te gaan dan met de vorige, en te zoeken naar vernieuwende oplossingen. (gemeenschappelijke aankoop, projecten in wijkcontracten, wooncoöperaties,...)

Individuele aankoop in het Brussels Gewest is uiterst moeilijk geworden voor ons publiek. Stel dat we het Gewest er van zouden kunnen overtuigen om een bedrag ter beschikking te stellen aan een op te richten CLT, een bedrag dat kan worden gebruikt om aankooppremies toe te kennen aan gezinnen met een laag inkomen die een huis willen kopen. In ruil voor die premie staan zij de eigendom van de grond af aan de CLT, en gaan zij akkoord met de anti-speculatieve voorwaarden van de trust. Een dergelijke premie zou dan kunnen gekoppeld worden aan de werking van de solidaire spaargroep.

Het zou een vrij eenvoudige manier zijn om een v-patrimonium op te bouwen, vermits het grote werk (zoeken, renoveren,...) door de toekomstige eigenaars zal gebeuren. Bovendien zou er reeds personeel beschikbaar zijn om dit te omkaderen.

Het Woningfonds zou een belangrijke partner kunnen zijn in dit deel van het project. Waarschijnlijk zullen alle hypothecaire leningen via hen gebeuren. Voor het instellen van een CLT-premie zouden we kunnen proberen een beroep te doen op de middelen die Françoise Dupuis op het einde van haar mandaat in 2009 aan het Woningfonds had gegeven om huurappartementen op de privé-markt aan te kopen. De nieuwe staatssecretaris, Christos Doulkeridis heeft dit programma stopgezet. Indien we echter al was het maar 1 procent van die honderd miljoen zouden kunnen gebruiken, en er van uitgaand dat een premie van gemiddeld om en bij de €35.000 zou volstaan om een Brusselse koopwoning voor dit publiek toegankelijk te maken, dan zouden daarmee bijna dertig woningen (het aantal leden van de spaargroep) kunnen gerealiseerd worden via dit systeem.

Tweede mogelijkheid: realiseren van nieuwbouwprojecten volgens het model l'Espoir

Een van de redenen waarom we het concept van de CLT's zijn beginnen onderzoeken was dat we op zoek gingen naar een betere basis om het project l'Espoir te herhalen. Een aantal knelpunten waarmee we bij l'Espoir mee te maken gehad hebben zouden kunnen voorkomen worden door via CLT's te werken:

- zij zorgen er voor dat de noodzakelijke subsidies mensen helpen om eigenaar te worden, gebruikt kunnen blijven worden om woningen betaalbaar te houden, ook na dat de woning verkocht wordt. De ervaring uit de Finstraat leert dat een bijkomende subsidie van ongeveer 20% van de kostprijs noodzakelijk is om de woningen betaalbaar te maken.
- zij kunnen er voor zorgen dat, bij de verkoop van een van de woningen, de oorspronkelijke geest van het project (waarden zoals solidariteit, openheid voor de buurt, participatie van alle bewoners,...) bewaard blijven.
- het gemengde bestuur biedt een ideaal kader voor het partnership dat voor het opzetten van dergelijke projecten noodzakelijk is.

Het is dan ook logisch dat wij via de CLT nieuwe projecten in de geest van l'Espoir zouden willen realiseren. Er zijn natuurlijk veel variaties mogelijk. Het terrein kan worden aangekocht in een wijkcontract, maar ook andere formules zijn denkbaar. Het hoeft ook geen nieuwbouw te zijn, het zou ook kunnen gaan om de aankoop en renovatie van een groot gebouw. Er kan ook met andere partners in zee worden gegaan, zowel wat betreft de partner die instaat voor de begeleiding van de bewoners als wat betreft de bouwheer.

Derde mogelijkheid: nieuwe duurzame wijken

De ontwikkeling van de laatste grote onbebouwde terreinen in het Gewest staat volop in de belangstelling. Het gaat daarbij zowel om een aantal gebieden in het centrum waar volop plannen voor gemaakt worden (zoals de Gebieden van Gewestelijk Belang of het Slachthuis van Anderlecht) als om gebieden in de periferie, zoals Neder-Over-Heembeek of Ukkel, waar men nieuwe sociale woningen of stadswoningen wil bouwen.

Community Land Trusts zouden een heel interessante formule kunnen zijn om delen van deze sites te ontwikkelen op een duurzame basis. Het basisidee van de CLT's, namelijk dat het land moet beschouwd worden als een gemeenschappelijk goed en dus ten behoeve van de gemeenschap, voor deze en komende generaties, en met voorrang voor de zwaksten, moet gebruikt worden, sluit zeer goed aan bij het concept van duurzame ontwikkeling.

Het feit dat alle belanghebbenden (toekomstige bewoners, de omwonenden en de overheden) worden betrokken kan bovendien zorgen voor kwalitatieve planning, gedragen door iedereen. Het ontbreken daarvan is een van de oorzaken geweest van het mislukken van het „plan Logement” voor de bouw van 5000 nieuwe sociale woningen in Brussel.

Besluit: Van Community Land Trust naar GemeenschapsGrondFonds

Brussel staat voor een aantal belangrijke uitdagingen. Na de incidenten, de persberichtgeving erover en het publieke debat van de afgelopen maanden, verwacht men na deze zin haast automatisch: de veiligheid verhogen, door te investeren in justitie en politie.

Maar, hoewel men vandaag de dag al makkelijk voor een naïeveling doorgaat als men dat nog zegt, er zijn ook heel andere, fundamentele uitdagingen. De armoede en achterstelling in sommige buurten bestrijden, en wie nu uitgesloten is een volwaardige plaats geven in de maatschappij. Dat kan ondermeer door voldoende kwalitatieve en betaalbare woningen te realiseren om de ellenlange wachtlijsten weg te werken, door sociale verdringing in opwaarderende buurten tegen te gaan, zodat ook de oorspronkelijke bewoners kunnen blijven genieten van de meerwaarde, en door kansarme bewoners de kans geven om zich hun woning en hun buurt toe te eigenen en daadwerkelijk te participeren aan het bestuur er van.

Terwijl een zich terugtrekkende overheid de welvaartstaat langzaam aan het afbouwen is, en de crisis een aantal vaste schema's aan het wankelen brengt, worden op verschillende domeinen alternatieven uitgebouwd, burgerinitiatieven die

vaak gebaseerd zijn op onderlinge solidariteit. In deze beweging kan ook de opkomst van het Community Land Trust-model worden gesitueerd. In Brussel begint langzaam een draagvlak te groeien voor dit idee. Vele verenigingen, vorsers en overheden zien in het model een mogelijkheid om uit een aantal impasses te komen, en zijn bereid er mee hun schouders onder te zetten.

Voor de overheid is het model erg interessant omdat het een antwoord biedt op uitdagingen die vandaag hoog op de agenda staan, zoals duurzame ontwikkeling en goed bestuur, en omdat het de mogelijkheid biedt om permanent betaalbare woningen te creëren via een – in vergelijking met andere modellen – beperkte investering.

Voor vele bewoners die nu te veel betalen voor een onwaardige woning zou een CLT de mogelijkheid scheppen om toegang te krijgen tot een betaalbare, voldoende grote en kwalitatieve woning. Meer nog, het biedt hen de kans om een kapitaal op te bouwen, woonzekerheid te krijgen, en daadwerkelijk te participeren aan het beheer van de gemeenschapsgronden.

Het is dus best mogelijk dat in Brussel, binnen niet al te lange tijd, de eerste community land trust van het Europese vasteland wordt opgericht. Het wordt dan ook stilaan tijd dat we aan een Nederlandse vertaling beginnen te denken. GemeenschapsGrondFonds, misschien?

GEERT DE PAUW, LOÏC GÉRONNEZ