Reportage In Brussel komt voor het eerst in België een Community Land Trust voor sociale huisvesting

Eigenaar van je huis, niet van de grond

Ellenlange wachtlijsten voor sociale woningen en exploderende bouwgrondprijzen: betaalbaar wonen is voor steeds meer mensen een utopie. In Brussel werken enkele pioniers aan een oplossing. Maak kennis met de eerste Community Land Trust van België.
Leen Vervaeke

Hoeveel zonnepanelen ze willen? De 24 mannen en vrouwen in het vergaderzaaltje van het Anderlechtse slachthuis kijken onwennig. Met hun lage inkomens zijn ze gewend aan krakkemikkige huurwoningen. Nu zitten ze te discussiëren over zonnepanelen op hun dakterras, de inrichting van hun binnentuin, en de buitenverlichting bij de voordeur. Ze lijken het zelf nog niet goed te geloven.

Als alles goed gaat, zijn deze onbemiddelde gezinnen eind 2014 allemaal eigenaar van hun eigen nieuwbouwappartement. Met zonnepanelen, binnentuin en buitenverlichting, en toch betaalbaar voor de laagste inkomensklassen. Hun wooncomplex wordt immers de eerste Community Land Trust van België, een nieuwe vorm van sociale huisvesting. Het idee, dat overwaaide uit Amerika, is eenvoudig. Om woningen betaalbaar te maken, worden de woning en de bouwgrond juridisch gescheiden. Kopers worden eigenaar van de woning, maar de grond blijft eigendom van een gemeenschap: de Community Land Trust (CLT). Die verwerft de gronden via giften of overheidssubsidies. Voor de koper is de woning -zonder dure grond - veel goedkoper.

Moestuin

Volgens Geert De Pauw, een van de initiatiefnemers van de CLT, heeft het systeem heel wat voordelen ten opzichte van klassieke sociale huurwoningen of aankooppremies, waarvoor bovendien ellenlange wachtlijsten bestaan.

"We zien dat het veel tijd vergt om sociale woningen te bouwen", zegt hij. "Anderzijds is het systeem van aankooppremies heel duur, omdat de eigenaar zijn woning na een tiental jaar met winst kan verkopen. Hij steekt de premie dus in zijn eigen zak. Bij een CLT blijft de grond eigendom van de gemeenschap, waardoor de woning betaalbaar blijft voor de volgende kopers."

In België wordt de interesse voor de CLT almaar groter. In Gent is net een haalbaarheidsstudie afgerond en in Namen verkennen enkele organisaties het terrein. Maar in Brussel, de pionier, staat men het verst. Er zijn drie concrete bouwprojecten gepland: twee in Anderlecht en één in Molenbeek, samen goed voor een tachtigtal woningen.

Na jaren van studiewerk, onderhandelen en lobbyen zit het project nu in een beslissende fase. Voor het einde van het jaar verwacht De Pauw de Brusselse CLT officieel te kunnen oprichten. Daarna is het Brussels Gewest bereid de bouwprojecten te subsidiëren. Een van de plannen behelst een appartementsgebouw voor 24 gezinnen, aan de rand van de Anderlechtse Marché de l'Abattoir.

In het zaaltje van het Anderlechtse slachthuis worden de toekomstige bewoners, die het project mee moeten dragen, alvast klaargestoomd. Ze mogen meedenken over hoe het appartementsgebouw en de omgeving worden ingericht, maar ook over hoe ze een bijdrage kunnen leveren aan de buurt. Dat gaat niet altijd even makkelijk. In de bewonersgroep zitten realisten, die zich al zorgen maken over het onderhoud van de zonnepanelen op het dak, maar ook dromerige wereldverbeteraars, die op datzelfde dak een gemeenschappelijke moestuin willen.

"Ik zie de noodzaak van een moestuin niet", zegt Mahaman Laouan Abdou Dan Gouna op een van de bijeenkomsten. Hij wijst naar de maquette op de lange vergadertafel, en naar de 3D-tekening op de flipover. "De markt is om de hoek, daar kun je volop groenten en fruit kopen. De ruimte voor zonnepanelen is erg beperkt."

> 'Bij een Community Land Trust blijft de grond eigendom van de gemeenschap, waardoor de woning betaalbaar blijft voor de volgende kopers'
>
> **GEERT DE PAUW**
> INITIATIEFNEMER CLT

"Maar een gezamenlijke moestuin laat ons toe om elkaar beter te leren kennen", verdedigt de 34-jarige Dieynabou Sow haar idee. "Dan zal er minder wantrouwen zijn, en dus minder ruzies en spanningen."

De bewoners hebben heel verschillende achtergronden, maar één ding hebben ze gemeen: ze wonen in heel slechte omstandigheden en zoeken al jaren naar een oplossing. Abdou Dan Gouna, een 50-jarige verpleger uit Niger met vijf kinderen, woont in een tochtig huis vol trappen. Sow, een alleenstaande moeder uit Senegal met drie kinderen, woont in een tweekamerappartement. Als haar oudste zoon wil studeren, kan de jongste niet slapen.

"Veel eigenaars willen hun huis niet verhuren aan mensen met kinderen of aan Afrikanen", zegt Sow. "Als ik een huis kan kopen, heb ik meer zekerheid. Een paar maanden geleden is mijn huur nog verhoogd, naar 625 euro, zonder kosten. Het is te duur, maar ik heb geen andere keuze."

"Het klinkt tegenstrijdig, maar als je arm bent, is het veel interessanter om eigenaar te zijn dan om te huren", zegt Carole Grandjean van CIRÉ, een van de ngo's die zich bij de CLT heeft aangesloten. Grandjean werkt al jaren met arme huizenzoekers. "De huurprijzen zijn de laatste jaren geëxplodeerd, terwijl een hypotheek door de jaren heen constant blijft." Om zeker te zijn dat de kopers de verantwoordelijkheid aankunnen, moeten ze nu al maandelijks 75 euro aan de kant zetten. Ze mogen ook geen schulden hebben. Enkele appartementen worden gereserveerd voor de allerlaagste inkomensklassen.

Experiment

Abattoir NV, de eigenaar van het marktterrein, is alvast enthousiast. "Wat ons charmeert, is dat deze mensen eigenaar zijn van hun woning", zegt Joris Tiebout, CEO van Abattoir NV. "Die voelen zich meer verantwoordelijk voor de gebouwen en de buurt." Ook het Brussels Gewest is positief. "Het is een beetje een experiment", zegt Pol Zimmer, adjunct-kabinetschef van de Brusselse staatssecretaris voor Wonen. "Maar een systeem dat toelaat de dure grondkosten uit de woningprijs te trekken, heeft een toekomst."

En de toekomstige bewoners, die krijgen er steeds meer zin in. Op de derde bijeenkomst klinkt het al zelfverzekerd: de binnentuin krijgt een fontein en enkele zitbanken. Sow: "Samenleven is ook luisteren naar elkaar, en rekening houden met het belang van anderen. Iedereen woont op zijn eigen manier. We moeten een plaats hebben om daarover te discussiëren."

Op het buurtoverleg in Anderlecht bespreken de toekomstige eigenaars hoe hun appartementen er moeten uitzien. © BAS BOGAERTS

OORSPRONG IN VERENIGDE STATEN

'Participatie van bewoners organiseren'

De eerste Community Land Trust werd opgericht in 1969, in de Amerikaanse staat Georgia. Het systeem kende een hoge vlucht in de jaren tachtig en negentig. Tegenwoordig zijn er zo'n 250 CLT's in Amerika. Sinds de eeuwwisseling bestaat het systeem ook in het Verenigd Koninkrijk, Australië en Canada. De grootste en meest succesvolle CLT is de Champlain Housing Trust in het Amerikaanse Burlington, Vermont, die de grond onder 1.500 appartementen en 440 huizen bezit. Toen deze organisatie in 2008 de World Habitat Award van de Verenigde Naties won, nodigde ze buitenlandse geïnteresseerden uit voor een studiereis. Onder de genodigden: vier Brusselaars, onder wie Geert De Pauw. Zij werden de initiatiefnemers van de eerste Belgische CLT.
"Voor die reis waren we al enthousiast over het idee achter de CLT", zegt De Pauw. "Maar na dat bezoek waren we helemaal overtuigd. Het is niet alleen een goed systeem om publieke middelen in publieke handen te houden, maar het biedt ook mogelijkheden om de participatie van de bewoners te organiseren."
(LV)