



## Wonen op gemeenschapsgrond: COMMUNITY LAND TRUST

*Een primeur voor Anderlecht!  
In de Verheydenstraat 121 in Scheut bouwt de  
Community Land Trust Brussel binnenkort  
zeven woningen op de plek van het vroegere  
parochiecentrum. Daarmee is Anderlecht de  
eerste in Europa om het nieuwe  
huisvestingsmodel toe te passen.  
Bewoners worden namelijk eigenaar van een  
huis, maar niet van de grond. Het model wil  
wonen betaalbaar maken voor  
kwetsbare gezinnen.*

“Het verhaal is niet nieuw”, zegt Silvia Genucchi, stagiaire bij de Community Land Trust Brussel. “In Brussel zoeken verenigingen, actief in de beweging voor het recht op wonen, al jaren naar nieuwe en betaalbare woonvormen voor kansarme gezinnen. Een delegatie bezocht het Amerikaans CLT-model, bekroond door Unesco met de World Habitat Award en kwam enthousiast terug. In 2010 richtten 15 Brusselse verenigingen de vzw Platform Community Land Trust op. Ze onderschreven

een gemeenschappelijk charter en maakten het Brussels gewest warm voor hun project. Die bestelde een haalbaarheidsstudie en werd overtuigd. De Community Land Trust Brussel werd erkend, kreeg centen en personeel en kocht een eerste gebouw aan. Op 5 maart 2013 werd de eerste Brusselse Community Land Trust officieel gelanceerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

### Feestzaal in de tuin

De CLT heeft een dubbele poot: de Stichting van Openbaar Nut CLT Brussel, die eigenaar is van de gronden waarop de woningen zullen gebouwd worden en de vzw CLT Brussel, die instaat voor de dagelijkse werking. De raden van beheer van beide structuren zijn voor een derde samengesteld uit vertegenwoordigers van de bewoners, voor een derde uit vertegenwoordigers van het middenveld (bv. buurtcomité, wijkbewoners) en voor een derde uit vertegenwoordigers van het Brussels Gewest. “Heel belangrijk,” aldus Silvia “want geen van de drie groepen kan alleen beslissen.”

“Die participatie en betrokkenheid van de lokale gemeenschap

## Een nieuw huisvestingsmodel: Community Land Trusts of CLT

*Community Land Trusts zijn door de gemeenschap bestuurde en gecontroleerde organisaties zonder winstgevend doel die betaalbare woningen bouwen op gemeenschapsgrond voor mensen met een laag inkomen. De trust blijft eigenaar van de grond, maar de bewoners worden via erfpacht eigenaar van de woning. Wanneer de eigenaar zijn woning wil verkopen zal hij slechts een gedeelte van de eventuele meerwaarde (zo'n 25 %) kunnen ontvangen. Zo blijft de woning betaalbaar voor de volgende koper. Daarmee gaan de Community Land Trusts in tegen de speculatie op de vastgoedmarkt. De basisfilosofie is dat de grond een gemeenschappelijk goed is.*

*De eerste Community Land Trusts kwamen er in de Verenigde Staten reeds op het einde van de jaren 1960, en zitten sinds de vastgoedcrisis volop in de lift en veroveren langzaam de rest van de wereld.*

zijn essentieel”, vult Philippe Voglaire aan. Hij is bezieler van het wijkcomité Jacques Brel en stond mee aan de wieg van de CLT. “Door die betrokkenheid van de buurt is de bal hier ook aan het rollen gegaan. Een buurtbewoner, ook actief in het parochieleven, kwam te weten dat de parochie dit pand in de Verheydenstraat kwijt wou na het vertrek van de scoutsgroep en na jarenlange leegstand. Meteen droomden we van een mogelijk CLT-project. Dat was allemaal nog informeel en we waren toen nog een bende gepassioneerde utopisten. Nu staan we al veel verder. De lokale gemeenschap zal trouwens ook haar plek krijgen in het nieuwe gebouw. Er komt een feestzaal, lokaaltje in de achterbouw en toegang tot de gemeenschappelijke tuin.

### Alweer sociale woningen?

De eerste reacties van de buurtbewoners op het nieuwe project waren eerder lauw. ‘Alweer sociale woningen?’ vroeg men zich af. Maar onbekend is onbemind. CLT is iets anders. De nieuwe bewoners worden volwaardige eigenaars. Zij zullen hier thuis zijn, meer respect hebben voor hun eigendom en hun buurt. Ook de gemeente kent ons project”, besluit Philippe Voglaire. “Ze steunt het gedeeltelijk, want ze neemt de tuin van het complex op in het volgend wijkcontract. De gemeente neemt nog een afwachtende houding aan, maar zal misschien meer interesse hebben na de uiteindelijke realisatie. Dat hopen wij, want in Anderlecht zijn nog tal van mogelijkheden voor nieuwe CLT-initiatieven. “

### Divers pluimage

Bart Larsy zit mee aan tafel. Hij kwam er als toekomstige eigenaar pas vorig jaar bij: “Als gehandicapte was het moeilijk om een eigen woonst te vinden in het normale circuit. Ook de band met de wijk en het wonen naast mensen uit andere cul-

turen trok mij aan. Ik voel me elke dag meer betrokken bij onze Community Land Trust en ben nu verantwoordelijk voor de spaargroep van zeven families die de toekomstige eigenaars worden. Dat spaargeld zal als voorschot dienen om later een hypothecaire lening te krijgen bij het Brussels Woningfonds. Vast staat dat er naast de gemeenschappelijke ruimten zeven wooneenheden komen: een vierkamerappartement, drie driekamerappartementen, twee tweekamerappartementen en een appartement voor mensen met beperkte mobiliteit. De families hebben zich verenigd in de feitelijke vereniging ‘Le Nid’ om samen ons woonproject vorm te geven. Het is een gemengde groep met mensen van diverse origine. Dat betekent heel veel overleg. We moeten elkaar vinden in een nieuwe materie, een pilootproject. Maar moeilijk kan ook en de verstandhouding is goed. Samenlevingsopbouw Brussel begeleidt ons prima. Binnenkort wordt de aanbestedingsprocedure gelanceerd. Na de nodige vergunningen zal de werf opgestart worden in 2015. We hopen er effectief te gaan wonen tegen juni 2016.”



© Guido Debontridder

Stagiaire Silvia Genucchi brengt de toekomstige bewoners in contact met alle mogelijke initiatieven in de wijk en daarbuiten. Leren fietsen, composteren, een moestuin aanleggen: het staat allemaal op haar drukke agenda en de respons is positief: “Ik kon enkele toekomstige bewoners van de Community Land Trust en buurtbewoners overtuigen om samen deel te nemen aan de Wijk van de Smaak, de jaarlijkse kookwedstrijd voor buurtcomités. En onze ploeg won de Zinnekeprijs. Mensen van diverse pluimage bij elkaar brengen, dat is waar het om draait...”

**Mark Boone**

### Meer weten:

**Community Land Trust Brussel**,  
Verheydenstraat 121, 1070 Brussel - 02 840 61 49  
<http://communitylandtrust.wordpress.com>  
**Spaargroep CLT- 'Le Nid':**  
[bartlarsy@gmail.com](mailto:bartlarsy@gmail.com) - [www.le-nid-clt.blogspot.be](http://www.le-nid-clt.blogspot.be)  
**Buurtcomité Jacques Brel:** [philippe.voglaire@base.be](mailto:philippe.voglaire@base.be)