

VISIE OP DE 'COMMUNITY' BINNEN CLT GENT VZW

opgesteld in samenspraak met de kandidaat-bewoners

“Hoe kun je de lucht, de warmte van het land kopen of verkopen?

Dat is voor ons moeilijk te bedenken.

Als wij de prikkeling van het water niet kunnen bezitten, hoe kunt u het van ons kopen?

Hoe kun je de lucht kopen of verkopen, de warmte van de aarde, de snelheid van de antilooop?

Hoe kunnen wij die dingen aan u verkopen en hoe kunt u dat kopen?

De blanke man behandelt zijn moeder, de aarde en zijn broeder, de lucht als koopwaar, die hij kan uitbuiten en weer verkopen als goedkope kralen.

De geurende bloemen zijn onze zusters, het rendier, het paard, de grote adelaars, onze broeders.

De schuimkoppen in de rivier, het sap van de weidebloemen, het zweet van de pony en van de man - het is allemaal van hetzelfde geslacht, ons geslacht.

Er is geen plaats om uit te rusten in de steden van de blanke man. Geen plaats waar je het openspringen van de knoppen in het voorjaar kunt horen of het geruis van de vliegende vogels.

Maar misschien komt het omdat ik een wilde ben en dom.

Het lawaai schijnt alleen maar bestemd om de oren pijn te doen.

En wat heeft het leven voor zin als een man niet meer de eenzame kreet van de nachtuil kan horen of het praten van de kikkers rond het meer in de avond?”

Het opperhoofd Seattle van de Dwamish en Suquamish-stam 1854

Inhoud

Inleiding: de 'C' in CLT	3
1 'C' in CLT: de ideeën.....	4
1.1 Gemeenschappelijk beheer	4
1.1.1 Bezit en beheer van grond doorheen de tijd	4
1.1.2 CLT: mentaliteitswijziging in bezit en beheer van grond	4
1.2 Wederkerigheid	4
1.2.1 Wederkerigheid als uitgangspunt.....	4
1.2.2 CLT: wederkerigheid als dynamiek.....	5
1.3 De meerwaarde van community	5
1.3.1 De meerwaarde van community voor het individu.....	5
1.3.2 De meerwaarde van community voor de buurt	6
1.3.3 De meerwaarde van community voor de partners	6
1.3.4 De meerwaarde van community voor de overheid en de ruimere gemeenschap.....	6
1.4 Volhoudbaarheid.....	7
1.4.1 Ecologische volhoudbaarheid	7
1.4.2 Economische volhoudbaarheid.....	7
1.4.3 Sociale volhoudbaarheid	7
2 'C' in CLT: de praktijk.....	8
2.1 Startpunt: de bewonersgroep	9
2.1.1 Naar wonen op een CLT-site	9
2.1.2 Verspreid CLT-wonen.....	9
2.2 Bruggen bouwen: CLT in de wijk.....	10
2.2.1 Dialoog aangaan	10
2.2.2 De wijk mee vorm geven.....	10
2.2.3 Samen groeien	11
2.2.4 Samenwonen.....	11
2.3 CLT en beleid	12
2.4 De plaats van CLT binnen het sociaal werk	12
3 'C' in CLT: besluit.....	12
Vrij naar Bronnen:	13
Lees meer over community-werking:.....	13

INLEIDING: DE 'C' IN CLT

Een CLT of **community land trust** is strikt genomen een organisatie die gemeenschapsgronden beheert. Op deze gemeenschapsgronden staan woningen die in eigendom zijn van individuele bewoners. Een CLT scheidt dus de eigendom van de grond en de eigendom van de woning. De trust of vennootschap die eigenaar en/of beheerder is van de gemeenschapsgronden is samengesteld uit de eigenaars van de woningen, de buurt, het middenveld en de overheid. De ambitie van een CLT reikt echter veel verder dan de letterlijke vertaling van de term. Een Community Land Trust is een *nieuw woon- en gemeenschapsmodel*, dat betaalbare, kwaliteitsvolle woningen wil aanbieden aan kwetsbare bewoners. De 'C' in CLT staat voor 'community' of gemeenschap. In deze tekst doen we stap voor stap de visie van CLT Gent op de community-werking uit de doeken.

De community-werking verankert de CLT stevig in de gemeenschap. *Het belang van deze 'C' wordt helemaal duidelijk als we ze weglaten.* Een 'land trust' zonder 'community' is immers perfect mogelijk. Via een 'trust' geef je grond in bewaring aan een persoon of organisatie. Het is op zich niets meer dan een juridische techniek. Zo zijn er 'land trusts' die instaan voor het beheer van natuurgebieden en bossen, maar ook trusts die dienen voor geheime vastgoedoperaties. Zeker in dat laatste geval zijn er enkel maar private belangen in het spel. De 'C' in CLT is dus wel wat visie waard, want zonder gedeelde dromen en belangen, is er geen sprake van CLT.

De verschillende CLT-initiatieven in ons land komen niet uit de lucht vallen. CLT's willen een vernieuwend antwoord bieden op de aanhoudende en **prangende wooncrisis**, die vooral zichtbaar wordt aan de onderkant van de samenleving. Er zijn teveel verouderde huizen, te weinig sociale huisvesting en een ontoereikende private huurmarkt. Er is dus een probleem.

Community Land Trust is een woon- en gemeenschapsmodel dat *betaalbare, kwaliteitsvolle woningen realiseert voor geïnteresseerde bewoners met een laag inkomen*. De grond blijft 'volhoudbaar' in eigendom of in beheer van de gemeenschap. De community-werking van de CLT brengt binnen deze gemeenschap een dynamiek van 'wederkerigheid' op gang. CLT-projecten werken aan het verwezenlijken van het grondrecht wonen en bouwen mee aan de realisatie van het woonbeleid van onze lokale overheden.

Inmiddels heeft CLT Gent de eerste stappen gezet. Heel wat organisaties en mensen, zowel kandidaat-bewoners als sympathisanten, hebben de mouwen al opgestroopt. De 'C' in CLT Gent groeit. Tijd dus om kop, staart, poten en oren te geven aan onze community-werking.

Het *eerste deel* van deze tekst behandelt de *ideeën* achter de 'C' in CLT. We werken uit wat 'gemeenschappelijk beheer', 'wederkerigheid' en 'volhoudbaarheid' voor ons betekenen en bekijken wat de meerwaarde is van de 'community'. In het *tweede deel* zoomen we in op de *praktijk*. Dit deel van de tekst zullen we de komende jaren op basis van de ervaringen die er zitten aan te komen regelmatig bijwerken.

1 'C' IN CLT: DE IDEEËN

1.1 GEMEENSCHAPPELIJK BEHEER

1.1.1 BEZIT EN BEHEER VAN GROND DOORHEEN DE TIJD

Aan het bezitten en beheren van gronden is in de loop van de geschiedenis veel veranderd. De samenleving gaat hier vandaag heel anders mee om dan enkele eeuwen terug.

Terwijl je tijdens de *middeleeuwen* overal in Europa gemeenschappelijk gronden of *commons* kon vinden, kwam er in de periode erna een grootschalige privatisering op gang.

Tot aan de Franse Revolutie was heel wat grond in gezamenlijk bezit van de leenheer en de leenman (dus ook van de 'gewone' boeren). Ze gebruikten de grond samen voor landbouw, weiland of als bos. Daarbij hoorden goede afspraken om te bemiddelen bij geschillen tussen de gebruikers ('*gemeengoed*').

Deze vorm van medezeggenschap en lokale verankering, verloor in de daarop volgende periode stilaan terrein. In de *16de en 17de eeuw* kwamen er omheiningen rond boerengronden die vroeger gemeenschappelijk waren. *Private eigendom*, individuele rechten en emancipatie kwamen centraal te staan. Dit verzwakte de macht van de kerk, versterkte de rol van de overheid en maakte het ontstaan van het liberalisme en het socialisme mogelijk. De natiestaten regelden nu de economie via een modern handels- en eigendomsrecht. Ze lieten het 'gemeengoed' vallen en wezen elk stuk grond voortaan toe aan een individu of overheid.

1.1.2 CLT: MENTALITEITSWIJZIGING IN BEZIT EN BEHEER VAN GROND

CLT's denken fundamenteel anders over het verwerven van een woning.

CLT's zijn van mening dat het *gemeenschappelijk beheer van de grond*, gecombineerd met eigenaarschap van de woning, een goed antwoord bieden op hedendaagse uitdagingen.

CLT erkent de voordelen van *eigenaarschap van de eigen woning*. Het zorgt voor woonzekerheid en kapitaalopbouw. Daarom dromen ook mensen met een laag inkomen van een eigen huis. Ook zij willen woonzekerheid en goed en betaalbaar wonen.

Toch is een CLT-woning meer dan een individuele belegging. CLT stelt immers het *gemeenschappelijke of de community centraal*. Deze 'gemeenschap' is het kloppend hart van CLT. Via de CLT lossen mensen samen hun individueel woonprobleem op. En doordat de woningen op grond van de gemeenschap staan, wordt die oplossing op termijn ook doorgegeven aan een volgende generatie.

1.2 WEDERKERIGHEID

1.2.1 WEDERKERIGHEID ALS UITGANGSPUNT

De verzorgingsstaat waarin we leven, is sterk gebaseerd op een overheid die 'geeft' en mensen (al dan niet mensen in kwetsbare situaties) die 'ontvangen'. Maar hoeft sociale bescherming, in ons geval op het vlak van wonen, wel eenrichtingsverkeer te zijn? De 'C' in CLT wil zeggen dat de wederkerigheid aan belang mag winnen. *Mensen willen graag hun steentje bijdragen*. De waardering hiervoor is van groot belang. Iedereen heeft immers talenten die hij of zij ter beschikking van de gemeenschap kan stellen.

1.2.2 CLT: WEDERKERIGHEID ALS DYNAMIEK

CLT Gent doet een beroep op de verantwoordelijkheidszin van mensen, maar ook op ieders recht op ondersteuning in het streven naar een menswaardig bestaan.

Wederkerigheid leidt tot het daadwerkelijk helpen en ondersteunen van elkaar. Ook al zitten sommigen van ons in een vicieuze cirkel van armoede en sociale uitsluiting, of staan ze er niet ver van af. Mensen kunnen mee *verantwoordelijkheid nemen*, elkaar helpen en versterken. Ook in de participatie van de buurt, sponsors en beheerders zit heel wat van deze wederkerigheid. Alles samen geeft dit een hoopvolle dynamiek aan een buurt.

Inzetten op wederkerigheid is een *emancipatorisch verhaal*. Dat wil zeggen dat de mensen niet de handen uit de mouwen steken omdat het moet, maar – zoals ook in het opbouwwerk gebruikelijk is – om *samen hun grondrechten te realiseren*.

Op buurtniveau wil CLT Gent dit toepassen door te streven naar **meer onderlinge solidariteit**. Alle buurtbewoners kunnen meedenken over een mogelijke buurtfunctie op de CLT-site zelf, maar ook breder in de wijk. Wat zijn de noden, knelpunten en dromen van de wijk? Samen met iedereen werkt de CLT aan het beter, mooier en leefbaarder maken van de omgeving.

1.3 DE MEERWAARDE VAN COMMUNITY

1.3.1 DE MEERWAARDE VAN COMMUNITY VOOR HET INDIVIDU

We vroegen de toekomstige CLT-bewoners zelf naar hun visie op de persoonlijke voordelen van de ‘C’ in CLT. De community-werking zorgt volgens hen voor persoonlijke groei, verbondenheid en wederkerigheid (t.o.v. elkaar): *“samen met elkaar versus eenzaamheid, zorgzaamheid, met elkaar voor elkaar en door elkaar groeien, talenten erkennen en ontwikkelen, sterker worden en sterker maken, veiligheid (nestgevoel), vertrouwen, familiegevoel, verbetering van leefbaarheid, gemeenschappelijke activiteiten, plaatsen die economisch, ecologisch voordeel geven, sociaal contact, middel tegen verzuring, samen dingen kunnen doen en ook de omgeving er bij betrekken, koffie drinken en kletsen met de burens”*.

Samengevat willen de toekomstige CLT-bewoners *samenleven in verbondenheid en vertrouwen*, op een manier die zowel *economisch voordelig* is, als *ecologisch* en *duurzaam*. Ze willen een gemeenschap vormen die mensen versterkt en doet groeien door zorg en samenwerking voor, door en met elkaar.

Op die manier betekent de ‘gemeenschap’ binnen CLT ook *meer dan goed en betaalbaar wonen*. Via de community-werking gaan mensen van verschillende leeftijd en afkomst samen op zoek naar oplossingen voor de gedeelde woonproblemen. Zo kan een gemeenschap groeien met meer solidariteit, verbondenheid, engagement en medeverantwoordelijkheid.

Binnen de CLT-bewonersgroep (voorlopig kandidaat-bewoners) zien we dat *mensen groeien en openbloeien*. Een buurt of community zal gezonder en leefbaarder worden als de bewoners er zich veiliger en meer geborgen voelen. Op buurtniveau kunnen CLT’s hier een centrale rol spelen. Ze versterken het netwerk van de bewoners en vergroten hun ‘sociaal kapitaal’. Een maatschappelijke winst die kan tellen.

1.3.2 DE MEERWAARDE VAN COMMUNITY VOOR DE BUURT

CLT gelooft er in dat de individuele meerwaarde afstraalt op en uitdijt over de gehele buurt. Zo kan het nieuwe woonmodel een belangrijke rol spelen in het verhogen van het 'sociaal kapitaal' van de hele wijk. Maar er is meer. De community-werking stimuleert de wijkbewoners om in groep na te denken, aan te voelen en te ervaren wat de hele wijk nodig heeft. Bijvoorbeeld over:

- Wie neemt wel of juist niet deel aan het wijkleven?
- Welke hiaten er zijn in de zorg en sociale voorzieningen?
- Zijn er voldoende mogelijkheden voor ontmoeting tussen generaties en culturen?
- Welke nieuwe gemeenschapsfuncties zijn er nodig?
- Wie zijn de partners die de sociale cohesie kunnen helpen waarborgen en de lokale veerkracht verhogen?

Op die manier gaat de community-werking van de CLT op zoek naar de *gedeelde belangen op wijkniveau*. Maar ook wanneer de tegenstellingen binnen de wijk op tafel belanden, moeten de bewoners onderling de dialoog kunnen aangaan. Het gaat om *stewardship* in de eigen wijk; zich betrokken weten binnen een buurtverhaal waar er ruimte is om dingen samen vorm te geven.

1.3.3 DE MEERWAARDE VAN COMMUNITY VOOR DE PARTNERS

De medestanders en partners die het charter van CLT-Gent ondertekenen kunnen mee vorm geven aan de CLT en de invulling van de community-werking op wijkniveau. De CLT biedt ruimte voor experiment, ontmoeting, lokale samenwerking en de uitwisseling van visie en plannen. Iedereen die betrokken is bij de CLT kan van de pioniersfase gebruik maken om een deel van zijn of haar ideeën en idealen praktisch uit te werken en vorm te geven. CLT geeft *medezeggenschap* op buurtniveau en biedt *ondersteuning* (mee-doen).

Elk CLT-initiatief is een nieuwe kans voor de partners om samen met CLT het maatschappelijk debat over wonen bij te kleuren.

1.3.4 DE MEERWAARDE VAN COMMUNITY VOOR DE OVERHEID EN DE RUIMERE GEMEENSCHAP

De meerwaarde van community voor de overheid situeert zich op verschillende niveaus:

- CLT voert een deel van het woonbeleid uit via rollende fondsen (*subsidierente*),
- CLT draagt bij tot een oplossing voor de woonproblematiek en de leegstand,
- CLT is een vorm van stadsvernieuwing,
- CLT reikt verder dan de onmiddellijke woonproblemen en biedt een gemeenschap de kans om sociale ideeën om te zetten in daadkracht,
- CLT biedt kans om met de burger op basis van gelijkwaardigheid om te gaan,
- CLT kan huisvestingsmaatschappijen helpen om sociaal wonen gemeenschappelijker en participatiever te maken.

1.4 VOLHOUDBAARHEID

‘Volhoudbaarheid’ is het Zuid-Afrikaanse woord voor onze ‘**duurzaamheid**’. Het is een letterlijke vertaling van het Engelse ‘sustainability’ en definieert duidelijker het begrip.

De term ‘duurzaamheid’ kan immers voor verwarring zorgen. Zo noemen fabrikanten van bouwmaterialen hun kunststoffen ‘duurzaam’, terwijl ze vaak helemaal niet milieuvriendelijk zijn of niet op een sociaal verantwoorde manier werden geproduceerd. ‘Volhoudbaarheid’ zegt het zelf: *is deze aanpak economisch, ecologisch en sociaal wel vol te houden?* De CLT-community’s hebben de ambitie om zo volhoudbaar mogelijk te zijn.

1.4.1 ECOLOGISCHE VOLHOUDBAARHEID

De community-werking heeft een gezond leefmilieu voor ogen, ook in het belang van de toekomstige generaties.

Enkele voorbeelden van ecologische volhoudbaarheid:

- ecologisch bouwen en renoveren,
- gezamenlijk afval verzamelen,
- autodelen (ook elektrisch),
- fietsdelen,
- gezamenlijke energievoorziening,
- elektrische laadpaal voor de wijk.

1.4.2 ECONOMISCHE VOLHOUDBAARHEID

Het ontwikkelen van een gezonde lokale economie, een aantrekkelijke woonomgeving met een evenwicht tussen privaat en openbaar domein, tussen bebouwde en groene ruimte en de algemene opwaardering, vergroten *de economische waarde van hele wijk*. De (lokale) gemeenschap heeft recht op deze meerwaarde om steeds verder te kunnen ontwikkelen.

De CLT tilt het wonen boven het marktdenken en overheidsdenken uit. Het is in het belang van de overheid dat ze haar gronden behoudt en ten volle inzet voor de gemeenschap.

Enkele voorbeelden van economische volhoudbaarheid:

- de CLT garandeert betaalbaar wonen door nieuwe of vrijgekomen woningen steeds toe te wijzen aan mensen uit lage inkomensgroepen en door de eventuele meerwaarde(s) steeds binnen het CLT-systeem te houden,
- een gemeenschapsruimte kan iets opbrengen voor de gemeenschap (via huurgeld voor externe gebruikers, door lokale buurtdiensten te voorzien, ...),
- compacter wonen leidt tot economische duurzaamheid.

1.4.3 SOCIALE VOLHOUDBAARHEID

Een gemeenschap of community heeft belang bij de ontwikkeling van haar buurt/wijk omdat die de *leefbaarheid* zowel voor nu als later kan garanderen. In het woonbeleid van vandaag worden nog al te

vaak beslissingen genomen over grondgebruik- en bestemming op basis van (commerciële) belangen die volledig buiten de lokale gemeenschap liggen. CLT-initiatieven in de buurt zorgen ervoor dat de mensen uit de wijk *meebeslissen* over herverdeling, langetermijnplanning en uitbouw van de gemeenschap. Daarbij houden ze steeds de lange termijneffecten voor de grond en de gemeenschap in het achterhoofd. Op die manier gaat een stad of gemeente zichzelf vernieuwen op basis van *duurzame lokale gemeenschappen met een langetermijnvisie*. De mensen beslissen welke nog niet ontwikkelde gronden een invulling kunnen krijgen, welke straten ze willen laten heraanleggen of opgeven, of er collectieve energievoorzieningen komen, enzovoort...

Enkele voorbeelden van sociale volhoudbaarheid:

- sociale mix zonder verdringingseffecten,
- meer samenhang en zorg voor elkaar,
- intergenerationele en interculturele initiatieven,
- bij verkoop blijft de meerwaarde in de wijk, in functie van de gemeenschap,,
- CLT-voorzieningen staan open voor de buurt (bv. wassalon) en stimuleren ontmoeting (via collectieve ruimte en voorzieningen),
- afspraken rond delen van gemeenschappelijke voorzieningen.

CLT's hebben een *democratiserend* effect op buurtniveau. Nemen we bijvoorbeeld de problematiek van gentrificatie. Een CLT remt de vlucht van mensen met een laag inkomen na het opknappen van de buurt af. Via de CLT kunnen ze immers hun stem laten horen en kan er gewerkt worden aan sociale stadsvernieuwing die ook ten goede komt aan de bestaande bewoners (cfr. Dampoort KnapT OP!). Zo draagt de CLT op wijkniveau bij tot *sociale stadsvernieuwing*, waarbij de wijk vorm krijgt in functie van de huidige bewoners.

De 'C' in CLT geeft mensen terug beslissingsrecht over hun buurt. Net zoals met de 'commons' vroeger, heeft iedereen weer meer beschikkingsrecht over de lokale ruimte, de lokale handel en de lokale tewerkstelling. Zo kunnen maatschappelijk kwetsbare groepen in eerste instantie op buurtniveau *participeren aan de samenleving*. Het gaat om het samen leren en zelf bepalen wat in de wijk de belangrijkste noden zijn en die te rangschikken naar belangrijkheid. Het gaat over de rol die 'de wijk' kan spelen in het bouwen aan een gezamenlijke toekomst op ieders maat.

2 'C' IN CLT: DE PRAKTIJK

CLT Gent ontwikkelt zijn visie op de community-werking vanuit de praktijk zelf. Het is hierbij niet de bedoeling om opnieuw het warm water uit te vinden. Zowel strategisch als agogisch vertrekken we allerminst vanaf nul. Zo is er meer dan 30 jaar ervaring in Vlaanderen en Brussel met *opbouwwerk* in aandachtsgebieden. Zowel Meulestede als de Dampootwijk, waar CLT Gent projecten lopen heeft, zijn in die zin bekend terrein. Bovendien valt er heel wat te leren van de Amerikaanse CLT's (zie bv. de film

‘Gaining Ground: building community om Dudley street’). Samen met andere Belgische en Europese initiatieven staat CLT Gent actief in contact met hen.

De ‘C’ in CLT-Gent is ‘in opbouw’ en dat zal altijd – minstens voor een deel – zo blijven.

2.1 STARTPUNT: DE BEWONERSGROEP

Elk CLT-initiatief start bij de bewoners. Dat is zo wanneer het gaat over de ontwikkeling van een op zichzelf staande compacte CLT-site, maar ook bij CLT-initiatieven met meer verspreide bewoning. Bij individuele renovaties door noodkopers (betaald door verkoop van de grond), trekt een CLT mensen aan van overal in de wijk.

De bewonersgroep ontstaat stapsgewijs naar aanleiding van een specifiek CLT-project. CLT Gent gaat op zoek naar kandidaat-bewoners. Het uitgangspunt is samen nadenken over de CLT en de concrete invulling van het project.

2.1.1 NAAR WONEN OP EEN CLT-SITE

In het geval van de CLT-ontwikkeling op Meulestede startte alles bij een groep geïnteresseerden op zoek naar een antwoord op hun individuele woonproblematiek.

De kandidaat-bewoners vertrokken vanuit hun eigen situatie om via het CLT-project tot een **gezamenlijke gedragen groepsoplossing** te komen. Eén vergadering werden maandelijkse *vergaderingen*; al gauw aangevuld met vormingssessies over het wonen in CLT-verband. In een volgende fase gingen de kandidaat-bewoners van start met een spaargroep. Ze klopten ook aan bij de schepen van wonen om een geschikte plek voor een eerste Gentse CLT-site te bekommen.

Kandidaat-bewoners die later in het traject aanpakken, moeten eerst een voorbereidingstraject volgen. Daarin raken ook zij vertrouwd met alle aspecten van het CLT-eigenaarschap, zoals de lening die nodig is om de aankoop te financieren, de mogelijkheden op dit vlak, het recht van opstal, de timing van het project, de kosten verbonden aan het bezit van een eigen woning, het belang van het gemeenschappelijk wonen (en de aanpak hiervan), enzovoort. Deze *vormingen* zijn belangrijk om iedereen met voldoende kennis en inzicht aan de start te brengen.

Op basis van het gedeelde voortraject en de ervaringen met het sparen, neemt CLT-Gent de kandidaat-bewoners mee in de belangrijkste fasen van het bouwtraject. *Inspraak* en *beslissingsrecht* maken steeds deel uit van het proces. De groep is een plek van dialoog, discussie en (uiteindelijk) compromis of consensus. Ook dit is een leertraject. Langzaam groeit de spaargroep uit tot een groep van bouwheren en – dames, om te eindigen als een CLT-bewonersgroep die bereid en klaar is om een rol te spelen in de wijk.

2.1.2 VERSPREID CLT-WONEN

Wanneer de CLT-bewoners verspreid wonen, zijn vorming en groepswork even belangrijk. Het proces zal echter aangepast zijn aan de situatie (veelal renovatie). Een spaargroep behoort ook hier tot de mogelijkheden.

Daarnaast is het voor het groepsgevoel belangrijk de verspreiding te compenseren met een of meerdere duurzame gedeelde projecten (zie verder). Idealiter haken de verspreide CLT-bewoners in op een bestaande CLT-site of zijn ze er de voorbode van.

2.2 BRUGGEN BOUWEN: CLT IN DE WIJK

De weg die een CLT-bewonersgroep aflegt, sluit aan bij een beproefde techniek uit het sociaal werk, waarbij de *groeïende solidariteit en dynamiek binnen een groep* zich na verloop van tijd naar buiten keert om *af te stralen op de gemeenschap*. De groep kan inspireren, maar is ook sterk genoeg om zaken in handen te nemen en anderen te ondersteunen.

2.2.1 DIALOOG AANGAAN

Enmaal de CLT-bewonersgroep functioneert, komt dus de relatie tussen de CLT en de wijk centraal te staan. Soms zijn de CLT-bewoners nieuw in de wijk, soms zullen ze er al thuis zijn. In beide gevallen is de CLT een nieuw gegeven voor de andere buurtbewoners (en diverse buurtdiensten). De CLT neemt daarom deel aan allerlei buurtinitiatieven, bevraagt de buurtbewoners en –organisaties, en gaat samen met hen op zoek naar antwoorden op de specifieke noden in de wijk.

In Meulestede startte CLT Gent al zeer vroeg in het proces met een proactieve, open en transparante communicatie over de bedoelingen van het CLT-initiatief. Hierbij kwamen de plannen aan bod, de mogelijkheden voor de buurtbewoners om mee te participeren aan het proces, ... De eerste dialoog gebeurde via een infoavond. Ondertussen waren er ook heel wat deur-aan-deur bezoeken, organiseerde CLT Gent een receptie voor de omringende buurtbewoners en verspreidden we een brief aan alle inwoners van Meulestede. Ongetwijfeld volgen er nog meer initiatieven.

De volgende stap is het formeel bevragen en betrekken van buurtbewoners en buurtinitiatieven (van overheidswegen of onafhankelijk). De bedoeling om zo een groep *geëngageerde bewoners en organisaties te vinden die deel wil uitmaken van de CLT*. Vanaf dit moment is voor alle partijen de gezamenlijkheid duidelijk. Het leidt tot een grotere wederzijdse betrokkenheid en verankert het CLT-initiatief in de wijk. Bij de CLT-ontwikkeling op Meulestede zou dit moeten leiden tot de oprichting van een ‘bouwgroep’. Deze zal de verschillende partners samenbrengen en toezien op de inplanting en uitwerking van deze CLT-site.

2.2.2 DE WIJK MEE VORM GEVEN

Maar het verhaal start pas echt wanneer de CLT via de initiatieven van zijn bewoners daadwerkelijk een rol in de wijk opneemt. Dat kan gaan van het aanbieden van een gemeenschapsruimte of –tuin (*ontmoeting*), over het correct informeren van de buurtbewoners over wat er reilt en zeilt in de wijk (*publieke vertrouwdeheid*), tot het leveren van een bepaalde dienst aan de wijk (hulp op vraag of een nieuw opgebouwd *aanbod*). Door eerlijk en consequent te evalueren, kunnen de eerste initiatieven groeien, vertakken en anderen in gang zetten ... en zo gaat de CLT-bal aan het rollen.

Zoals gezegd zijn dergelijke buurtprojecten voor CLT-initiatieven met *verspreide bewoning* extra van belang. Het komt er op aan deze groepen te voorzien van een *gedeelde verankering* in de wijk. Dit kan een plaats zijn (gemeenschapsruimte, tijdelijke invulling, ...), een project of dienst (fotoproject, huis-aan-huis-dienst, ...) of een combinatie van beiden.

De groep kan iets nieuws ontwikkelen of zich inschakelen in een dynamiek die reeds aanwezig is. In elk geval veronderstelt CLT een duurzaam engagement naar de wijk toe.

2.2.3 SAMEN GROEIEN

Als uitgangspunt voor de diverse initiatieven kan CLT-Gent hier de aanbevelingen van de sector samenlevingsopbouw overnemen over het werken aan de 'leerbaarheid' in 'aandachtgebieden'. Deze stellen dat:

- de inspanningen gericht zijn op de omgeving,
- het realiseren van de grondrechten (wonen, onderwijs, arbeid, gezondheid en een gezond leefmilieu, culturele en maatschappelijke ontplooiing, ...) van de maatschappelijk kwetsbare bewoners en gebruikers van de wijk centraal staan
- het resultaat van de initiatieven niet in het nadeel mag zijn van maatschappelijk kwetsbare groepen of gebruikers.

Omdat een CLT-initiatief zich richt op mensen die zich aanvankelijk in een kwetsbare situatie bevinden, groeit het telkens ook mee met de bewoners. De CLT is een voorbeeld van opwaartse sociale mobiliteit en probeert deze te verspreiden door zich met de wijk en buurtbewoners te verbinden. Hetzelfde is van toepassing op de onderlinge solidariteit die groeit vanuit het samen beheren en vormgeven van de CLT-grond. De CLT smeedt banden tussen heel verschillende mensen, die ongeacht hun leeftijd of culturele achtergrond samen aan de slag gaan. Het is een verhaal van wederzijdse betrokkenheid, waarbij de gemeenschap steun op de individuele bewoners en omgekeerd. Deze uitwisseling vormt de aanzet tot het samen gaan beheren van de hele wijk.

Waar de eerste pasjes voorzichtig en met de nodige zorg worden genomen, is het de bedoeling dat de CLT-bewonersgroep na verloop van tijd uitgroeit tot een zelfbewuste, erkende actor. Een duurzame actor die haar ervaringen en opgebouwde middelen ter beschikking stelt van de wijk.

2.2.4 SAMENWONEN

Naast een actor in de wijk is de CLT-bewonersgroep boven alles ook een woongemeenschap. Dit is een verhaal op zich, waar binnen de community-werking veel zorg aan besteedt dient te worden. De 'C' van CLT ook een beetje die van *cohousing*. Hoewel deze manier van in groep bouwen en gaan samenwonen veelal is weggelegd voor mensen met hogere inkomen, kunnen we veel leren uit de manier waarop zij hebben leren samenleven. Vaak met vallen en opstaan, maar vaak ook met mooie resultaten.

Samenhuizen vzw heeft veel expertise ter zake en kan CLT Gent bijstaan met raad en daad. Met enkele kleine stapjes kunnen de CLT-bewoners het samenleven echt op gang brengen. Door samen te eten of materiaal en vervoer te delen vergroot het onderlinge groepsgevoel. Via de tweede of derde stap van een gedeelde tuin, moestuin, komposthoop, energievoorziening of gemeenschapszaal zit de bewonersgroep snel weer op het spoor van wederzijds engagement en buurtinitiatieven.

Een extra uitdaging én troef hierbij is de diversiteit van een CLT-bewonersgroep. Dit maakt van het CLT-samenwonen steeds ook een intergenerationeel en een intercultureel verhaal.

2.3 CLT EN BELEID

Een goed draaiende CLT combineert verschillende gezichtspunten (buurtbewoner, middenveld, bevoegde overheid) en zou in staat moeten zijn om in eigen schoot met kennis van zake een stevige visie op de wijk te ontwikkelen. De CLT bepleit deze visie bij lokale en hogere overheden, signaleert kansen en knelpunten en zoekt de juiste partners om haar initiatieven te ontwikkelen. Op deze manier kan een CLT uitgroeien tot een permanente bron van stadsvernieuwing.

Hoewel dialoog met lokale overheden binnen de CLT zelf kan gebeuren, is direct overleg (zeker met de hogere overheden) op regelmatige basis aangewezen. Het is belangrijk om hier ook de CLT-bewonersgroep(en) bij te betrekken.

Na het overleg met de stad, regio of federale overheid gaat het terug naar de bewoners en de wijk. Het contact kan in elk geval ruimte creëren om aan de basis, in de wijk, op verder te bouwen.

2.4 DE PLAATS VAN CLT BINNEN HET SOCIAAL WERK

CLT vernieuwt en verruimt niet enkel de woonmarkt en/of de woonladder. Naast een nieuwe vorm van collectief wonen, is het ook een nieuw type sociaal werk. Weliswaar met de wortels die we reeds beschreven, maar toch met enkele aparte kenmerken en mogelijkheden.

Anders dan het opbouwwerk verbindt een CLT-initiatief zich tot ver in de toekomst aan een bepaalde plaats. Er is ruimte voor projecten, maar ook de permanente zorg voor de CLT-bewoners en hun omgeving. De bewonersgroep kan verloop kennen, maar vervliegt nooit. Ze hangt vast aan de grond en gedeelde woonsituatie. Daarenboven is de CLT geen overheidsdienst, maar ook geen volledig onafhankelijk middenveld. De CLT-structuur vermengt beiden en voegt er burger-bewoners aan toe, die op gelijkwaardige basis meebeslissen. De omkadering van dit alles gebeurt door sociaal werkers met specifieke taken en verantwoordelijkheden in een voor hen nieuw te ontdekken kader.

3 'C' IN CLT: BESLUIT

De community-werking van CLT Gent *vergroot* door middel van het gemeenschappelijk beheer van de grond, de site en de buurtinitiatieven de *verantwoordelijkheid en betrokkenheid van de bewoners op hun wijk*. Het doel is de wijk te verbeteren en al doende het potentieel van de mensen in de wijk optimaal te benutten en te ontwikkelen (**de wederkerigheid**).

Dit maakt van CLT meer dan een alternatief woonproject. Via haar community-werking is de CLT steeds in ontwikkeling en ontwikkelt ze zo haar leefomgeving. Het is een vorm van *permanente en volhoudbare stadsvernieuwing*, aangestuurd door de mensen van de wijk zelf. Op deze manier is de CLT evengoed een soort van sociaal werk dat stapsgewijs met de vergroeit.

Dit alles is onmogelijk zonder de 'C' in CLT ernstig te nemen en de via CLT jaar na jaar, of zelfs generatie na generatie, het samenleven in de wijk telkens opnieuw her uit te vinden.

Zonder een dergelijke community-werking, geen CLT.

VRIJ NAAR BRONNEN:

- Davis J. (2010), *Community Land Trust reader*, Lincoln Institute of Land Policy, 619 blz.
- De Moor T. (2012), “Het concept van de commons uitgelegd” In: *De commons hoe beheren wat van iedereen is?*, Verslag van het congres van 9 maart 2012 in Brussel, blz. 7-10.
- Geldof D. (2012), “Voor wie hoort wat? Over wederkerigheid, sociaal beleid en diversiteit.” In *Oikos* 61, 2/2012: 42-56.
- Samenlevingsopbouw Gent (2012), CLT Gent, *Blauwdruk Pilotproject coöperatief ondernemen*, Gent, 217 blz.
- Viaene S. (2012), *Van leefbaarheid naar werken in aandachtsgebieden*, Brussel 16 blz.
- <http://www.etopia.be>
- <http://www.wikipedia.be>, Verlichting (stroming).

LEES MEER OVER COMMUNITY-WERKING:

- CLTB, *Tools voor onze partners*
- Chiras D, Wann D. (2003), *Superbia!: 31 Ways to Create Sustainable Neighborhoods*, New Society Publishers
- Davis J., *Starting a community Land Trust*, chapter 6: Education & Organizing.
- Samenlevingsopbouw Vlaanderen, *Participatie aan het lokaal sociaal beleid van groepen van groepen met minder behartigde belangen*.
- Thaden E. & J. Lowe, *Resident and Community Engagement in Community Land Trusts*.
- <http://www.burlingtonassociates.com/#!/resour>