

MOGELIJKHEDEN VAN COMMUNITY LAND TRUST IN STADSVERNIEUWING EN KLIMAATNEUTRAAL WONEN

1. SITUERING COMMUNITY LAND TRUST

1.1 ALGEMEEN

Community Land Trust (CLT) is een nieuw woon- en gemeenschapsmodel, waarbij **betaalbare, kwaliteitsvolle woningen** worden verkocht aan geïnteresseerde, **kwetsbare bewoners** en waarbij de grond ‘volhoudbaar’ in eigendom of in beheer blijft van de gemeenschap. Kenmerkend voor CLT is dus de *scheiding van eigendom van de grond en eigendom van de woning*. CLT’s nemen de grond in eigendom of verwerven er langdurig gebruiksrecht op, bewoners kopen enkel het gebouw op deze gronden. Wanneer de eigenaar zijn woning wil verkopen, ontvangt hij slechts een gedeelte van de eventuele meerwaarde (ongeveer 25 %). Hierdoor waarborgen we de betaalbaarheid van wonen op lange termijn, zodat CLT-woningen kunnen bewoond blijven door de beoogde doelgroep. Dit d.m.v. *subsidieretentie*¹, *gemeenschapsvorming* (community building) en *democratisch beheer*.

De voordelen van sociale huur en sociale koop: betaalbaarheid, woonzekerheid en woningkwaliteit worden gecombineerd met eigendomsverwerving via ‘**herbruikbare**’ **overheidssteun**.

1.2 GENT

Een werkgroep ‘samenhuizen’ van het lokaal sociaal beleid kwam al in 2010 op het spoor van het vernieuwende CLT model. Een conceptnota werd opgemaakt en zowel politiek, ambtelijk als maatschappelijk voorgelegd. In **2012** werd een *haalbaarheidsstudie* uitgevoerd.² Daarbij werd onderzocht of en hoe het CLT-model in Vlaanderen kon toegepast worden en wel specifiek ten aanzien van drie woonmodellen: een CLT woning kopen, een CLT woning huren en een ondersteuning bieden aan noodkopers via CLT.

Eind **2013** werd *CLT Gent* vzw opgericht. Deze vzw wil op het terrein positief bijdragen tot het woonbeleid van de lokale overheden voor kwetsbare groepen. CLT Gent vzw wil bewoners helpen een klim op de sociale ladder te realiseren. Ze wil woonzekerheid en woningkwaliteit koppelen aan individuele kapitaalopbouw, sociale en maatschappelijke innovatie.

¹ De subsidies die aan de bewoners van een CLT-project worden toegekend, worden niet ingezet voor één individueel gezin, maar keren na de verkoop van de woning terug naar de trust, zodat ze opnieuw kunnen aangewend worden voor nieuwe bewoners. Het telkens opnieuw inzetten van dezelfde subsidies wordt ook wel rollend fonds genoemd.

² *CLT Gent: Blauwdruk pilootproject Coöperatief Ondernemen*, Gent, 2012. Te raadplegen op <http://cltgent.be/documentatie/blauwdruk>.

Daarvoor wordt een *groepswerking met kandidaat- bewonersgroepen* georganiseerd, gericht op versterking en emancipatie. CLT Gent vzw initieert en begeleidt de co-creatie tussen bewoners, betrokken partners en organisaties en hun stakeholders.

In **2014** werd actief gezocht hoe een eerste CLT site voor *koopwoningen* kan gerealiseerd worden in de wijk *Muide-Meulestede*. Hiertoe werd een masterplan ontwikkeld met steun van de Vlaamse Bouwmeester. Een kandidaat-bewonersgroep verenigde zich in een CLT spaargroep die tweewekelijks samenkomt om samen mee vorm te geven aan het concept. Een eerste site beoogt een 30 tal diverse wooneenheden.

2. STADSPROGRAMMA KLIMAATNEUTRALITEIT

De Stad Gent en de Vlaamse overheid hebben op initiatief van de Vlaamse Minister van Stedenbeleid een piloot-stadsprogramma opgestart rond klimaatneutraliteit. Tijdens de voorbereidingen rond het thema klimaatneutraliteit met de Gentse milieudienst en VITO werd duidelijk dat de *klimaatuitdagingen zeer groot* zijn voor de stad Gent. De domeinen waarop daartoe vrijwel gelijktijdig dient ingegrepen te worden zijn divers, maar de belangrijkste zijn **huisvesting, economie en mobiliteit**.

Tijdens het overleg werd gekozen om van het stadsdeel Dampoort – Sint-Amandsberg het proefgebied te maken. Sint-Amandsberg is in eerste instantie een woonwijk, wat maakt dat in het Gentse streven naar klimaatneutraliteit vooral aandacht moet gaan naar de huisvesting. Daarbij moet naast nieuwbouw ingezet worden op renovatie van bestaande woningen (zowel privé als sociaal).

Inmiddels werd nagegaan hoe de Vlaamse overheid kan meegaan in de ambities van de stad Gent en wat dan mogelijke pistes zouden zijn. Hoe kunnen individuele tussenkomsten (premies, fiscale kortingen) beter worden gecombineerd met een meer collectieve aanpak? Hoe kunnen de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden eveneens betrokken worden en vooruit gaan?

Die mogelijke collectieve aanpak is verkend, maar zeker niet uitgewerkt. Het financiële probleem is bekend: hoe kunnen we meerkosten voor aanpassingen van woningen zo verrekenen dat de winst op de langere termijn in rekening wordt gebracht? Kunnen banken hierin meegaan en wat is daarvoor nodig? De mogelijkheden van de ESCO's, bedrijven die energiediensten leveren, werden verkend; er is evenzeer nagegaan hoe energieleveranciers kunnen meewerken. Op het vlak van de sociale woningbouw werd gepraat over het instrument van de sociale verhuurkantoren, in samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen. Nog ruimer is het instrument van de Community Land Trust.

3. HOE KAN EEN COMMUNITY LAND TRUST INGEZET WORDEN IN KLIMAAT NEUTRALE STADSVERNIEUWING DAMPOORT-SINT-AMANDSBERG

3.1 DAMPOORT KNAPT OP

CLT Gent vzw, i.s.m. zijn partners is momenteel al aan de slag in Sint-Amandsberg. Tijdens het studiewerk voor de haalbaarheidsstudie werd onder andere gefocust op de doelgroep 'noodkopers'.

Noodkopers zijn *eigenaars-bewoners* die, door de schaarste op de private huurmarkt, met een te krap budget een *kwalitatief ondermaats huis* hebben aangekocht. Ze beschikken daarenboven niet over het noodzakelijke budget om hun woning, zelfs minimaal, te renoveren. Daardoor wonen ze, als eigenaar, in een woning die niet voldoet aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse overheid (Vlaamse wooncode). De situatie is vaak uitzichtloos gezien de zware en langdurige leningslast.

CLT's zouden hier voor een oplossing kunnen zorgen, door de *grond waarop deze woning staat, in patrimonium te nemen*. Mits een renovatiecontract verbindt de eigenaar van de woning zich ertoe om met de opbrengst van de grond een begeleide en grondige renovatie aan te vatten. Hiervoor wordt samengewerkt met Domus Mundi vzw (renovatiebegeleiding), REGent vzw (energiescan en advies ikv duurzaamheid) en Stad Gent (dienst Wonen en dienst Bouw en Woontoezicht).³

Het OCMW Gent onderkent in toenemende mate het probleem van noodkopers. Ze heeft dan ook het uitgetekende concept aangegrepen om hierop een haalbare en interessante variant te ontwikkelen. Daarbij staat OCMW Gent in voor de voorfinanciering van de benodigde renovatiesom. Wanneer betrokken bewoner z'n woning verlaat (verhuis, overlijden, ...) wordt een 'afrekening' gemaakt, waarbij een beperkt financieringsrendement voor het OCMW aangerekend wordt. Deze som wordt terug ter beschikking gesteld voor een volgende noodkoper. Op die manier ontstaat een rollend fonds voor noodkopers.

Dit concept wordt verder vorm gegeven in het project '**Dampoort Knapt op**' en is van start gegaan in de zomer 2014 (looptijd tot eind 2015/begin 2016).

³ CLT Gent: Blauwdruk pilotproject Coöperatief Ondernemen, Gent, 2012., p. 73-74.

3.2 RENOSSEEC

Het IWT⁴ dossier ‘RenoseeC (Renovaties met sociale, ecologische en economische meerwaarde via collectieve aanpak) zal in de toekomst daar verder op aanpakken.

RenoseeC beoogt de uitrol van een businessmodel voor een collectieve, duurzame en betaalbare renovatie van particuliere eengezinswoningen. Samenwerking en innovatie over de volledige bouwketen, van fabrikanten en hun federatie tot onderzoekers, staan hierbij centraal.

RenoseeC brengt twee elementen samen tot een opschaalbaar en vermarktbaar geheel:

- (1) de catalogus van oplossingen met **gestandaardiseerde renovatie-modules, financieringsmodellen en een juridisch kader**
- (2) een **gebruiksvriendelijk draaiboek** dat de gecoördineerde, geïntegreerde en gefaseerde implementatie van de catalogus vooropstelt.

Doelpubliek is een mix van noodkopers, eigenaars/bewoners en eigenaars/verhuurders in het bezit van een woning die niet voldoet aan de hedendaagse woonnormen wat betreft wooncomfort en energieprestatie. Gezien de *maatschappelijke focus* van RenoseeC gaat bijzondere aandacht naar de doorgedreven procesbegeleiding en ontzorging van deelnemers en de sensibilisering en activering op schaal van de wijk.

Looptijd project: 4 jaar (start najaar 2014).

3.3 DAMPOORT/SINT-AMANDSBERG

Tijdens de haalbaarheidsstudie focusten we ons specifiek op de wijk Sint-Amandsberg-Dampoort omdat op dat moment duidelijk was dat de Stad Gent die wijk had uitkozen voor de realisatie van een stadsvernieuwingsprogramma in de periode 2012-2018. Enerzijds biedt een dergelijk stadsvernieuwingsprogramma een mogelijke financiële hefboom voor toekomstige CLT-projecten, anderzijds passen vernieuwende projecten zoals CLT die mikken op verregaande innovatie en transitie ook perfect in een dergelijk programma.

⁴ Agentschap voor Innovatie door Wetenschap en Technologie.

3.4 MOGELIJKE PISTES M.B.T. EEN KLIMAATNEUTRALE STADSVERNIEUWING

Community Land Trust kan op diverse manieren ingezet worden bij stadsvernieuwing. We verwijzen hier ook graag naar de film ‘Gaining Ground’ die specifiek focust op hoe CLT ingezet werd bij stadsvernieuwing in Boston (USA).

Niet zozeer de ‘manier’ waarop is daarbij een groot vraagstuk, als wel de *financiering*. Zo is er het Brusselse voorbeeld, waar CLT Brussel gebruik kan maken van 4 miljoen euro. CLT Brussel kan zo vanuit zijn eigen dynamiek ingrijpen op diverse opportuniteiten die zich in de stad aandoen. Daarbij wordt de democratische controle gegarandeerd door de bestuurlijke vertegenwoordiging van overheid, kandidaat-bewoners en middenveld. Een stadsvernieuwingsfonds dat op dergelijke manier zou kunnen ingezet worden, biedt onverhoopte perspectieven.

3.4.1 Verder werken rond noodkoop of renovatie ifv een **volwaardig** CLT verhaal

‘Dampoort knapt op’ is een interessant *innovatief model voor stadsvernieuwing met lage inkomensgroepen*.

Om de inspanningen nog duurzamer te maken en structureler te verankeren kunnen we terugkeren naar de oorspronkelijke idee, namelijk de *financiële steun voor de renovatie wordt effectief verkregen doordat de bewoners de grond onder de woning verkopen* aan de CLT en de CLT een langlopende erfpacht op de grond aanbiedt aan de bewoners (scheiding eigendom woning en grond). Ook bij RenoseeC zou dit kunnen toegepast worden.

Doordat bewoners afstand doen van hun grondrechten, worden de woningen ook binnen de CLT constructie opgenomen en kan de CLT deze woningen voorbehouden voor bewoners met een sociaal zwakker bewonersprofiel, wordt het stewardship van deze woningen in de wijk voor lange tijd opgenomen, vergroot het areaal van CLT woningen, vergroot de kwaliteit en duurzaamheid van een kwalitatief ondermaats woningensegment, verduurzaamd de steun in een lang in de tijd uitgesponnen periode (eenmalige steun wordt over meerdere generaties en meerdere gezinnen uitgerold, gebruikmakend van de marktmechanismen), wordt de CLT community in de wijk versterkt, ...

3.4.2 Renovatie van leegstaande sociale woningen vb. Westveld

Net als in verschillende andere sociale woonwijken, staan meerdere woningen van het Westveld al jaren leeg. Eén van de woningen, die al meer dan 10 jaar leegstaat, wordt dan ook regelmatig gebruikt als symbool om langdurige leegstand aan te klagen.

De **toepassing van het CLT-principe** op deze woningen, zou *een duurzame oplossing* voor deze leegstand kunnen bieden.

Opzet: de CLT **verwerft** (via schenking, erfpacht, aandelen) **de gronden** met daarop te renoveren sociale woningen. Indien de sociale huisvestingsmaatschappij de woningen en de gronden in natura inbrengt, wordt de sociale huisvestingsmaatschappij aandeelhouder in de trust.

De sociale huisvestingsmaatschappij, de toekomstige kopers of de CLT **renoveren** de sociale woningen, de CLT zorgt voor de financiering van de renovatiewerken. Na renovatie worden de woningen verkocht als CLT-woning (zonder de grond) aan kandidaat-kopers die aan de CLT-voorwaarden voldoen.

Voor de *financiële haalbaarheid* van het project, wordt ervan uitgegaan dat de woningen voordelig kunnen verworven worden en dat de CLT de afgewerkte woningen kan verkopen aan een hogere prijs dan de verwerving én de verbouwingen hebben gekost. De CLT krijgt zo middelen ter beschikking om zijn werking te financieren en om nieuwe aankopen te doen, waardoor groei kan gerealiseerd worden. De CLT blijft eigenaar van de grond en de bewoners betalen een maandelijkse canon voor gebruiksrechten op deze gronden.

In **Antwerpen** start in maart 2015 een soortgelijk project onder de noemer Collectief Goed, waarbij CAW Antwerpen, Samenlevingsopbouw Antwerpen, de sociale verhuurkantoren Antwerpen en de sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning een tiental woningen zullen renoveren i.s.m. met de toekomstige bewoners, die de woningen daarna zullen huren van de cvbs-so Collectief Goed, die gevormd wordt door de verschillende partners in het verhaal.

3.4.3 Collectieve woningen: nieuwbouw of renovatie i.s.m. een huisvestingspartner

Op een voldoende ruim onbebouwd perceel of een bebouwd perceel met een bestaand groter gebouw, wordt een *collectief woonproject* uitgewerkt, genre L'Espoir te Molenbeek, in samenwerking met een huisvestingspartner.

Doelgroep: een groep gezinnen met een laag inkomen en een vereniging die hen begeleidt. Er moet gestreefd worden naar een **maximale participatie** van de toekomstige bewoners en van de andere buurtbewoners bij het ontwerpen en uitwerken van het project. Dit verhoogt zowel de kwaliteit van de woningen als de betrokkenheid van bewoners en buurt. Ter voorbereiding van het project kan een solidaire spaargroep (zie hoger) voor alle kandidaat-eigenaars opgericht worden.

In of rond het gebouw kunnen al dan niet gemeenschappelijke ruimtes of buurtfuncties worden voorzien. Het gemeenschapselement zit hem vooral in de gezamenlijke voorbereiding en de relatie tot de ruimere buurtgemeenschap.

Het bouw- of renovatieproject kan samen met **so**gent, het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf of de sociale huisvestingsmaatschappijen WoninGent of De Volkshaard gerealiseerd worden die reeds over de nodige expertise voor bouwen of renoveren beschikken.

Samenwerking met een sociale huisvestingsmaatschappij biedt als **voordeel** dat dit de goedkoopste oplossing biedt (verlaagde BTW en registratierechten, waardoor realisaties ook voor lage inkomensgroepen bereikbaar worden. Nadeel is wél de gebondenheid aan het kader sociale huisvesting.

In deze formule is het ook mogelijk dat de gebruikte grond, waarop de collectiviteit gebouwd wordt, **via erfpacht geschonken** (of voor een kleine canon vergoeding) wordt aan de CLT. De CLT kan dan op zijn beurt een erfpacht uitschrijven voor de gebruikers van de grond, echter nooit langer dan de initiële eigen bekomen erfpacht. Dit concept biedt kansen wanneer de overheid eigen gronden ter beschikking kan stellen: hier hoeft geen extra financiering voor gezocht te worden, hoewel de gronden wél voor lange tijd in een ‘grondfonds’ ondergebracht zijn. Bij renovatie kan er steeds gerekend worden op 6% btw, maar bij aankoop en renovatie van een pand gelden er wel dubbele registratierechten omwille van dubbele verkoop.

Voorbeelden van mogelijke sites:

- de Pastorij en het klooster aan het Heilig Hartplein
- een nieuwbouwproject (met gemeenschapsvoorziening) aan de rand van het Rozenbroekpark
- het oude korfballokaal aan de Hoge Weg
- koffiebranderij Halvemaanstraat, voormalige fabriek Windey in de A Baeyensstraat

3.4.4 Mogelijke andere toepassingen van CLT

3.4.4.1 Samenwerken met bestaande groepen/vormen van gemeenschapswonen

In Vlaanderen, en zeker ook in Gent, is er een interessante dynamiek rond **gemeenschapswonen** aanwezig, waarbij de individuele woning vaak compacter is en andere ruimte gedeeld wordt.

Particuliere groepen zijn op zoek naar een plek om een gemeenschappelijk project te realiseren. Deels gedreven door *financiële overwegingen*:

- één gemeenschapsvoorziening kost minder dan verschillende individuele voorzieningen
- door gezamenlijke aankoop van één groot gebouw i.p.v. verschillende individuele gebouwen, betaalt men slechts één keer de winstmarge aan de promotor

Deels gedreven door de wens om *intenser samen te leven* en nieuwe gemeenschappen te vormen.

Het gaat meestal om *onafhankelijke groepen* met een iets hoger sociaaleconomisch profiel. Ze zijn samengesteld uit jonge gezinnen, alleenstaanden en ouderen wiens kinderen het huis uit zijn. De weg van dit soort projecten loopt niet altijd over rozen. De federale en Vlaamse *regelgeving* zijn *niet aan gemeenschapswonen aangepast*. Het vergt steeds heel wat doorzettingsvermogen en creativiteit om projecten tot een goed einde te brengen.

Bovendien gaat veel van de opgedane kennis en ervaring verloren na elke –gelukke of mislukte- ervaring.⁵ De dynamiek en wensen van de opstartende co-housinggroepen en de nadruk die ze leggen op gemeenschapsvorming en participatie, sluit nauw aan bij de **filosofie van de CLT's**. Het lijkt dan ook interessant om die dynamiek te integreren in de op te richten CLT.

In Gent experimenteert **so**gent met een gestructureerde aanpak om dit type projecten meer kans te geven (een project in de Tolhuislaan i.s.m. Samenhuizen vzw en een project in de Béthunestraat in Sint-Amandsberg). Daarbij *ondersteunt* men reeds in de projectoproep *kandidaatgroepen 'samenhuizers'* bij het uitwerken van een gemeenschapsconcept, werkt men aan stadsvernieuwing en ondersteunt men groepen op juridisch, architecturaal en organisatorisch vlak.

Mogelijke rol van de CLT:

Een CLT zou zich kunnen inschrijven in bestaande initiatieven rond gemeenschapswonen. De CLT zou kandidaat-bewoners van cohousingprojecten wiens inkomen overeenkomt met de CLT-voorwaarden *via een financiële tegemoetkoming* kunnen helpen om mede-eigenaar te worden. Binnen eenzelfde *cohousingproject* zouden er dus *zowel CLT-woningen als niet CLT-woningen* zijn. In de Verenigde Staten heeft men al ervaring met dit soort operaties.⁶

Een financiële tegemoetkoming kan belangrijk zijn omdat veel kandidaat co-housers zelf op zoek gaan naar formules met sociale mix door bijvoorbeeld mensen met een lager inkomen te betrekken. Vaak blijkt dit, ondanks de goede bedoelingen van de initiatiefnemers, om financiële redenen onmogelijk. De CLT-tussenkomst zou er kunnen voor zorgen dat mensen uit verschillende inkomensklassen op gelijkwaardige basis binnen eenzelfde co-housingproject kunnen wonen.

⁵ Jonckheere, L. Kums, R., Maelstaf, H. & Maes T. (2010)

⁶ Bijvoorbeeld het East-village cohousing in Burlington. Dit project is bewoond sinds 2007. Van de 32 wooneenheden zijn er 9 CLT-woningen, de anderen werden aan marktvoorwaarden als 'gewone eigendom' verkocht.

Voordelen:

- bestaande groepsdynamiek maximaal gebruiken en meeliften op het traject van de groep
- toekomstige bewoners nemen als groep zelf grote verantwoordelijkheid op
- mogelijkheid om sociale mix te realiseren in projecten die anders enkel hogere inkomens bereiken
- invulling van de sociale last Grond en Pandendecreet
- verruiming van het draagvlak van CLT (een volledige groep wordt lid en bestuurt zo mee de trust)

Nadelen:

- vrij complexe constructie, er moet bereidheid zijn om gezamenlijke know-how hieromtrent te ontwikkelen en op te bouwen. Daarnaast is het bijvoorbeeld ook een grote uitdaging om te zorgen voor een evenwichtige verhouding tussen gewone eigenaars en CLT eigenaars, en om de gewone eigenaars een duidelijke rol te geven binnen CLT.

3.4.4.2 CLT als oplossing voor de onderbezetting patrimonium en aangepaste woningen voor senioren

De druk op de Gentse woonmarkt is hoog. Gent is vol en kampt met een tekort aan woningen. Maar tevens is er de constatactie dat nogal wat woningen ‘**onderbezet**’ zijn. Daarmee bedoelt men: *grote woningen met meerdere slaapkamers worden bezet door alleenstaande senioren of een koppel senioren*. Grote delen van het huis worden nauwelijks of niet gebruikt. Het blijkt heel moeilijk te zijn deze woningen ‘vrij’ te maken, betaalbaar op de markt te brengen en efficiënter te laten gebruiken, bvb. door grotere en jonge gezinnen.

Een *gecombineerde operatie*, waarbij de CLT kwalitatieve, aangepaste en energiezuinige seniorenhuur- of koopwoningen kan aanbieden, ondersteund met (gemeenschaps)dienstverlening, zou toelaten dat senioren in de eigen vertrouwde buurt kunnen blijven wonen. Hun vrijgekomen grote woningen zouden via het CLT principe kunnen verworven worden. De senior bekomt een marktconforme prijs voor z’n woning. De splitsing van de grond en *woning* wordt doorgevoerd en de woning wordt doorverkocht aan *grote gezinnen*.

Hiermee wordt ingespeeld op de analyse en suggesties uit de Gentse woonstudie van 2009. Uit de bevolkingsprognoses is gebleken dat het komende decenium, de bevolkingsgroepen van de 50-64 jarigen en de 65-74 jarigen sterk zullen toenemen in Gent. Dit betekent dat het fenomeen van ‘onderbezetting’ de komende jaren nog verder zal toenemen. Er zullen m.a.w. steeds meer ruime ééngezinswoningen zijn waar enkel oudere koppels of alleenstaanden wonen, terwijl net deze woningen aantrekkelijk zijn voor jonge gezinnen met kinderen.

Om tegemoet te komen aan de woonbehoeften van jonge gezinnen met kinderen is het dus aangewezen om een antwoord te bieden op het fenomeen van onderbewoning.

Een belangrijk element hierbij is dat deze **woonrotatie** gebeurt op *buurt- of wijkniveau*, zodat de medioren/senioren in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.⁷

Dit vertaalt zich in *twee voorgestelde beleidsmaatregelen*, nml

16.2.3. Seniorenhuisvesting, doorschuifregelingen en OCMW-projecten: eigen en PPS constructies.

Het inzetten van het OCMW voor eigen projecten en PPS constructies met private ontwikkelaars voor realisatie van aangepaste, kleinere en ingebedde seniorenwoningen in de dorps- en wijkkernen, gekoppeld bij deze doorschuif aan voorwaarden voor het betaalbaar vrijmaken van de huidige woningen voor jonge of grotere gezinnen, is uiterst zinvol. Niet alleen geeft dit een eigentijds en toekomstgericht antwoord op de vergrijzingsproblematiek, wanneer thuisbegeleidingsdiensten (in woonzorgzones) op dergelijke kleine maar nabije complexen kunnen worden ingezet, maar tegelijk maakt dit een ruim beschikbare voorraad aan grondgebonden woningen vrij ten behoeve van huishoudens die anders mogelijk de stad zouden verlaten.

16.2.4. Alternatieven, hoofdzakelijk gericht op senioren, uittesten (aanleunwoningen, groepswoningen, kangoeroewonen, woonzorgzones). Gelet op het relatief nieuwe karakter van deze alternatieve woonvormen is het uittesten ervan in enkele experimenten zinvol, alvorens over te gaan tot eventuele aanpassing van regelgeving, bij wat kangoeroe of zorgwoningen betreft.⁸

Door een kwalitatief aangepast aanbod voor de aankomende senioren uit te werken (i.s.m. OCMW dienstencentra, woonzorgzone en woonzorgcentra) verhogen we het langer thuis wonen en de zelfredzaamheid van de senior, die ook zijn sociale contacten behoudt. Indien een aangepast aanbod binnen een CLT-project kan gerealiseerd worden kunnen verschillende doelen terzelfdertijd nagestreefd worden: vrijmaken van grote eengezinswoningen, verhoging van het aanbod kwalitatieve seniorenwoningen, woonzekerheid op maat, sociale stabiliteit en cohesie, verbondenheid met wijk en buurt. Bovendien kan CLT een prominente rol spelen bij het verwezenlijken van sociale economie of buurtdiensten die gekoppeld kunnen worden aan de voorziene seniorenwoningen.

Voordelen:

- autonomie van bejaarden behouden
- gemeenschapsdienstverlening concreet gestalte geven
- efficiënte bezetting van het woonpatrimonium
- patrimoniumopbouw voor CLT, mix in patrimonium
- uitbreiding van CLT in Gent, eventueel clusters in verkavelingen

Nadeel:

- langdurige en intensieve communicatie en overtuiging nodig tav beschreven doelgroep. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met de kinderen en erfgenamen die bezwaren kunnen maken. De kwaliteit van de aangeboden

⁷ Gent: woonstad: nieuwe woontrends. Eindrapport van de woonstudie, Gent, 2009, p.28.

⁸ Gent: woonstad: nieuwe woontrends. Eindrapport van de woonstudie, Gent, 2009, p.96-97.

woningen gecombineerd met een stevig zorgpakket moeten de balans in evenwicht brengen.

- verspreiding van CLT woningen, minder collectiviteit

Mogelijk voorbeeld: Oude Pastorij – mogelijkheid realisatie sociaal assistentiewoningen, combinatie met dienstverlening in buurtcentrum (eventueel wijkrestaurant of andere voorzieningen).

3.4.4.3 CLT als onderdeel van nieuwe duurzame wijken

De realisaties in Freiburg laten menigeen dromen over nieuwe duurzame wijken. De ontwikkeling van de Oude Dokken of de Hogeweg kunnen mogelijk uitgroeien tot dergelijke nieuwe duurzame wijken. Community Land Trust zou een heel interessante formule kunnen zijn *om in partnership (delen van) deze sites te ontwikkelen op een duurzame basis.*

Eerst en vooral zijn ze een uitstekend model om de **sociale dimensie** (even belangrijk als de ecologische en de economische) **van duurzame ontwikkeling** binnen een dergelijke wijk te realiseren. Ze laten toe om ook *bewoners met een laag inkomen* in de wijk te huisvesten, op een evenwaardige manier als hun middenklasse burens. Bewoners van sociale huurwoningen binnen een nieuwe middenklasse koopwoningewijk zouden al snel een etiket kunnen opgeplakt krijgen. Met CLT-woningen is die kans veel kleiner. Dankzij verschillende –of geen- overheidstussenkomst bij aankoop, naargelang het inkomen, kunnen mensen met verschillende inkomens eigenaar worden in dezelfde buurt.

CLT's bieden bovendien het *ideale plannings- en beheermodel voor duurzame wijken*, waarbij bottom-up participatie en mede-verantwoordelijkheid van de bewoners en de burens tot op een hoog niveau vorm wordt gegeven. Tenslotte is het principe zelf dat aan de basis ligt van CLT's, namelijk dat de aarde een gemeenschappelijk bezit is dat wij met zijn allen moeten beheren in het belang van deze en volgende generaties, ook exact het principe dat aan de basis ligt van het idee van duurzame ontwikkeling.

Mogelijk voorbeeld: nieuwbouw rand Bijgaardepark, Oude Dokken.

3.4.4.4 CLT als motor voor de ontwikkeling van bijkomende functies

Commerciële ruimtes

Deze kunnen geïntegreerd worden in een CLT-project om economische (financiering, financiële diensten) of sociale (wederkerigheid) redenen, of om deel uit te maken van de wijkwerking (revitalisering buurt) van de CLT.

Prioritair worden deze ruimtes voorbehouden aan *sociale economie*, als een tussenstap tussen het bedrijfscentrum en de vrije markt. Voorrang wordt gegeven aan *lokale*

handelszaken met een duurzame dimensie. Gezien de gunstige ligging van de wijk (stationsomgeving, aanleg nieuwe woonwijk) biedt dit zeker perspectieven.

Ontmoetingsruimtes

In de eerste plaats denken wij daarbij aan ontmoetingsruimtes voor de bewoners van de CLT woningen en de omliggende buurt. Het kan dan gaan om gemeenschappelijke ruimtes binnen een CLT gebouw die open staan voor de buurt.

Voordeel:

- ruimtes die gemeenschapsdynamiek en de sociale cohesie kunnen ondersteunen.
- beheer stelt specifieke problemen maar ook kansen om gemeenschapsfunctie waar te maken.
- beheer kan uitgevoerd worden door vrijwilligers van de CLT. Zo kunnen zij terug een rol opnemen in de samenleving.

Nadelen:

- bijkomende kost die moet gedragen worden door de bewoners, sponsors, buurt of overheid.

Op 26 juni 2012 organiseerden we een ‘volksvergadering’, waarbij we aan een 30-tal aanwezigen de vraag voorlegden welke gemeenschapsfuncties een CLT in Sint-Amandsberg – Dampoort zou kunnen opnemen. Hierna een greep uit de antwoorden mbt ontmoeting:

- gastvrijheid, CLT moet open staan voor de buurt, een ruimte die ter beschikking staat van de buurt, buurt betrekken bij allerlei initiatieven, ook ouderen
- belangrijk dat CLT een ‘sociale plek creëert’, dat CLT een zichtbaar ‘complex’ is, een aanspreekpunt

Volkstuinjes, stadslandbouw en parken

Volkstuinjes, stadslandbouw, buurtbeheer van parken ... kunnen de afgelopen jaren op hernieuwde aandacht rekenen. Gemeenschappelijke beheerde tuinen bevorderen de *sociale cohesie*, brengen stadsbewoners terug in contact met de *natuur*, en zorgen (al is het op kleine schaal) voor meer *voedselzekerheid*. Vaak worden voor dit soort initiatieven restruimtes gebruikt, op tijdelijke basis. CLT's zouden in sommige gevallen een permanente basis voor dit soort initiatieven kunnen vormen.

Op de vergadering van 26 juni werden volgende ideeën naar voor gebracht:

- iets doen rond duurzaamheid, stadstuinieren (tuin pastorij), composteren
- netheid, properheid, een klein stukske onderhouden

Dienstverlening – buurtdiensten – sociale economie

Gemeenschapsbetrokkenheid kan zich ook uiten in het opzetten van dienstverlening in de buurt door CLT deelnemers.

Op de vergadering van 26 juni werden daar volgende ideeën over gelanceerd.

- sociale economie – iets voorzien dat het leven makkelijker maakt in de buurt: een sociaal wassalon, fietsherstelplaats, buurtgerichte kinderopvang, sociaal restaurant
- samen met de buurt iets doen voor de buurt, feesten, animatie voor de kinderen
- CLT moet vooral een brug zijn tussen de wijk en de stad
- voor de jeugd is er weinig aanbod, ook weinig ontmoetingsplaatsen. Deze moeten zeer toegankelijk en laagdrempelig zijn. Ook nood aan enkele ‘rond-hang-plaatsen’.
- vroeger was er een sociaal restaurant op de Dendermondsesteenweg. Kan misschien opnieuw interessant zijn voor de wijk.

Het grote voordeel om concepten van sociale economie of buurtdiensten te integreren in het CLT concept bestaat eruit dat de community=de gemeenschap hierdoor een concrete functie krijgt, een *concrete vertaling naar de wijk/buurt*. De koppeling tussen wonen en samen werken, zal een grote meerwaarde bieden voor het collectieve element in de CLT. In die zin lijkt het opportuun bij concrete CLT ontwikkelingen, steeds deze component mee te bekijken.