

CHARTER VOOR DE OPRICHTING VAN EEN COMMUNITY LAND TRUST IN GENT

GENT STAAT VOOR GROTE UITDAGINGEN

Er is een enorme nood aan bijkomende betaalbare woningen voor lage inkomensgroepen.

Er moet verder geïnvesteerd worden in de leefbaarheid van een aantal buurten.

Daarbij moet er voor gezorgd worden dat de economische meerwaarde gegenereerd door stadsvernieuwingsprogramma's in de eerste plaats ten goede komt aan de gemeenschap (in plaats van aan individuele vastgoedbezitters), en dat sociale verdringing in opwaarderende wijken wordt tegengegaan.

Er moet gewerkt worden aan levendige, gemengde wijken waar alle bewoners en gebruikers, ook de zwaksten, de kans krijgen en aangemoedigd worden om actieve betrokkenen te worden, en de mogelijkheid krijgen om mee hun buurt vorm te geven.

Om de nieuwe uitdagingen aan te pakken zijn nieuwe instrumenten noodzakelijk. In de Verenigde Staten, Groot-Brittannië en een aantal andere landen is de afgelopen jaren een instrument uitgewerkt dat een krachtig antwoord biedt op al deze uitdagingen, de Community Land Trusts. Wij willen ons hierop inspireren om de eerste Community Land Trust van het Europese vasteland op te richten.

EEN COMMUNITY LAND TRUST VOOR GENT

CLT Gent (De Gentse Woontrust) wordt een organisatie zonder winstgevend doel, een stichting of een coöperatieve vereniging. Ze zal in Gent gronden verwerven, bezitten, beheren en ontwikkelen ten behoeve van en met de gemeenschap. Op die gronden zal ze enerzijds betaalbare woningen creëren voor mensen en gezinnen met een laag inkomen, anderzijds betaalbare productieruimte en gemeenschapsvoorzieningen. Ze zal eigenaar blijven van de gronden, maar het gebruiksrecht ervan afstaan, onder de voorwaarden die ze zelf bepaalt.

Voorwaarden die moeten gerespecteerd worden om deze opdracht te realiseren:

1. De trust/coöperatie is **eigenaar van de gronden** waarop ze woningen of andere infrastructuur realiseert, of beschikt over een gelijkwaardig gebruiksrecht erop. De trust zal haar gronden nooit verkopen, maar zal in tegendeel een actieve verwervingspolitiek voeren.
2. Op die terreinen creëert de trust/coöperatie **betaalbare woningen**. Via subsidies zullen die woningen kunnen verkocht worden onder de marktprijs, waardoor ze toegankelijk worden voor de laagste inkomens. Wanneer de eigenaar zijn woning later wil verkopen, zal de trust die aankopen aan de marktwaarde.

De eigenaar moet echter de aanvankelijke subsidie en een belangrijk deel van de eventuele meerwaarde (ongeveer 75%) terugstorten aan de Trust/coöperatie. Deze som zal vervolgens gebruikt worden om de verkochte woning opnieuw toegankelijk te maken voor een nieuwe koper met eenzelfde of zwakker sociaal-economisch profiel.

3. De Trust/coöperatie zal **democratisch** beheerd worden door:

- de gebruikers van de gronden: bewoners van de huizen en gebruikers van de productieruimtes
- de andere leden van de Trust/coöperatie: burens, investeerders, middenveld,...
- leden van de overheid en relevante administraties, aangeduid door de twee andere partijen.

Het beslissingsorgaan zal zodanig samengesteld zijn dat geen van deze partijen de meerderheid heeft, en dat alle belanghebbenden eerlijk vertegenwoordigd zijn, zodat bij alle beslissingen het algemeen belang wordt nagestreefd. Naast deze formele mechanismen zal alles in het werk gesteld worden om de democratische dimensie van de trust/coöperatie uit te bouwen.

4. De Trust/coöperatie zal **kwalitatieve en duurzame woningen** op de markt brengen.

Gent, 29/03/2012

Dit CLT charter werd onderschreven door:

- 11.11.11. Sint Amandsberg, Pierre Brulin / Bieke Deleye
- ABVV Oost-Vlaanderen, Werner Roelandt, Voorzitter Regionale Raad ABVV Gent
- ACW Gent, Bernard Casteels, voorzitter
- Autiwoonzorg vzw, Luc Everts en Koba Tuts
- Basisschool De Wonderfluit, Bart Devaere
- Bewonersgroep Hoge Weg, Erik Steuperaert
- Buurtwerk Dampoort Sint-Amandsberg, Jeroen Adriansen / Frieda Leenknecht
- CDF vzw, Federatie Vooruitstrevende Verenigingen, Y. Kocak en D. Kussainov
- Centra Algemeen Welzijnswerk, CAW Artevelde en CAW Visserij, Patrick Seys
- Centrum Duurzaam Bouwen, To Simons
- Centrum Duurzaam Ondernemen (UGent), Erik Paredis
- Cohousingplatform, Federico Bisschop, Cohousing coach
- Coöperatief woonproject De Bazuin vzw, Vanya Verschoore
- Cultureel Centrum De Vlier, Caroline Van Damme
- De Punt NV, Dany Neudt, coördinator
- De Sloep vzw, Lieve De Bosscher, coördinator en Nadia Merchiers, voorzitter

- Domus Mundi vzw, Alexis Verseele
- Fairfin vzw, Hugo Wanner
- Hefboom vzw, Dirk Dalle, directeur
- JONG vzw, Dirk Van Gremberghe, directeur
- KAHO Sint Lieven, Frank Baert, directeur
- Koninklijke Dekenij Dendermondsesteenweg, Sint-Amandsberg, Marguerite Bauters
- KRAS, Ria Roosens
- Kunst(h)art, Lionel Van den Berghe
- Netwerk tegen Armoede, Frederic Vanhauwaert
- Provinciebestuur Oost Vlaanderen, Namens de deputatie, Gedeputeerde Eddy Couckuyt
- REGent vzw, Tine Heyse, voorzitter
- Rocsa vzw, Ernst Marechal, coördinator
- Samenhuizen vzw, Luc Jonckheere
- Samenlevingsopbouw Gent vzw, Lut Vael, coördinator
- Scala, Johan Van Hoorde
- Sector Samenlevingsopbouw, Klaas Poppe, Geert Marrin
- SIVI vzw, Odette Soens, coördinator
- Solidariteit en Duurzaamheid vzw, Helga Collyn
- Stad Gent, Schepen Tom Balthazar, Schepen van Milieu, Stadsontwikkeling en Wonen
- Stedelijke Basisschool De Vlieger, Griet Vandenabeele
- Straathoekwerk Stad Gent, Nele Van Arnhem
- Trafiek vzw, Sabine De Clercq
- Trividend cvba, Sybille Vancoillie, directeur
- Uilenspel vzw, Griet Labee
- VDK Gent/Sint Amandsberg, Steven Decraene
- Victoria Deluxe, Dominique Willaert en Anja Claeys
- Vlaams Instituut voor Bio-Ecologisch Bouw en Wonen vzw, Sigrid Van Leemput
- Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, Herman Rombaut, Adj. Administr. Generaal
- Vrienden van Meulestede, Joris Rombaut
- Vrije Basisschool De Krekel, Wim De Smet
- Welzijnsoverleg Regio Gent, Koen Berwouts, coördinator
- Wijkgezondheidscentrum Kappelenberg, Karel Vandesteene
- Woonwinkel Sint Amandsberg, Dominique Martens