

INTERVIEW

JOHN DAVIS ■ AMERIKAANSE BEZIELER VAN COMMUNITY LAND TRUST

‘Laat mensen
huis bouwen
zonder grond
te betalen’

In Brussel lopen drie projecten en in Gent hopen ze pionier te worden voor Vlaanderen: de ‘community land trusts’ willen een nieuwe vorm van betaalbaar wonen lanceren. De eigenaar koopt daarbij het huis, niet de grond.

VAN ONZE REDACTRICE

SARAH VANKERSSCHAEVER
GENT | ‘Ik kom niet vanuit

Amerika overgevlogen enkel om *Het Lam Gods* te zien.’ De Amerikaan John Davis heeft net het onvolledige pronkstuk van de gebroeders Van Eyck gezien en is in de wolken.

Maar hij komt snel ter zake: hij is naar België gekomen om de prille start van de Gentse Community Land Trust een boost te geven. ‘Want het principe mag dan eenvoudig zijn, de mensen en de politici overtuigen is iets moeilijker. Zeker bij de start.’

In de Angelsaksische landen zijn ze al ruim veertig jaar vertrouwd met het fenomeen waarbij de Community Land Trust grond koopt van de overheid met behulp van subsidies, of zelfs gratis krijgt dankzij schenkingen. Volgens kunnen mensen met een laag inkomen het huis erop kopen of bouwen, zonder dat ze de grond moeten betalen. De woning is van hen, de grond blijft van de community. Wil je je huis verkopen, dan staat daar wel tegenover dat 75 procent van de winst naar de Trust gaat, waardoor die opnieuw in een project kan investeren.

Dat lijkt niet bepaald iets waar Amerikanen snel warm voor lopen.

‘Neen, het eerste project kwam er in 1969 en het heeft ruim vijftien jaar geduurd voor we vertrokken waren. Net zoals in België wordt in Amerika ontzettend gespeculeerd op bouwgrond en op huizen – het is er een nog grotere

sport dan honkbal. Grond en huis plots van elkaar loskoppelen, was voor velen ondenkbaar. Maar vanaf de jaren negentig stegen de huizenprijzen en werd het plots zelfs voor de middenklasse moeilijk om een woning te kopen.’

‘Toen is de regering mee in het verhaal gestapt, wat ons hielp om gronden te krijgen. En ze zagen dat het werkte: het aantal huiseigenaars binnen de trust dat zijn lening niet kon afbetalen, was de absolute minderheid. In tegenstelling tot sociaal kwetsbaren die op de privémarkt hadden gekocht.’

Waarom zou de Belgische overheid de Community Land Trust verkiezen boven een systeem als de woonbonus?

‘Omdat dit veel efficiënter is dan jaarlijks mensen financieel tegemoetkomen die een huis kopen, omdat je als overheid één keer een stuk bouwgrond koopt, dat vervolgens generaties lang kan dienen om verschillende gezinnen te ondersteunen. En als de trust goed werkt, financiert hij voor een belangrijk deel zichzelf.’

Zijn de huiseigenaars van de trust kwetsbaarder omdat de grond onder hun voeten niet van hen is?

‘Ze zijn altijd kwetsbaarder omdat, ook al staan we als community achter hen, wij moeten strijden met mensen. En we moeten vechten tegen cijfers of tegen een nieuwe, minder sociale regering die plots aan de macht komt. Maar onderschat niet dat zo’n Community Land Trust een



John Davis: ‘Grond en huis plots van elkaar loskoppelen, was voor velen ondenkbaar.’ © Alexander Meeus

stem geeft aan een weinig mondigde groep mensen. We proberen te bemiddelen tussen eigenaars en schuldeisers als het fout dreigt te lopen. In die zin zijn ze weerbaarder dan wanneer ze er alleen zouden voor staan.’

Welke kinderziekten hebt u meegemaakt als bezieler van meer dan honderd trusts?

‘In het begin hebben we eigenaars in de Community opgenomen die eigenlijk te arm waren. Dat is niet gezond omdat de huiseigenaars een minimuminkomen nodig hebben om het huis te onderhouden. Wat dat minimum is, moet elke trust voor zichzelf bepalen. Hij kan dat sturen door het soort huizen dat hij bouwt op

‘Ons systeem is veel efficiënter dan de woonbonus, omdat je als overheid één keer een stuk bouwgrond koopt, dat vervolgens generaties lang kan dienen om verschillende gezinnen te ondersteunen’

JOHN DAVIS
Expert Community Land Trust

de grond: appartementen of eengezinwoningen brengen andere prijzen en kosten mee.’

Wat betekent zo’n trust voor een samenleving?

‘Het is peper en zout. Zeker in een stad creëert zo’n systeem vitaliteit in een buurt. Hoge en lage sociale klassen vinden elkaar in eenzelfde buurt, zonder een van de twee groepen te willen verdringen. Als je daarentegen de privéwoningmarkt laat begaan, worden sociaal zwakkeren en rijken het liefst zo veel mogelijk van elkaar gescheiden. Met de trust proberen we net diversiteit te stimuleren en proberen we het evenwicht te creëren dat vandaag vaak zoek is.’