



Betaalbare woningen voor iedereen

Opinie – Antwerps woonmodel en CLT
20180608

Maandag kondigde Antwerps burgemeester Bart De Wever een vernieuwend ‘Antwerps woonmodel’ aan. Want ook voor de meeste Antwerpenaren is betaalbaar wonen stilaan een probleem. Daarmee komt wonen hoog op de electorale agenda. Uiteraard juichen het scheiden van grond en woning als woonoplossing toe. Maar uit dit idee, en de andere principes van de internationale *community land trust*-beweging, valt nog zoveel meer te halen.

Vorige week kondigde Leuvens schep van wonen Mohamed Ridouani (sp.a) aan dat zijn stad nadenkt over de bouw van 500 *community land trust* woningen. Zo’n *community land trust* (CLT) doet exact wat Bart De Wever nu voorstelt: grond en woningen scheiden en zo wonen betaalbaar maken. De Leuvense schep ging op de koffie met de Amerikaanse CLT-expert John Davis en wees alvast enkele concrete plekken aan in de stad.

Twee weken terug haalde de Gentse schep van wonen, Sven Taeldeman (sp.a), de lokale nieuwspagina’s met de aankondiging dat de Gentse CLT helemaal op poten staat. De bouwplannen van de eerste 34 woningen in Muide-Meulestede worden volop getekend. Tegen 2020 starten de werken. De eerste kandidaat-kopers schreven zich in. De grond komt in handen van een stichting, die de stad (via sogent), de toekomstige bewoners en het Gentse middenveld samen beheren.

Het verst staat CLT Brussel. Momenteel ontwikkelen ze op basis van Brusselse gewestelijke reglementering en financiering al zeven projecten (vanuit eerst Ecolo en nu cdH). In Brussel zijn er in totaal honderddertig woningen gepland en er volgen er meer. Bovendien zet Brussel sterk in op net die mensen die het erg moeilijk kunnen betalen. Ze geven hun superdiverse groepen Brusselaars voluit inspraak in de bouwplannen en ook in hun organisatie. Dat is de ‘C’ van CLT, die staat voor *community of* gemeenschap.

Als CLT-pioniers zijn we verheugd met de hoge vlucht die het CLT-basisprincipe van gescheiden grond en woning de laatste weken neemt. Over de partijgrenzen heen merken we het enthousiasme om dit model breed in te voeren. De aankondiging van Bart De Wever is bemoedigend, maar biedt stof tot ‘doordenken’. Bijvoorbeeld over wie je hier mee kan helpen? Zoals aangegeven komt het CLT-idee overwaaien uit de VS als woonoplossing voor stadsbewoners met lagere inkomens. Hun betaalbare woning brengt niet alleen comfort en woonzekerheid, het helpt hen ook om een bescheiden gezinsvermogen op te bouwen. Immers, als je steeds maar huur betaalt, spaar je niets. CLT-bewoners betalen zoals alle ‘kopers’ hun lening af en bouwen op die manier vermogen op.

Dat het 'Antwerps woonmodel' van De Wever vooral inzet op jonge gezinnen, de typische middenklasse die we in de stad willen houden, is op zich geen probleem. Ook in Leuven klinkt dat argument sterk door. Een gezonde mix is mogelijk als we dit systeem verankeren in een sociaal woonbeleid. Bijvoorbeeld door te vertrekken vanuit de Vlaamse voorwaarden voor sociale kopers en evenzeer in te zetten op de mensen die het nog net iets meer nodig hebben.

Bovendien kan een sociaal grondbeleid op termijn helpen om de sociale verdringing uit de klassieke stadsontwikkeling tegen gaan. Grond is een gedeeld goed dat dient om op te wonen en te leven, niet om mee te speculeren. De grote vraag is aan welke prijzen de betaalbare woningen van vandaag zullen verkocht worden over twintig jaar? CLT's wereldwijd houden bij verkoop een stukje van de meerwaarde in om opnieuw en langdurig te investeren in betaalbaar wonen. Zo blijven de woningen voor altijd voor heel veel mensen betaalbaar.

Vanuit die optiek zou ook interessanter zijn om als stad, net zoals in Brussel, Gent, London of Burlington (de stad van de eerste CLT), de gronden samen te gaan beheren met de bewoners en met het lokale middenveld. Het zorgt voor meer frisse ideeën, meer verantwoordelijkheid, meer dynamiek en meer gemeenschap.

Ten slotte bieden CLT's zoveel meer dan enkel goedkopere woningen. Verbondenheid met burens en buurt is complex, maar die uitdaging moeten we aangaan. CLT's geven hun bewoners de kans om samen aan de slag te gaan in en met de buurt. Zo zorgen ze ook voor een serieuze sociale meerwaarde. Je kan bijvoorbeeld samen iets aanpakken wat er altijd al mankeerde in de buurt: een buurtwinkel, een publieke tuin, deelfietsen of een deelauto, ... Het maakt van CLT's voorbeelden van beter wonen, maar ook lokale groeipolen van beter samenleven.

Leuven en Antwerpen hebben de verdienste dat ze de scheiding van grond en woning op de kaart zetten als een woonoplossing van serieuze omvang. De tijd van de innovatieve pilootprojecten lijkt voorbij. Voortaan kunnen we nadenken over grotere volumes en dus structurele oplossingen. De verhalen van de CLT's in Brussel en Gent, maar ook internationaal, dagen ons allemaal uit om nog een stap verder te gaan. Geef de bewoners en het middenveld medezeggenschap. Doe het samen. Neem die betaalbare woningen al basis voor een vernieuwde stad voor iedereen, waar burens samen bouwen aan de wijk.

En waarom niet dromen van nog iets meer? Met projecten in gang of op stapel in Gent, Leuven en Antwerpen is het misschien aan het hogere Vlaamse echelon om iets te ondernemen. Het Brusselse gewest ging reeds voor en zorgde voor een duidelijk wettelijk kader en dito financiering voor haar CLT. Enige tijd terug bestelde ook Vlaams minister van Wonen, Liesbeth Homans (N-VA), een draaiboek voor de opstart van *community land trusts* in Vlaanderen. Laat ons hier geen Antwerps, Gents of Brussels woonmodel van maken, maar een inclusief verhaal dat overal te lande ten goede komt aan de mensen die er nood aan hebben.

7 juni 2018

*Marieke Poissonnier, Samenlevingsopbouw
Laurent Maes, voorzitter Community Land Trust Gent*