

Pascal De Decker, Isabelle Pannecoucke, Jana Verstraete,  
Bruno Meeus, Elise Schillebeeckx & Emma Volckaert (Red.)

# Woonnood in Vlaanderen

Feiten – mythes – voorstellen

Garant

---

Antwerp - Apeldoorn

Pascal De Decker, Isabelle Pannecoucke, Jana Verstraete, Bruno Meeus,  
Elise Schillebeeckx & Emma Volckaert (Red.)  
Woonnood in Vlaanderen  
Feiten – mythes – voorstellen  
Antwerpen – Apeldoorn  
Garant  
2015

722 blz. – 24 cm  
ISBN 978-90-441-3313-4  
D/2015/5779/58  
NUR 755

Omslagontwerp: Danny Juchtmans (*D-Sign Graphics*)

© Garant-Uitgevers nv & de auteurs

Alle rechten voorbehouden. Behoudens de uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke toestemming van de auteurs en van de uitgever.

*Garant*  
Somersstraat 13-15, B-2018 Antwerpen  
Koninginnelaan 96, NL-7315 EB Apeldoorn  
www.garant-uitgevers.be info@garant.be  
www.garant-uitgevers.nl info@garant-uitgevers.nl

# Wonen aan de onderkant ... een toonbeeld voor de bovenkant?

---

## Het collectieve huisvestingsproject Vandepereboom van Community Land Trust Brussel

---

Nele Aernouts & Michael Ryckewaert

### Inleiding

De recentelijk opgerichte Community Land Trust in Brussel wordt vaak benoemd als een *urban commons*. De term *commons* wordt vandaag geclaimd door verschillende stedelijke actiegroepen, maar ontbeert vaak een uitgesproken sociaal-ruimtelijk kader om haar toepassing in de stedelijke context te begrijpen en te beoordelen. Deze bijdrage wil een dergelijk kader schetsen om vervolgens de praktijken van de Community Land Trust in Brussel te ontleden. Het wil op die manier aantonen dat de organisatie een emancipatorische invulling geeft aan het concept *commons* door stedelijke gronden te onttrekken aan marktmechanismen en collectief te beheren in functie van woonprojecten voor kansarme groepen. Veel meer dan bij publieke of private huurwoningen, worden de toekomstige bewoners sterk betrokken bij het ontwerp- en ontwikkelingsproces van de woning en worden lokale voorzieningen geïntegreerd. Op deze wijze wordt vastgoed onomwonden benaderd als een katalysator van sociale relaties tussen bewoners en de wijk. Of hoe wonen aan de onderkant kan verworden tot een toonbeeld voor de bovenkant.

Een groeiende hoeveelheid literatuur wijst op een opvallende versterking van sociale ongelijkheden in Europese steden. Economische herstructureringsprocessen, zoals globalisatie, de transitie van een Fordistische naar een post-Fordistische economie en het afbrokkelen van de welvaartsstaat hebben scherpe transformaties met zich meegebracht in de ruimtelijke organisatie van de bebouwde omgeving, met verregaande gevolgen voor lage inkomensgroepen (Harvey, 1978; Meert e.a., 1997). Hoewel dit verband sterk afhankelijk is van het stedelijk beleid dat gevoerd wordt, ziet men een aantal algemene tendensen in Europa. Ten eerste, de commerciële regeneratie van de stedelijke omgeving bracht een grootschalige exclusie van arme inwoners in de stedelijke woningmarkt met zich mee. In voormalig gemixte buurten nemen grootschalige hotels, winkelcomplexen, kantoorwijken meer en meer de plaats in van goedkope woningen en de daaraan gelinkte handelszaken (Harvey, 1978; Edgar e.a., 2002).

Vervolgens, centrale stadslocaties worden steeds interessanter voor hogere inkomensgroepen. Hun flexibele levensstijlen en consumptiepatronen gedijen goed bij het aanwezige aanbod van vervoerswijzen, culturele activiteiten, onderwijs en trendy niches van een nieuwe economie, door Sharon Zukin smalend verwoord als 'verzoening door cappucino' (Zukin, 1995, p.28).

Ten slotte, internationale investeringsstromen leidden tot een grote competitiviteit tussen steden onderling, waardoor de 'territoriale aantrekkelijkheid' van de stad een belangrijk beleidsonderdeel werd (Moulaert e.a., 2003). De heropwaardering van buurten en het aantrekken van hoge inkomensgroepen zijn deel van deze logica, met een mogelijke verplaatsing van lagere inkomensgroepen op lange termijn als keerzijde van de medaille. Processen van gentrificatie worden dus niet enkel via de markt gereproduceerd, maar worden al dan niet ondersteund door de overheid via stedelijk beleid. Voor kansarme groepen betekent de combinatie van deze sociaal-ruimtelijke tendensen en onzekere bestaansinkomens een bemoeilijkte toegang tot kwalitatieve woningen (Edgar e.a., 2002). De crisis die vandaag boven Europa hangt lijkt hun situatie te bemoeilijken. Zelfs in regio's die minder lijden onder de crisis, leidt crisisbeleid van overheden tot besparingen in sociale diensten zoals gezondheidszorg, werkloosheidondersteuning en educatie.

De hierboven geschetste ontwikkelingen verklaren een recente wereldwijde stijging van stedelijke actiegroepen die strijden voor een verbetering van de woonomstandigheden van kwetsbare groepen. In de Verenigde Staten, waar betaalbare huisvesting voor lage inkomensgroepen altijd een heikel punt is geweest, worden deze acties steeds meer georganiseerd via proactieve *community plans* die zorgen voor een substantieel aanbod van betaalbare woningen op gemeenschapsgronden (Angotti, 2008). In Europa is er sinds de financiële crisis een golf van nieuwe wooninitiatieven ontstaan die voortbouwen op een traditie van kraken, protestbewegingen die het recht op wonen opeisen, *self-help* wonen in Italië en het Verenigd Koninkrijk en

*co-housing* in landen zoals Nederland, Denemarken en Zweden. Ook de oprichting van een Community Land Trust in Brussel maakt deel uit van deze nieuwe golf. Het model kent zijn oorsprong in de 19de eeuwse tuinwijkbeweging en de Amerikaanse burgerrechtenbeweging van de jaren 1960. Het model was aanvankelijk vooral populair op het Amerikaanse platteland, maar kon door de crisis ook rekenen op toenemende internationale interesse en stijgende toepassingen in steden.

In sociaal-ruimtelijke onderzoeksdisciplines vertaalt deze golf van nieuwe initiatieven zich in een hernieuwde aandacht voor het concept van de *commons*. Menig onderzoeker heeft zich de laatste jaren toegespitst op de capaciteit van sociale bewegingen om strategieën te ontwikkelen tegen sociale uitsluiting in de stedelijke ruimte. Deze sociale praktijken, de zogenaamde *commoning* praktijken (Linebaugh, 2008) dagen bestaande planningsinstrumenten uit en geven een specifieke rol aan het middenveld in de productie van de stedelijke ruimte. Niettegenstaande deze hernieuwde interesse ontbreekt een theoretisch kader dat deze nieuwe praktijken ontleedt en voorbij gaat aan een gelijkstelling van deze praktijken aan traditionele *commons*.

## 2. Commons, het publieke en de overheid

Traditioneel worden gemeenschapsgoederen – of *common-pool resources* – gezien als natuurlijke en culturele hulpbronnen die gebruikt en in stand gehouden worden door een gemeenschap. Voorbeelden van traditionele *commons* zijn de lucht, het water, weilanden, irrigatiesystemen en bossen. Sinds de bijdrage van Elinor Ostrom (1990) is het wetenschappelijk onderzoek over het beheer van deze hulpbronnen aanzienlijk uitgebreid. Door lessen te trekken uit een groot aantal case studies gelokaliseerd in verschillende continenten, formuleerde ze acht ontwerpprincipes die het beheer van *common-pool resources* doet slagen. Ostrom en haar onderzoeksteam wilden hierbij een antwoord vinden op de vraag welke institutionele en sociale condities gemeenschappen in staat stellen om weilanden, bossen en irrigatiesystemen te creëren en te beheren op basis van coproductie. Kenmerkend voor het onderzoek dat voortbouwt op het werk van Ostrom, is een focus op een duidelijke afbakening van grenzen aan *common-pool resources* die overmatig gebruik moet voorkomen. Deze focus is echter niet zo relevant om de stedelijke praktijken waarmee *commons* vandaag vaak in verband worden gebracht – participatieve planning, gemeenschapstuinen, coöperatieve groepswooningen en gedeelde werkplaatsen – te bestuderen. Daarenboven dreigt deze focus het inclusieve en emancipatorische potentieel van *urban commons* te verwaarlozen.

Wat volgens Bailey (2013) kenmerkend is voor de *commons* is dat zij sociale relaties reproduceren die gebaseerd zijn op inclusie, horizontaliteit, vormen van delen en

*bottom-up* participatie. De Angelis (in *An Architektur*, 2012) beschrijft *commons* als een proces dat mensen in staat stelt nieuwe relaties aan te gaan en samen te ageren. Volgens Mattei (2012) gaat het om het opbouwen van een gemeenschap via specifieke, participatieve mechanismen. De sociologe en *commons* activiste Kratzwald (2012) argumenteert dan ook dat het idee achter het erkennen en creëren van gemeengoederen om meer gaat dan gemeenschappelijk beheer door zelfgeorganiseerde sociale netwerken van burgers. Het kan ook bijdragen tot meer inspraak en empowerment van burgers in de publieke sector.

Kratzwald volgt hiermee de lijn van een kritiek die de laatste jaren steeds vaker geformuleerd wordt ten aanzien van het 'publieke' in publieke diensten. Deze kritiek is tweeledig. Enerzijds ontvangen vele private instellingen publiek geld, zonder verondersteld te worden het algemene publiek te dienen. Anderzijds zijn vele klassieke publieke diensten, zoals onderwijs, gezondheid en huisvesting onderhevig aan markt-gedreven administratieve hervormingen, onder invloed van het discours van *New Public Management* (Haque, 2001). Dit maakt dat volgens een aantal auteurs een noodzaak ontstaat om de betekenis van het 'publieke' te heroriënteren in de richting van de *commons*. De notie van de *commons* stelt het belang van de gemeenschap opnieuw voorop en geeft daarmee een nieuwe en emancipatorische invulling aan het 'publieke' (Mattei, 2012; Bailey, 2013; Kratzwald, 2012). Hierbij verwijzen Kratzwald (2012) en Mattei (2012) onder meer naar publiek-collectieve partnerschappen – partnerschappen tussen de overheid en het middenveld – die gecreëerd zijn om bepaalde instituties te democratiseren. Dit impliceert geen onderschatting van het belang van de overheid. De overheid blijft van belang om de *commons* in stand te houden, onder meer door middel van financiële ondersteuning.

### 3. Naar een sociaal-ruimtelijke bepaling van de commons

Het trachten te begrijpen en bevorderen van het gemeenschappelijke leven in of buiten de stad, is voorwerp van velerlei stedenbouwkundige ontwerpen, studies en essays. Van onderzoeken naar de impasses in de vroegkapitalistische 19e eeuw, het stedenbouwkundige model van de coöperatieve tuinwijken van Ebenezer Howard (1902) tot Jane Jacobs' (1961) pleidooi voor gemixte stedelijke buurten als reactie op de technocratische benaderingswijze van de sociale huisvesting tijdens het modernisme: allen waren ze pogingen om de maakbaarheid van het gemeenschappelijke en inclusieve karakter van de stad en zijn diepere betekenissen te doorgronden.

In de jaren 1960 en 1970 kregen kritieken op het gebrek aan inspraak van stedelijke inwoners in bestaande planningsprocessen steeds meer vorm. Theoretici onderlijnden dat een onevenwichtige machtsverhouding aan de basis lag van de technocratische benaderingswijze van de stedenbouw en de schijnbare desinteresse in

de integratie van lage inkomensgroepen in de stadsplanning. Herbert Gans (1968) bijvoorbeeld, legde in *The urban villagers* het vlijmscherpe contrast bloot tussen de sociale compositie van zij die begunstigd en zij die benadeeld werden door stadsvernieuwing. Sherry Arnstein (1969) toonde met haar *Ladder of citizen participation* dat enkel een prominente rol van kansarme groepen in planningsprocessen kon leiden tot een herverdelende uitkomst.

Castells (1977), Harloe (1977) en Harvey (1978) gingen nog een stap verder door te benadrukken dat de commercialisering van eigendom destructieve sociale effecten heeft. Ze gaven hierbij aan dat een rechtvaardige planning enkel mogelijk is na een systematische transformatie die breekt met het private eigendom. In meer recent werk pleit Harvey (2012) voor een 'tweezijdige politieke aanval', waarin de staat verplicht is meer publieke goederen te voorzien en waarin bewoners de kans krijgen om via een grotere zelforganisatie deze goederen tot zich te nemen. Marcuse (2009) spreekt in dit opzicht over *commons planning*: een planning die zich niet enkel ontfermt over de toegankelijkheid van bepaalde plekken, maar ook de achterliggende eigendomsstructuur en controle over deze plekken in rekenschap neemt. Andere onderzoekers leggen zich toe op de vraag welke ruimtelijkheden zich lenen tot het ontplooiën van sociale relaties (Stavrides, 2010; Sennett, 2006).

Een exploratie van plannings- en architectuurliteratuur (Angotti, 2008; Marcuse, 2009; Stavrides, 2010; Healey, 1997; Sennett, 2006; Fainstein, 2010) leidt tot de identificatie van 4 deeldimensies die van belang zijn om over *urban commons* te kunnen spreken: de eigendomsstructuur; de mogelijkheid tot het ontplooiën van sociale relaties; de participatie van bewoners bij de organisatie en het bestuur van hun woonomgeving; de ruimtelijke structuur van de woonomgeving.

Een eerste dimensie om *urban commons* te interpreteren is de 'eigendomsstructuur' van goederen. In een stedelijke context is de meest relevante eigendomsstructuur het juridisch statuut van een plek. Onder andere de legale status van de operator, het type eigendom van het project, het type eigendom van de grond waarop het project zich bevindt en de toegankelijkheid van het project (Marcuse, 2005) maken delen uit van dat juridisch statuut. Volgens Angotti (2008) en Marcuse (2009) is de uitbreiding van gemeenschapsgronden dus een juridische wijziging van bestaande eigendomsstructuren, cruciaal om prijsstijgingen van land door gentrificatie en speculatie tegen te gaan. Onder gemeenschapsgronden verstaan zij een variëteit aan formules, zoals Community Land Trust, coöperatieven en gemeentegronden, met als gemene deler een democratisch beheer. Vele van deze formules vinden hun ontstaansgeschiedenis in een strijd tegen ongelijkheden die het bezit van land met zich heeft meegebracht.

Een tweede dimensie van *urban commons* betreft de ‘participatie van bewoners in planningsprocessen’. Volgens Arnstein (1969) schiet de representatieve democratie tekort in de inclusie van gemeenschappen in planningsprocessen om twee redenen. Enerzijds nemen planners beslissingen die vaak niet overeenkomen met de situaties, interesses en visies van stedelijke inwoners (Lipsky, 1980). Anderzijds komen planners vaak uit andere sociale klassen dan zij die getroffen worden door hun beslissingen. Ondanks het feit dat gemeenschapscontrole niet de meest efficiënte vorm van democratie is en gemeenschappen verre van homogeen zijn, oordeelt Fainstein dat deze distributie van macht gedurende planningsprocessen onontbeerlijk is om een herverdelende uitkomst te hebben (Fainstein, 2010). Marcuse voegt hieraan toe dat deze uitkomst nauw samenhangt met de relatie tussen de ruimtelijk planner en de gemeenschap waarin de planner zich bevindt.

Het gezamenlijk opzetten van activiteiten kan leiden tot een versterkte onderlinge relatie tussen de betrokken actoren. Meer bepaald is ‘gemeenschapsvorming’, de derde dimensie van *urban commons*, belangrijk ter versterking van het sociaal kapitaal en burgerschap van de betrokken actoren. Inzake gemeenschapsvorming is het echter belangrijk dat er een diversiteit aan keuzes bestaat om bij betrokken te worden: interesses van jongeren verschillen bijvoorbeeld van deze van volwassenen en ouderen, bepaalde etnische minderheden voelen zich in gebieden die geplaagd worden door racisme het veiligst in hun eigen groep. Het aanmoedigen van die diversiteit laat toe om verschillende en conflicterende belangen te uiten en bouwt verder op het slaan van bruggen tussen deze gemeenschappen (Taylor, 1998).

De vierde dimensie van *urban commons*, de ‘fysieke configuratie’, refereert naar de morfologie van de architectuur van het project. Een onderscheid kan gemaakt worden tussen het ‘macro-design’ van een plek – de relatie met het achterland – en het ontwerp van een plek zelf. Aangaande het macro-design zijn centraliteit en connectiviteit belangrijke factoren. De aanwezigheid van commerciële en sociale diensten in nabijheid en de toegang van een plek via publiek en privaat transport zijn daarbij cruciaal (Varna en Tiesdell, 2010). Op het niveau van de woonomgeving, toont architecturaal-etnografisch onderzoek dat de ruimtelijke kwaliteit van deze woonomgeving in sterke mate bijdraagt tot het ontwikkelen van sociale relaties (De Rijck e.a., 2000; Loecx, 1998; Stavrides, 2010). Een graduele transitie tussen het publieke en private, open en gesloten plekken zijn hiervoor belangrijk, omdat zij mogelijkheden aanbieden voor informele ontmoetingen en een vrijheid van toe-eigening (De Rijck e.a., 2000; Lofland, 1998; Stavrides, 2010). Volgens Stavrides (2010) beïnvloeden deze ‘tussenzones’ of poreuze plekken informele ontmoetingen, creativiteit en nieuwe vormen van collectiviteit.



## 4. Vandepereboom, Community Land Trust Brussel

Het ontstaan van de Community Land Trust in Brussel kan niet los worden gezien van de Brusselse wooncrisis. In deze sectie vestigen we eerst de aandacht op deze wooncrisis, alvorens over te gaan tot het ontleden van het project Vandepereboom aan de hand van de vier dimensies die hierboven besproken werden. Ten einde dit te doen werden interviews afgenomen met leden van de betrokken verenigingen, werden participerende observaties verricht tijdens algemene vergaderingen en ontwerpateliers en werden interne documenten bestudeerd.

### 4.1 De sociaal-ruimtelijke vertaling van de wooncrisis in Brussel

Sinds verscheidene jaren ervaart het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een ongeziene wooncrisis. Gebaseerd op hun inkomen, hebben 30% van de armste huishoudens toegang tot slechts 4% van de private woonmarkt (Corijn & Vloeberghs, 2009). In de wetenschap dat 50% van de Brusselse huishoudens in aanmerking komt voor een sociale woning, biedt de sociale huurmarkt nauwelijks een alternatief aangezien deze slechts 7,5% van de Brusselse woningvoorraad inneemt (Romainville, 2010). Overbezetting en onderverhuren van private huurwoningen zijn hierdoor courante fenomenen (De Meulder, 1996).

Deze laatste problematiek speelt zich vooral af in de wijken die gekend staan als 'de arme sikkel' (Kesteloot, 2000). De concentratie van armoede in de buurten rond het kanaal en het noorden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is een overblijfsel van twee belangrijke evoluties. Ten eerste heeft de conjunctuurcrisis van 1970 die volgde op de industrialisatie van de 19e en begin 20ste eeuw de economische kracht van de regio sterk verzwakt. Het heeft het gebied achtergelaten met een slecht voorziene woningvoorraad, residuele gebouwen, een arme vergrijzende populatie en droeg bij tot een komen en gaan van transitbewoners (De Meulder, 1996). Ten tweede heeft het Belgisch woonbeleid een sterke sociaal-ruimtelijke scheiding tussen een rijkere oostelijk deel en een armer westelijk deel in Brussel bewerkstelligd (Kesteloot, 2000). Gestimuleerd door financiële bonussen voor woningeigendom, zochten vele opwaarts mobiele families uit Brussel vanaf de jaren 1950 een huis in de goedkopere groene en dun bevolkte periferie (Corijn & Vloeberghs, 2009).

Sinds de late jaren 1990, nemen onderzoekers nieuwe interne migraties waar in de 'arme sikkel'. De relatieve stijging van woonprijzen in het oosten door de accommodatie van een aantal belangrijke Europese hoofdkantoren en internationale bedrijven in het centrum, heeft oudere migranten naar het westen geduwd. Terzelfdertijd verhuizen sociaal opwaarts mobiele huishoudens nog steeds naar de westerse

periferie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Loopmans & Kesteloot, 2009). Deze migratiegolven worden versterkt door de stijgende populariteit van arme wijken door stadsvernieuwingsprogramma's zoals de 'wijkcontracten'. Dergelijke wijkcontracten beogen een geïntegreerde lokale ontwikkeling in de publieke ruimte en diensten, de renovatie van het gebouwpatrimonium en woonprojecten op residuele percelen (Lenel, 2013). Hoewel het instrument geprijsd wordt voor de inclusieve en participatieve ontwerpaanpak, constateert Van Crieelingen (2005) dat de stijgende waarde van de buurten leidt tot een proces van gentrificatie. Voorlopig bevindt de verandering van de buurt zich nog in een 'gemixte fase' (Metaal, 2007), waarin de bestaande populatie samenleeft met een aantal inwijkelingen. Zolang deze inwijkelingen openstaan voor de bestaande diversiteit in de wijk, kan deze gemixte fase een positieve impact hebben op het tegengaan van de sociaal-ruimtelijke polarisatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Loopmans & Kesteloot, 2009).

Recente studies en ontwikkelingen wijzen er echter op dat een nieuwe fase in het proces van buurtverandering aantreedt, bij dewelke stedelijk beleid een specifieke rol speelt. Eerst en vooral toont Romainville (2010) aan dat nog steeds meer dan de helft van de uitgaven van het woonbeleid van Brussel wordt besteed aan woningeigendom. Terwijl dit maar een marginale invloed heeft op de wooncrisis in Brussel, ondersteunt het gentrificatiemechanismen. Vele woningen ontwikkeld in publiek-privaat partnerschap met Citydev (het voormalige GOMB, de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij) liggen in de 'arme sikkel', terwijl het gemiddelde inkomen van de kopers van deze woningen ver boven het buurtgemiddelde ligt.

Daarnaast heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, onder impuls van een stijgend bewustzijn van de woningcrisis, het 'Demografisch Regionaal Zoneringsplan' goedgekeurd. Dit plan introduceert naast nieuwe reguleringen die een hogere woondensiteit toelaten, een zoneringscategorie 'ondernemingsgebied in stedelijke omgeving' (OGSO). Dit verandert voormalige industriële gebieden in de noordelijke en zuidelijke kanaalzone in gemixte zaken- en woningbuurten. Gezien het exuberante aanbod van de Brusselse kantoormarkt, richten meer en meer private ontwikkelaars zich op de woningmarkt. Momenteel beginnen deze ontwikkelaars land op te kopen en projecten te ontwikkelen in gemixte ontwikkelingsbuurten in de 'arme sikkel'.

Verder maakt het Brusselse 'Internationaal Ontwikkelingsplan' strategische sites in de buurt klaar voor private investeerders om grootschalige vastgoedprojecten te ontwikkelen. Eén van de begeleidende beleidslijnen van het document is de promotie van een influx van hogere inkomensgroepen om te vermijden dat de interventiebuurten 'sociale getto's' worden (Decroly & Van Crieelingen, 2009).

Het is waarschijnlijk dat deze ontwikkelingen een nieuwe fase van gentrificatie aankondigen in de arme wijken. De druk op de woningmarkt die hiermee gepaard gaat, zal een veel grotere impact hebben dan de sporadische inwijking van beter gegoede inwoners. Tegelijkertijd blijft de sociale huisvestingssector, die deze druk kan opvangen via grootschalige investeringen, achterop hinken (Loopmans & Kesteloot, 2009).

#### 4.2 Een uitdijend associatief netwerk als reactie op de wooncrisis

De organisatie Community Land Trust Brussel is in de eerste plaats ontstaan als een platform van een vijftiental Brusselse verenigingen. De bovengenoemde problemen – het grote gebrek aan betaalbare kwalitatieve huisvesting op de private woonmarkt, gentrificatietendensen in de arme wijken en het tekort aan sociale woningen – maakten van het recht op wonen een topprioriteit voor velen van hen. Zoals in het meerjarenplan van 2011 tot 2015 door Samenlevingsopbouw Brussel wordt verwoord; *“In het voorgaande meerjarenplan was de focus op leefbaarheid komen liggen en was de vaststelling dat de aandacht vooral was uitgegaan naar het verfraaien van achtergestelde buurten. Precies deze buurten zijn onderhevig aan sociale verdringingsfenomenen en terecht werd de vraag gesteld of we hierdoor niet eerder een middenklasse publiek dienden ten kosten van minder draagkrachtige doelgroepen?”* (Samenlevingsopbouw, 2011).

Onder de participerende verenigingen waren buurtcentra, een vluchtelingenorganisatie, artiestencollectieven, een coöperatieve bank, verenigingen werkzaam in de sociale economie en een organisatie gespecialiseerd in de integratie van kwetsbare groepen via participatie. Twee van hen, de organisatie Ciré en het buurthuis Bonnevie waren belangrijke stuwende krachten van dit netwerk. Samen hadden ze vanuit hun specifieke kennis een collectief huisvestingsproject voor kansarme groepen opgezet in Molenbeek. Zo werkte Ciré, een organisatie die vluchtelingen begeleidt, sinds 2003 rond een project van collectieve en solidaire spaargroepen. Deze groepen verzamelen precare families rond een systeem van collectief sparen om via een lening van het Woningfonds een individuele woning te kunnen aankopen. De organisatie Bonnevie was sinds verscheidene jaren gespecialiseerd in renovatie- en isolatie-initiatieven, transitwoningen en informatiedagen rond energie. Het collectieve huisvestingsproject dat ze samen opzetten, *l'Espoir*, diende als voorbeeld voor het onderzoek naar alternatieve vormen van huisvesting voor kansarme groepen. Het project was innovatief omwille van de samenwerking tussen de actoren, de keuze van passiefwoningen voor lage inkomensgroepen en het participatietraject dat voorafging aan de bouw van het project. Voor Geert de Pauw, die het project mee leidde, was het emancipatorische karakter van het project één van de belangrijkste troeven; *“Mensen die ervoor uitgesloten werden van een decente participatie in het*

*maatschappelijke en economische leven transformeerden langzaam in burgers met zin voor initiatief en verantwoordelijkheid” (De Pauw, 2011: 32).*

De zoektocht naar de adequate juridische formule voor dit soort projecten leidde het platform naar het Amerikaanse Community Land Trust model. In 2010 kreeg een onderzoekconsortium de toestemming een haalbaarheidsstudie uit te voeren voor een mogelijke implementatie van het model in Brussel. Dit plan werd in 2012 goedgekeurd en financieel ondersteund door het Brussels Gewest. Het platform Community Land Trust transformeerde zo in de non-profitorganisatie Community Land Trust Brussel (CLTB) en werd opgenomen in de Brusselse Huisvestingscode als sociale huisvestingsactor.

Vandaag werken een 9-tal medewerkers voor Community Land Trust Brussel, maar hebben de betrokken verenigingen van het platform nog steeds inspraak via de algemene vergadering, de raad van bestuur of via samenwerkingsverbanden in specifieke projecten. Voor elk project gaat CLT allianties aan met verenigingen werkzaam in de gemeentelijke of Brusselse context. In het geval van het project Vandepereboom in Molenbeek is dit Ciré en buurthuis Bonnevie – die samen het eerdergenoemde project *l’Espoir* hebben opgestart – en Convivence<sup>152</sup>. De verenigingen staan in voor het begeleiden van de families op individueel en collectief niveau, terwijl de medewerkers van Community Land Trust het ontwikkelingstraject van de woningen en de contacten met de bouwheer, in dit geval het Woningfonds<sup>153</sup>, verzekeren. De 32 families, inmiddels teruggevallen tot 23 families, die begeleid worden door de sociale verenigingen zijn grotendeels Brusselaars van niet-Belgische origine. Ongeveer de helft van deze groep leeft van een uitkering of een leefloon. Dit is niet toevallig: om in aanmerking te komen voor een Community Land Trust woning mag het inkomen van kandidaat-kopers de inkomensgrens voor sociale huisvesting niet overschrijden. Vele van de sociaal werkers die de groep coachen hebben een opleiding opbouwwerk gevolgd. Zoals één van hen verwoordt: *“Vele sociale problemen zijn geen individuele problemen maar collectief en structureel. Om deze op te lossen volstaat het niet om ze individueel aan te pakken. Om invloed te hebben op het systeem, is het is nodig mensen op collectief niveau te organiseren.”*

---

<sup>152</sup> Convivence is een vereniging die technisch advies en administratieve begeleiding verschaft over huisvesting.

<sup>153</sup> Het Brusselse Woningfonds is een coöperatieve vennootschap werkzaam in het Brusselse Gewest die aan gezinnen met een gemiddeld, bescheiden of laag inkomen hypothecaire kredieten, huurwoningen en koopwoningen aanbiedt.

### 4.3 Gedeelde goederen: een juridische kwestie

Het beheren en in stand houden van *common-pool resources* bij CLTB is nauw verweven met de juridische opdeling van de eigendomsstructuur in grond en woning en de bepaling bij herverkoop van de woning. De grond waarop huisvestingsprojecten gerealiseerd worden is eigendom van CLTB, terwijl de woningen reële eigendom worden van de bewoners. Voor het 'gebruiken' van de grond leunen de bewoners op het recht van opstal. Het begrip 'reële eigendom' maakt dat bewoners hun woning kunnen aanpassen en zolang zij willen in hun woning kunnen blijven wonen. Maar, opdat de woning betaalbaar blijft voor de volgende bewoner, kan de bewoner de woning slechts verkopen met een winst van 25% van de geschatte meerwaarde van de woning. De Community Land Trust heeft voorkeepsrecht op deze woning en kan op deze wijze de woning weer ter beschikking stellen aan volgende kandidaat-kopers die lid zijn van de organisatie. Deze juridische bepaling heeft belangrijke implicaties. Enerzijds worden bewoners 'eigenaar', wat maakt dat ze een spaarpot kunnen opbouwen en woonzekerheid hebben. Anderzijds vloeit het patrimonium niet terug naar de private markt en blijven de woningen op lange termijn betaalbaar.

Voor de aankoop van de gronden en het financieren van een deel van de woningen is Community Land Trust afhankelijk van subsidies van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Zonder deze subsidies kunnen zij de betaalbaarheid voor lage inkomensgroepen niet vrijwaren. In het project Vandepereboom heeft het Brusselse Woningfonds als bouwheer het terrein gekocht van de gemeente Molenbeek in het kader van het wijkcontract Westoevers. Community Land Trust heeft van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een subsidie gekregen om het terrein na de realisatie van het project terug te kopen van het Woningfonds. Het Woningfonds krijgt op zijn beurt een subsidie van het Brussels Gewest om de woningen te kunnen verkopen aan families met een laag inkomen. Niet enkel huisvesting wordt in het project voorzien, maar ook een intergenerationeel opvangcentrum van het OCMW voor ouderen en kinderen. Deze publieke functie in het huisvestingsproject zorgt niet alleen voor een potentiële verankering van het woonproject in de wijk, maar speelt ook in het voordeel van de toekomstige bewoners van het gebouw. Zij kunnen gebruik maken van de kinderopvang en de ruimte 's avonds en in het weekend benutten als collectieve ruimte. Momenteel zijn gesprekken aan de gang met het OCMW om te bekijken of bewoners tewerkgesteld kunnen worden in de crèche.

Voor de eigendomsstructuur is het niet onbelangrijk om stil te staan bij de macrodimensie. Aangezien CLTB nog in de pilootfase zit, is het aantal projecten dat op korte termijn verwezenlijkt zal worden miniem. Via de Alliantie Wonen, waarin men tussen 2013 en 2020 de bouw van 6.000 nieuwe woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest plant, voorziet de Brusselse regering de bouw van 30 wo-

ningen van CLTB per jaar. Gezien de moeizame totstandkoming van de projecten in deze fase – volgens de organisatie gelieerd aan de experimentele fase waarin de rol van de te onderscheiden partners nog geconcretiseerd moet worden – zal dit aantal reeds een grote uitdaging vormen. Een vaak geformuleerde kritiek op de organisatie is dan ook de summiere bijdrage van CLT in het tegengaan van de wooncrisis. Nochtans gaan er verschillende stemmen op dat het CLT platform en het politieke klimaat waarin het zich destijds ontplooid heeft, een niet onbelangrijk debat op gang gebracht heeft over alternatieve eigendomsformules. Op dit moment zijn bij huisvestingsactoren in de Brusselse context, zoals het Woningfonds en Citydev, projecten op til die zich baseren op de formule van erfpacht en opstalrecht als alternatief op koopwoningen. In Vlaanderen wordt bekeken of het Community Land Trust model het systeem van de sociale koopwoningen zou kunnen vervangen. Vandaag vloeien deze sociale koopwoningen na herverkoop terug naar de private markt, en kan er slechts 1 familie van de grote investering profiteren.

#### 4.4 Participatie: ook een juridische kwestie?

De juridische structuur van de organisatie heeft een sterke invloed op de participatie van bewoners in beslissingsprocessen en de ontwikkeling van hun toekomstige woning. Organisatorisch bestaat de CLT uit een vzw en een stichting voor openbaar nut. De vzw staat in voor de operationele structuur en het beheer van de organisatie, terwijl de stichting voor openbaar nut de eigenaar is van de gronden van CLT. De raad van bestuur van de vzw en stichting voor openbaar nut bestaan beiden uit drie partijen: politieke vertegenwoordigers, (toekomstige) bewoners van de huisvestingsprojecten en burgers en verenigingen werkzaam in de Brusselse context. Hoewel voor kandidaat-kopers de inkomensgrenzen van sociale huisvesting gelden, is de organisatie een open leden-vereniging. Iedereen kan dus lid worden. Leden komen één maal per jaar samen tijdens een algemene vergadering.

Aan de kandidaat-kopers wordt gevraagd te participeren in een gemeenschappelijke spaargroep, waarop maandelijks een bedrag gestort wordt. Bij de initiatie van een nieuw huisvestingsproject, worden kandidaat-kopers ingelicht en uitgenodigd zich in te schrijven voor een nieuwe spaargroep. Kandidaat-kopers kunnen zich inschrijven voor een project, wachten op een nieuw initiatief of hun geld recupereren en uit het systeem stappen. De project-spaargroepen zijn op hun beurt verenigingen. In het geval van het project Vandepereboom is dit een feitelijke vereniging. Minsten één keer om de twee maanden worden een algemene vergadering en een stuurgroep georganiseerd. De algemene vergadering is voor alle leden van de spaargroep, terwijl de opvolgingscommissie bestemd is voor afgevaardigde bewoners. Elke maand vindt een overlegvergadering plaats tussen de verenigingen die focust op de inhoudelijke coördinatie van projecten.

Naast de algemene vergaderingen, de opvolgingscommissies en de overlegvergaderingen worden architectuurateliers georganiseerd om de toekomstige bewoners te betrekken bij het ontwerpproces van hun woning. In het geval van een openbare aanbesteding, zoals bij project Vandepereboom, waarin het Woningfonds optreedt als bouwheer, werden architectuurateliers in twee fases georganiseerd. Een eerste fase bestond uit 6 workshops waarin bewoners geïntroduceerd werden tot de wijk, de architecturale woordenschat, collectieve huisvestingsprojecten en verschillende aspecten van samenwonen. De aanbevelingen van bewoners die voortkwamen uit deze workshops werden geïntegreerd in het lastenboek voor de participerende teams van architecten en aannemers in de openbare aanbesteding.

In een tweede fase worden de bewoners klaargestoomd om de projecten te beoordelen die via de openbare aanbesteding worden ingediend. Aangezien men in het project Vandepereboom te maken heeft met een relatief grote groep, wordt voor deze fase een onderverdeling gemaakt in 3 groepen. Deze drie groepen zoomen specifiek in op 'samenwonen', 'energie' en 'de integratie van de woning in de wijk'. De groepen worden allen begeleid door een architect en een sociaal werker. In elk van deze groepen is er een verantwoordelijke die de bevindingen uit de ateliers rapporteert aan de algemene vergadering en daarnaast verantwoordelijk blijft voor de realisering ervan. Zo trachten de medewerkers van CLT de bewoners niet enkel bekend te maken met deze thema's, maar ze ook voor te bereiden op nieuwe verantwoordelijkheden die het eigenaarschap met zich meebrengen. De verenigingen zien de architectuurateliers dus niet enkel als een voorbereiding op het bouwen van het huisvestingsproject, maar tevens als voorbereiding op het zelfstandig samenwonen.

#### 4.5 Naar een gated community?

De eerste projecten die gerealiseerd zullen worden via de Community Land Trust-formule zijn opgestart in het kader van een wijkcontract. De meeste van deze gronden bevinden zich in relatief centrale, goed omsloten wijken. Aangezien het Vandepereboom-project nog niet gerealiseerd is, is het moeilijk stil te staan bij de ruimtelijke veruitwendiging van het participatieve ontwerptraject. Wel kwamen tijdens de ontwerpatelier een aantal markante uitspraken naar voor die van belang zullen zijn voor de uiteindelijke beoordeling van de projecten.

Tijdens het ontwerpatelier rond 'de ideale woning' pleitten vele families ervoor om meerdere badkamers in hun woning te voorzien. Deze vraag lijkt pertinent, gezien de grootte van sommige families, maar was wel opvallend voor de medewerkers van de verenigingen die ook het project l'Espoir opgevolgd hadden. De bewoners van het project waren reeds blij met het hebben van een badkamer. Dit betekent dat de

families van Vandepereboom, ondanks hun beperkte middelen, aansturen op een zo groot mogelijk comfort in hun woning.

Een ander opvallend aspect dat vaak naar voorkwam tijdens de participatieve ontwerp ateliers was de nadruk op 'veiligheid', 'rust' en 'een plek voor de kinderen'. Voor de families van Vandepereboom is de locatie van de gemeente Molenbeek, een plek die beelden van onveiligheid en criminaliteit bij hen oproept, een belangrijke reden om zich op deze thema's te richten. Een anekdote die dit illustreert vond plaats tijdens een participatieve ontwerpworkshop, waarin een student architectuur in een aantal maquettes een verschillende inplanting van de gebouwen van het collectieve woonproject liet zien. Het eerste, meest klassieke model was een opstelling van twee gebouwen die het bouwblok volledig sloten. In de tweede maquette waren de gebouwen zo geïmplementeerd dat er een open ruimte ontstond aan de straatzijde dat kon fungeren als een plein voor de straat. Deze tweede maquette lokte heel scherpe reacties uit bij enkele bewoners. Een aantal onder hen wezen direct op het belang de toegangen tot een maximum te kunnen beveiligen. Een andere man maakte de opmerking dat ze niet in sociale huisvesting woonden en zij geen nood hadden aan gedeelde ruimtes met de wijk. Na een aantal vormingen en reünies rond het thema 'wijk' was het oordeel over de overgangsruidten tussen publieke en private sfeer al genuanceerder. De bewoners konden zich vinden in een voorbeeld dat getoond werd waarin een beperkte ruimte van het bouwblok opgeofferd werd aan het voetpad en de kern van het bouwblok zichtbaar, maar niet toegankelijk voor buurtbewoners was. Ten aanzien van het materiaalgebruik van het project, waren de bewoners niet te vinden voor een kleurrijke, opvallende gevel, zoals in het project *l'Espoir*. Een bewoner verwoordde dat ze een normale woning wou hebben, die niet opvalt, maar lijkt op de andere huizen in de straat.

## 5. Tot slot

Vaak wordt de recentelijk opgerichte Community Land Trust Brussel in verband gebracht met het concept van de *urban commons*. Deze bijdrage exploreerde de traditionele en hedendaagse literatuur omtrent de *commons* om de verschillen tussen beiden te begrijpen. Daarna zocht het in de architectuur- en planningsliteratuur naar dimensies die van belang zijn om te kunnen spreken over *urban commons*. Vier dimensies kwamen hieruit voort: de eigendomsstructuur, de participatie van bewoners, gemeenschapsvorming en de ruimtelijke structuur van de woonomgeving. Vervolgens zoomde het in op het collectieve huisvestingsproject Vandepereboom, één van de eerste projecten van CLTB, door gebruik te maken van deze dimensies. De 'gemeenschapsvorming' een eerste dimensie, staat in CLTB eerst en vooral voor een uitdijend netwerk van verenigingen, die in reactie op de wooncrisis een plat-



form Community Land Trust hebben opgericht. Het gebrek aan kwalitatieve en betaalbare woningen op de private huurmarkt en aan sociale woningen en tendensen van gentrificatie in het werkingsterrein van de verenigingen die deel uitmaakten van het platform, maakten dat zij op zoek gingen naar alternatieve woonvormen. Samen met de vaste medewerkers van CLTB, begeleiden een aantal van deze verenigingen vandaag toekomstige bewoners in hun zoektocht naar een woning binnen een collectief huisvestingsproject. In een tweede plaats staat 'gemeenschapsvorming' voor het slaan van bruggen tussen de verschillende actoren, door middel van formele en informele ontmoetingen die zich ontplooiën rond een raad van bestuur waarin politieke vertegenwoordigers, toekomstige bewoners en het middenveld zetelen en een algemene vergadering waaraan iedereen die zich als lid inschrijft kan deelnemen.

Voor de 'eigendomsstructuur', de tweede dimensie, geldt een juridische scheiding tussen grond en baksteen en bepalingen bij herverkoop van de woningen. De grond blijft in eigendom van de stichting van openbaar nut van de organisatie en de woningen van het huisvestingsproject worden verkocht aan families die in aanmerking komen voor sociale huisvesting. Bij herverkoop worden bepalingen opgenomen die maken dat de woning ook voor een volgende kandidaat-koper van CLT betaalbaar blijft. Het openen van bepaalde ruimten in de projecten voor publieke functies en buurtbewoners garanderen een functionele verankering van het project in de wijk. Aangezien de organisatie nog in pilootfase zit kan men moeilijk inschatten of de organisatie werkelijk bijdraagt aan een oplossing tegen de wooncrisis. Wel is duidelijk dat het reeds in deze fase bestaande praktijken uitdaagt en vorm geeft: het heeft een niet onbelangrijk debat op gang heeft gebracht over eigendomsformules bij andere huisvestingsactoren.

De 'participatie in beslissingsprocessen', de derde dimensie, hangt eveneens nauw samen met de juridische structuur van de organisatie. Via de algemene vergaderingen en de raad van bestuur op niveau van de organisatie participeren toekomstige bewoners, middenveld en politiek vertegenwoordigers in het bestuur. De participatie van toekomstige bewoners in de ontwikkeling van het collectieve huisvestingsproject is een belangrijke voorbereiding op het 'zelfstandig wonen'.

De gevolgen van de participatieve ontwerpateliers voor de 'ruimtelijke structuur', de vierde dimensie, zijn nog niet zichtbaar voor het project Vandepereboom. Uit de ontwerpateliers blijkt alvast dat zij zich niet op een uitgesproken, maar op een subtiele wijze willen inschrijven in de straat en de wijk waarin ze wonen. De architecturale vormingen van de verenigingen die de bewoners begeleiden spelen hierin een niet onbelangrijke rol.

Community Land Trust Brussel heeft een aantal troeven in huis die bijdragen tot een meer rechtvaardige eigendomsstructuur en een sterkere betrokkenheid van burgers in het creëren van hun leefomgeving. Deze bijdrage toont niet enkel aan

dat de bottom-up institutionalisering van CLTB een veelbelovend pad lijkt voor het creëren van inclusieve woonomgevingen, maar dat verschillende deeldimensies van *urban commons* ook relevant kunnen zijn voor strategieën in de reguliere publieke en private huisvesting.