

art. 23

“Ieder heeft het recht
een menswaardig leven te leiden.
Dit recht omvat het recht op
een behoorlijke huisvesting.”

« Chacun a le droit de mener
une vie conforme à la dignité
humaine. Ce droit comprend
le droit à un logement décent. »

37 10-11-12
2009

RBDH
BBROW

BELGIQUE – BELGIË
PP 1000 BRUXELLES 1
PB 1000 BRUSSEL 1
N° 1/1837

BUREAU DE DÉPÔT :
1000 BRUXELLES 1
AFGIFTEKANTOOR :
1000 BRUSSEL 1

Coöperatieve woonprojecten: een nieuw leven

Akten van het colloquium
van 23 oktober 2009

Habitat et Participation
Laurence Braet
chargée de mission
place des Peintres, 1 bte 4

1348 Louvain-La-Neuve

Le logement coopératif: une nouvelle vie

Actes du colloque
du 23 octobre 2009

RBDH / BBRoW
Ilham Bensaïd, Marie Didier,
Aïcha Dinguizli, Laurence
Evrard, Werner Van Mieghem
Tel. : 02/502.84.63
Mail : info@rbdh.be
Website : www.rbdh-bbrow.be

Mise en page / Lay-out
Elise Debouny

Photos / Foto's
Lyse Kaneza, Geert De Pauw,
Werner Van Mieghem, Catherine
Jacques, Josh

Impression / Druk
Gillis nv/sa

Éditeur responsable /
Verantwoordelijk uitgever
Werner Van Mieghem,
quai du Hainaut 29 -
Henegouwenkaai 29,
1080 Molenbeek

Cette publication est éditée à l'aide
de subsides de la Région de Bruxelles-
Capitale, Insertion par le logement
et de la Communauté Française,
Education Permanente.

Deze publicatie wordt uitgegeven met
subsidiën van het Brussels Hoofdstedelijk
Gewest, Integratie via de huisvesting
en van de Franse Gemeenschap,
Education Permanente.

Les membres du RBDH/BBRoW reçoivent
Art. 23 gratuitement.
Vous pouvez vous abonner à Art. 23
en versant 20 euros par an (4 numéros
par an) sur notre numéro de compte
068-2298880-07 avec la communication
suivante « Abonnement Art. 23 ».

De leden van RBDH/BBRoW ontvangen
Art. 23 gratis.
U kan zich abonneren op Art. 23 via
betaling van 20 Euro per jaar (4 nummers
per jaar) op ons rekeningnummer
068-2298880-07 en met de mededeling
'Abonnement Art. 23'.

N° ISSN 1376-9170

RBDH
BBRoW

Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

Inhoud

3_ Voorwoord

4_ Inleiding

UITEENZETTINGEN

5_ Coöperaties als hefboom voor wonen?
Een verkenning

8_ De coöperatieve tuinwijk Kapelleveld
als parel uit het verleden

10_ Community Land Trusts: ei van
Columbus om eigendom weer
betaalbaar te maken?

22_ Het project 'l'Espoir', Finstraat
in Molenbeek

31_ Eigenaar worden via een coöperatieve
in Evere, het Ensor project

ATELIERS

39_ Terreinen en gebouwen
Inleiding door Nicolas Bernard
en Ann Donné

42_ Financiën
Inleiding door Gert Van Snick
en Bernard Horenbeek

48_ Bewonersparticipatie
Inleiding door Pascale Thys
en Maria-Elvira Ayalde

52_ Zelfbouw
Inleiding door Simon Verstraeten
en Paul Trigalet

58_ CONCLUSIE

Sommaire

3_ Editorial

4_ Introduction

PRÉSENTATIONS

6_ Les coopératives en tant que levier
pour l'habitat? Exploration

9_ La cité-jardin coopérative Kapelleveld,
une perle du passé

16_ Les Community Land Trusts:
un modèle qui rend le logement
à nouveau accessible?

27_ Le projet « l'Espoir »,
rue Fin à Molenbeek

34_ Devenir propriétaire par le biais d'une
coopérative à Evere, le Projet Ensor

ATELIERS

41_ Terrains et bâtiments
Introduction de Nicolas Bernard
et Ann Donné

45_ Finances
Introduction de Gert Van Snick
et Bernard Horenbeek

50_ Participation des habitants
Introduction de Pascale Thys
et Maria-Elvira Ayalde

55_ Auto-construction
Introduction de Simon Verstraeten
et Paul Trigalet

59_ CONCLUSION

Voorwoord

Op 23 oktober 2009 organiseerde de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen samen met Periferia, Livingstones, CIRE, Buurthuis Bonnevie en Samenlevingsopbouw Brussel een colloquium over het thema 'coöperatief wonen'. In het centrum van de belangstelling stond onder meer de realisatie van een nieuwbouw in de Finstraat in Molenbeek door 14 families van de spaar- en aankoopgroep 'l'Espoir'.

'l'Espoir' is een initiatief van CIRE en Buurthuis Bonnevie en heeft sterke linken met het comité Alarm. Persoonlijk en vanuit mijn professioneel engagement, liggen het comité Alarm en dit project mij zeer nauw aan het hart. Vanuit Samenlevingsopbouw organiseren wij immers al jaren een permanentie om thuislozen te helpen bij hun zoektocht naar een woning. Dat deze zoektocht hard is, ondervinden die thuislozen (en wij met hen), elke dag aan den lijve. Toch is het niet altijd mogelijk om met deze mensen linken te leggen naar actie en hen het heft in eigen handen te laten nemen om de toegang tot woonst te vereenvoudigen.

Het comité Alarm is voor mij een van de vaandeldragers in de strijd voor het recht op wonen. Ook hier gaat het om mensen die de huisvestingscrisis beleven: de tergende zoektocht naar een woning, de discriminatie, de lange wachtlijsten voor een sociale woning, het gebrekkige aanbod voor grote gezinnen op de huurmarkt...

De spaar- en aankoopgroep biedt aan enkelen onder hen - 14 families - een alternatief, een uitweg uit de miserie. Geen uitweg die hen op een presenteerblaadje werd aangeboden: veel hindernissen moesten en moeten nog overwonnen worden om dit 'alternatief' tot realiteit te maken.

Dit verhaal heeft voor mij dan ook twee kanten: vraag u eens af hoe het komt dat mensen het volhouden om 5 jaar zwaar te participeren in een project waarvan tot op vandaag de uitkomst onzeker is. Anderzijds is het ook een ontzettend positief verhaal: een verhaal over alternatieve oplossingen in antwoord op de wooncrisis. Het is ook een verhaal over anders omgaan met wonen en met bezit.

In dit nummer van Art. 23 willen we het enthousiasme voor het coöperatief wonen aanwakkeren door een eerste beeld te geven van mogelijkheden en realisaties. Het is een neerslag van de studiedag waar ook pistes onderzocht werden en hinderpalen geïdentificeerd. Als Brusselse Bond voor het Recht op Wonen engageren we ons om ook na de studiedag verder te werken, zodat het coöperatief wonen een nieuw leven kan krijgen. Omdat wonen een grondrecht is, dat op veel manieren gerealiseerd kan worden! ✖

TINEKE VAN HEESVELDE
co-voorzitster BBRoW

Éditorial

Le 23 octobre dernier, le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, Periferia, Livingstones, le CIRE, la Maison de quartier Bonnevie et Samenlevingsopbouw Brussel ont organisé un colloque sur le thème du logement coopératif.

Au centre de la réflexion: la réalisation d'un nouveau bâtiment rue Fin à Molenbeek, construit pour 14 familles du groupe d'épargne et d'achat « l'Espoir ».

Le projet « l'Espoir » émane d'une initiative du CIRE et de la maison de quartier Bonnevie, en liaison étroite avec le Comité Alarm. Personnellement, et de par mon engagement professionnel, je me sens très touchée par ce projet ainsi que par l'action du Comité Alarm. Au sein de Samenlevingsopbouw, nous organisons depuis plusieurs années, une permanence pour aider les sans-abris dans leur recherche d'un logement. Pour eux (comme pour nous d'ailleurs), cette recherche est un combat de tous les jours. Malheureusement, il n'est pas toujours possible d'amener ces personnes à prendre leur sort en main et de les pousser à agir pour un meilleur accès au logement.

Le comité Alarm est pour moi l'un des porte-drapeaux dans la lutte pour le droit au logement. Il est essentiellement composé de personnes confrontées à la crise du logement: la pénible recherche d'une habitation, la discrimination, les longues listes d'attente pour un logement social, une offre insuffisante pour les familles nombreuses sur le marché de la location...

Le groupe d'épargne et d'achat « l'Espoir » offre aux 14 familles impliquées une alternative, une porte de sortie de la misère. La réussite n'est pas acquise d'avance: pour faire de cette alternative une réalité, de nombreux obstacles ont déjà et devront encore être franchis.

Cette expérience m'interpelle à deux niveaux. Tout d'abord, je trouve admirable que des personnes continuent à participer, pendant cinq ans et avec une si forte implication, à un projet qui reste à l'heure actuelle encore incertain. Ensuite, j'estime que c'est une histoire terriblement positive: l'histoire de la recherche de solutions alternatives en réponse à la crise du logement et aussi une histoire qui présente d'autres manières d'appréhender les notions d'habitat et de propriété.

Dans ce numéro d'Art. 23, nous voudrions éveiller l'enthousiasme pour le logement coopératif en offrant une première image de ses possibilités et de ses réalisations. Ce sont là les premières retombées de la journée d'études au cours de laquelle des pistes ont été examinées et des obstacles identifiés. Avec le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, nous nous engageons à nous servir de tous ces éléments pour aller plus loin, afin que le choix du logement coopératif puisse devenir une histoire de succès. Parce que le logement est un droit qui peut trouver sa réalisation de manières différentes! ✖

TINEKE VAN HEESVELDE
co-présidente RBDH

Inleiding

De aankoop van een degelijke en aangepaste gezinswoning is voor gezinnen met een laag inkomen in het Brusselse Gewest bijna onmogelijk geworden. We hebben dan ook de plicht om te blijven zoeken naar alternatieven om gezinnen de mogelijkheid te bieden toch hun gezinswoning te verwerven en op die manier de huisvestingscrisis het hoofd te kunnen bieden.

Het model van coöperatief wonen, de laatste tijd te weinig ontwikkeld in België, verdient het om van dichterbij te worden bekeken.

Op 23 oktober 2009 organiseerden de BBRoW en haar partners Samenlevingsopbouw Brussel, Buurthuis Bonnevie, CIRE en Periferia, een colloquium over coöperatief wonen waarop een honderdtal geïnteresseerden afkwamen. Samen hebben we het model coöperatieve onderneming een duidelijke definitie kunnen geven, verschillende toepassingen ervan geanalyseerd, de successen en moeilijkheden van gerealiseerde projecten op een rij gezet en nagedacht over acties en juridische en financiële aanpassingen die nodig zijn opdat coöperatief wonen een valabel antwoord kan bieden aan wie op zoek is naar een woning.

Tijdens thematische ateliers hebben we verschillende deskundigen aan het woord gehoord over onder meer de financiering, zelfbouw, de participatie van bewoners en de mogelijkheden om terreinen of gebouwen te verwerven.

Dankzij de leerrijke uitwisseling tussen deskundigen, sociale werkers en gezinnen die al aan een coöperatief woonproject werkten, loont het de moeite om u hier nu de verslagen van deze dag te bezorgen. Onze bedoeling is immers om aan de hand van concrete voorstellen en ervaringen iedereen enthousiast te maken voor coöperatief wonen en uit te nodigen om met zijn of haar talenten mee aan dit verhaal te schrijven.

In naam van de BBRoW en de partnerorganisatoren, willen we hier nogmaals alle deelnemers, deskundigen, verslaggevers en animatoren bedanken en iedereen die klaar staat om met veel enthousiasme mee te werken aan coöperatieve woonprojecten. ✕

ILHAM BENSÄÏD
medewerkster BBRoW

Introduction

L''acquisition d'un logement de qualité accessible aux ménages à bas revenus est devenue presque impossible dans la Région de Bruxelles.

Et pourtant, a-t-on déjà tout tenté pour trouver des solutions alternatives et permettre à ceux qui en ont le plus besoin de devenir propriétaires d'un toit pour ainsi ne plus subir la crise du logement de plein fouet?

Le modèle du logement coopératif, actuellement peu développé en Belgique, mérite d'être examiné de plus près.

Le colloque, organisé le 23 octobre dernier par le RBDH et ses partenaires Samenlevingsopbouw Brussel, la maison de quartier Bonnevie, le CIRE et Periferia, a réuni une centaine de personnes. Ensemble, nous avons pu définir précisément le modèle coopératif, analyser ses différentes applications, mettre en exergue les réussites et les difficultés rencontrées lors d'expériences passées et réfléchir aux actions à mettre en place sur le terrain, ainsi qu'aux adaptations à prévoir aux niveaux juridique et financier; pour que le logement coopératif devienne dans un avenir proche une réponse satisfaisante pour ceux qui entendent réaliser leur droit au logement.

Lors d'ateliers réunissant des petits groupes de travail, différents débats ont été animés par des experts. Ainsi, des thèmes essentiels ont été explorés, tels que les moyens financiers, l'auto-construction, la participation des habitants et l'obtention de terrains ou de bâtiments.

Grâce aux rencontres de spécialistes, de travailleurs sociaux, de familles engagées dans des projets de logements coopératifs, grâce aux échanges très enrichissants tout au long de cette journée d'études, le RBDH peut aujourd'hui présenter les actes du colloque. Afin que les enseignements et propositions concrètes restent bien ancrés dans les esprits et motivent chacun à s'impliquer selon ses possibilités!

Au nom du RBDH et des associations partenaires, merci aux participants, aux intervenants, aux animateurs et à tous ceux qui d'ores et déjà sont prêts à se lancer avec enthousiasme dans l'accompagnement et le soutien de projets de logement coopératif. ✕

ILHAM BENSÄÏD
collaboratrice RBDH

WIM VAN OPSTAL

Cera Steunpunt Coöperatief Ondernemen HIVA - K.U.Leuven

Coöperaties als hefboom voor wonen? Een verkenning

Het model cooperatie bestaat al tientallen jaren, is terug te vinden in diverse sectoren en neemt verschillende vormen aan. Daarom is het belangrijk om het precies te definiëren en over de mogelijke voordelen ervan na te denken.

De coöperatie in het algemeen

Een coöperatie is een autonome organisatie van vrijwillig aangesloten leden met als doel om gemeenschappelijke behoeften te vervullen door middel van een onderneming die de eigendom is van de leden en die er democratisch door beheerd wordt.

Vennoten van de coöperatie kunnen gebruikers zijn, maar ook organisaties, gezinnen uit de buurt, lokale besturen, bedrijven, ...

Wereldwijd tellen de coöperatieve ondernemingen 800 miljoen leden en 100 miljoen werknemers. In België alleen al zijn er zo'n 40 000 coöperaties.

In ons land vinden we coöperaties hoofdzakelijk terug in sectoren als de landbouw, financiële dienstverlening en de farmacie. De coöperatieve organisatievorm is ook populair bij aankoopgroeperingen

Colloquium van
23 oktober 2009



voor detailhandel en groothandel en bij vrije en creatieve beroepen. In toenemende mate overweegt men ook om het coöperatieve model in te voeren binnen de social profitsector, naar analogie met voorbeelden uit het buitenland.

Juridisch moeten we een onderscheid maken tussen een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en een coöperatieve vennootschap met onbeperkte aansprakelijkheid (cvba of cvoa).

Een coöperatie kan een erkenning aanvragen bij de Nationale Raad voor de Coöperatie en kan eveneens het statuut van Vennootschap met Sociaal Oogmerk (VSO) aanvragen.

Meer info over de coöperatie als ondernemingsvorm is te vinden op de volgende websites.

www.cooperatiefondernemen.be

www.coopconsult.be

www.febecoop.be

www.nrc-cnc.be

De huidige coöperatieve organisatie en wonen

In de loop van de 20ste eeuw, in een context van uitbouw van onze verzorgingsstaat, modernisering en globalisering, werden coöperaties steeds opnieuw uitgevonden om in te spelen op nieuwe maatschappelijke behoeften: tewerkstelling, groene energie, solidariteit met het Zuiden, ...

Op het vlak van wonen vinden we anno 2009 verschillende verschijningsvormen:

→ Bouwcoöperaties die voornamelijk woningen willen realiseren.

→ Bewonerscoöperaties waar het beheer en controle gebeurt door de huurders/bewoners (empowerment-gedachte) en waar de investeerders een billijke vergoeding krijgen.

→ Groepswonen

→ Opknappen en onderhoud in zelfbeheer bij huurwoningen →

- Coöperaties om woningen in de buurt op te knappen
- Buurtcoöperatie voor uitbouw ondersteunende activiteiten (tuin, onderhoud, ...)

Een coöperatie kan anno 2009 een aantal marktniches opvullen:

- De wijzigende demografie zorgt ook voor een gewijzigde woonbehoefte. De coöperatie is een zeer flexibele vorm van 'eigendom'.
- Instaan voor betaalbaar wonen in een context van onderaanbod aan sociale huisvesting, een precaire private huurmarkt met mogelijkheden van publiek-private samenwerking.
- Stimuleren zelforganisatie en actief burgerschap door het vergroten van de betrokkenheid van burgers bij hun woonomgeving en dat niet alleen individueel, maar ook als gemeenschap. Voorkomen van isolement en versterken van het sociaal weefsel.

In de ons omringende landen is de coöperatieve woonvorm sterk verspreid.

In Duitsland bestaat 10% van het patrimonium uit coöperatieve woningen, met de klemtoon op huurwoningen. 2 000 'Wohnunggenossenschaften' beheren 2 200 000 woningen, 3 miljoen leden, 5 miljoen inwoners.

In Zweden is 18% van de woningmarkt samengesteld uit coöperatieve woningen. De aandelen zijn er verhandelbaar.

In Canada vinden we verschillende vormen van wooncoöperaties: studentcoöperaties, bouwcoöperaties waar de woning door de bewoner in eigendom wordt verworven maar de open ruimte gemeenschappelijk is, en tenslotte bewonerscoöperaties die een sterke groei hebben gekend in de jaren '80 en gericht zijn op het betaalbaar houden van huurwoningen. De bewonerscoöperaties beheren momenteel 92 000 woningen, en krijgen steun van de overheid voor de bouw van de woningen én een huursubsidie.

En verder tellen we in onder meer in

- Oostenrijk: 101 coöperaties, 8% patrimonium, 412 000 leden
- Tsjechië: 755 coöperaties, 17% patrimonium, 682 000 woningen
- Italië: 11 000 woningcoöperaties, > 600 000 woningen
- Noorwegen: 15% marktaandeel, 40% markt
- VS: 7 500 woningcoöperaties, 1,2 miljoen gezinnen

Meer informatie over de coöperatieve onderneming vindt u op bij:

- Cera Steunpunt Coöperatief Ondernemen www.cooperatiefondernemen.be
- Nationale Raad voor de Coöperatie www.nrc-cnc.be
- ICA Housing www.ica.coop/al-housing ✕



Les coopératives en tant que levier pour l'habitat? Exploration

WIM VAN OPSTAL
Cera Steunpunt Coöperatief Ondernemen
HIVA - KU.Leuven, SSH - KHLuven

Le modèle coopératif existe depuis plusieurs dizaines d'années et se concrétise différemment d'un pays à l'autre. D'où la nécessité de le définir précisément et de réfléchir à ses avantages ainsi qu'à la manière de l'étendre en Belgique.

La coopérative, aspects généraux

Une coopérative est une organisation autonome de membres volontaires, fondée dans le but de répondre aux besoins communs par le biais d'une entreprise qui est la propriété commune des membres et qui est gérée démocratiquement.

Les associés de la coopérative peuvent être des utilisateurs, mais aussi des organisations, des ménages du quartier, des pouvoirs locaux, des entreprises,...

Dans le monde, les coopératives comptent 800 millions de membres et 100 millions de travailleurs. En Belgique, on recense pas moins de 40 000 coopératives.

Les coopératives sont actives dans différents secteurs: l'agriculture, le gaz, l'eau, l'électricité, le secteur social,...

Juridiquement, il faut distinguer une société coopérative à responsabilité limitée (srl) d'une société coopérative à responsabilité illimitée (scri). Une coopérative doit être reconnue par le Conseil national de la Coopération et peut demander le statut SFS (Société à Finalité Sociale).

Plus d'informations sur les différentes structures de coopératives sont disponibles sur les sites suivants:
www.coopconsult.be
www.cooperatiefondernemen.be
www.febecoop.be
www.nrc-cnc.be

L'organisation coopérative actuelle et l'habitat

Au 20^e siècle, dans un contexte de développement de l'Etat providence, de modernisation et de globalisation, les coopératives répondent à de nouveaux besoins sociaux: emploi, énergie verte, mouvement nord-sud.

Dans le domaine de l'habitat, il existe différentes formes de coopératives:

- Des coopératives de construction
- Des coopératives d'habitants, dont la gestion et le contrôle se font par les locataires (responsabilisation des membres) et qui apportent une modeste rémunération aux investisseurs
- L'habitat groupé
- La rénovation et l'entretien en auto-gestion des logements locatifs
- Des coopératives pour la rénovation de logements dans le quartier
- Des coopératives de quartier pour des services (entretien, jardinage, ...)

En 2009, une coopérative peut offrir différents avantages

- Les changements démographiques impliquent d'autres besoins de logement. La coopérative présente l'avantage d'une propriété flexible, puisqu'elle permet la revente des parts.
- Proposer des logements abordables, dans un contexte où les logements sociaux manquent et où les loyers sur le marché locatif privé ne cessent d'augmenter. Des possibilités de collaborations mixtes public-privé existent.
- Stimuler l'auto-organisation et la citoyenneté active, en augmentant l'implication des citoyens dans leur environnement et cela non seulement individuellement, mais aussi au sein de la communauté. Prévenir l'isolement et renforcer le tissu social.

Dans nos pays voisins, le logement coopératif s'est fortement répandu

En Allemagne, 10% du patrimoine est constitué de logements coopératifs, avec une importance particulière des logements locatifs. 2 000 «Wohnunggenossenschaften» gèrent 2 200 000 logements, 3 millions de membres, 5 millions d'habitants.

En Suède, 18% du parc est constitué de logements coopératifs. Les parts peuvent être vendues (en d'autres termes, elles ont valeur d'action).

Au Canada, il existe différentes formes de logements coopératifs: des coopératives d'étudiants, ou encore des coopératives de construction, où l'habitation est acquise, mais avec un espace public commun et enfin, des coopératives d'habitants, qui ont connu une forte croissance dans les années 1980 et qui sont orientées vers des logements abordables. Ces dernières gèrent actuellement 92 000 logements et reçoivent un soutien du gouvernement pour la construction de logements, ainsi qu'une allocation loyer.

Et il y a également...

- L'Autriche: 101 coopératives, 8% patrimoine, 412 000 membres
- La Tchéquie: 755 coopératives, 17% patrimoine, 682 000 logements
- L'Italie: 11 000 coopératives, 600 000 logements
- La Norvège: 15% de logements coopératifs (dont 40% à Oslo)
- Les Etats-Unis: 7 500 coopératives, 1.2 millions de ménages

Plus d'informations sur les sociétés coopératives disponibles sur les sites suivants:

- Cera Steunpunt Coöperatief Ondernemen www.cooperatiefondernemen.be
- Le Conseil National de la Coopération www.nrc-cnc.be
- ICA Housing www.ica.coop/al-housing ✕



WERNER VAN MIEGHEM
coördinator BBRoW

De coöperatieve tuinwijk Kapelleveld als parel uit het verleden

Coöperatieve woonvormen zijn zeker geen nieuw gegeven. Reeds in de jaren 1920 kenden ze een sterke opgang in ons land, met als prachtige exponent de sociale tuinwijken.

Deze werden mogelijk gemaakt door de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken (NMGWW) die kort na de 1e wereldoorlog, in 1919, werd opgericht. Haar taak was om de grote woningnood (200 000 woningen) te lenigen. Ze gaf lokale maatschappijen de mogelijkheid om goedkope, degelijke woningen te verschaffen aan weinig bemiddelde arbeiders. Er waren onder meer veel subsidies en goedkope leningen voorzien om de coöperatieve sociale woningbouw te ondersteunen.

Het succes van de coöperatieve sociale woningbouw in de jaren 1920 in het Brusselse was ook te danken aan de modernistische groep rond Louis Van der Swaelmen en Huib Hoste. Zij maakten ervan gebruik om hun progressieve ideeën te realiseren over een nieuwe vorm van samenleven in reactie op de individualistisch geïnspireerde stad: de tuinwijken voor huurderscoöperatieven. Het uitgangspunt was om bewoners-huurders van bij het begin te betrekken bij de realisatie en het beheer van de wijk. Ze dienden

minstens 1 aandeel van de woningbouwmaatschappij te kopen en maakten de meerderheid uit van de raad van bestuur.

Uit die periode dateren onder meer Moortebek in Anderlecht, Le Logis en Floréal in Watermaal-Bosvoorde, Kapelleveld in St. Lambrechts Woluwe.

De bouw van de tuinwijken en van de sociale huurwoningen in het algemeen werd al vanaf 1926 teruggeschroefd. Ondermeer omdat de aanleg van de tuinwijken als te duur en te ruimteverslindend werd beschouwd, maar ook omdat de optie van sociale huurwoningen werd doorkruist door een liberale visie (regering) die zoveel mogelijk mensen in staat wilde stellen een eigen woning te verwerven.

La Cité-Jardin du Kapelleveld, société coopérative de locataires à Woluwe-Saint-Lambert, werd op 6 augustus 1922 gesticht, met 296 coöperanten. De huurderscoöperatie verwierf 15 hectare bouwgrond op het Kapelleveldplateau in Sint Lambrechts Woluwe die de NMGWW had aangekocht. De groeiende interesse en toename van het aantal coöperanten maakte een uitbreiding tot 40 hectare nodig. Hier werden tussen 1924 en 1927 werden 416 eengezinswoningen gebouwd.

De tuinwijk richtte zich in de eerste plaats tot de 'intellectuele werkman'. Bij de stichtende coöperanten was er geen enkele arbeider. Dat lag voor een groot deel aan de noodzakelijke deelname in het kapitaal van de coöperatie, dat in 1922 was vastgelegd op 3 000 frank. Voor een gewone arbeider was dat een hoog bedrag. In 1921 bedroeg het gemiddelde jaarloon van een arbeider in de industrie 4 231 frank. ✱

Bronnen:
- Marcel Smets, De ontwikkeling van de tuinwijkgedachte in België, 1977.
- Anne-Marie Pijcke, De verstedelijking van Sint-Lambrechts-Woluwe 1850-1984, these KUL, 1986.

La cité-jardin coopérative Kapelleveld, une perle du passé

WERNER VAN MIEGHEM
coordinateur RBDH

Les formes de logement coopératif ne sont certainement pas récentes. Dans les années 1920 déjà, elles connurent une forte progression dans notre pays, avec comme plus belles représentations, les cités-jardins sociales.

Elles furent réalisées grâce à la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché (SNHLBM), qui fut fondée après la première guerre mondiale, en 1919. Elle se voit attribuer comme tâches:

→ alléger l'immense demande de logement (200 000 logements),

→ donner aux sociétés locales la possibilité de procurer des logements corrects à prix modérés aux travailleurs de la classe moyenne,

→ soutenir la construction de logements coopératifs sociaux grâce à des subventions et des crédits peu élevés.

Les années 1920 peuvent être considérées comme la période la plus importante du logement social en Belgique, entre autres grâce au groupe moderniste entourant Louis Van der Swaelmen et Huib Hoste qui, pour mettre en oeuvre leurs idées progressives, a fait usage d'une nouvelle forme de vie commune, en réaction à l'individualisme régnant dans les villes: les cités-jardins pour les coopératives de locataires. Le point de départ consistait à impliquer les habitants locataires dans la réalisation et la gestion du quartier. Ils devaient acheter au moins une part à la société de construction de logements et constituaient la majorité au Conseil d'administration. C'est de cette époque que datent les cités Moortebek à Anderlecht,

Logis et Floréal à Watermael-Boitsfort, Kapelleveld à Woluwé-Saint-Lambert.

Mais dès 1926, un coup de frein est donné à la construction des cités-jardins et des logements sociaux locatifs en général. D'une part parce que l'aménagement des cités-jardins est considérée comme trop chère et consommant trop d'espace, et d'autre part parce que l'option des logements sociaux locatifs fut confrontée à une vision libérale du gouvernement qui voulait privilégier l'acquisition de logements.

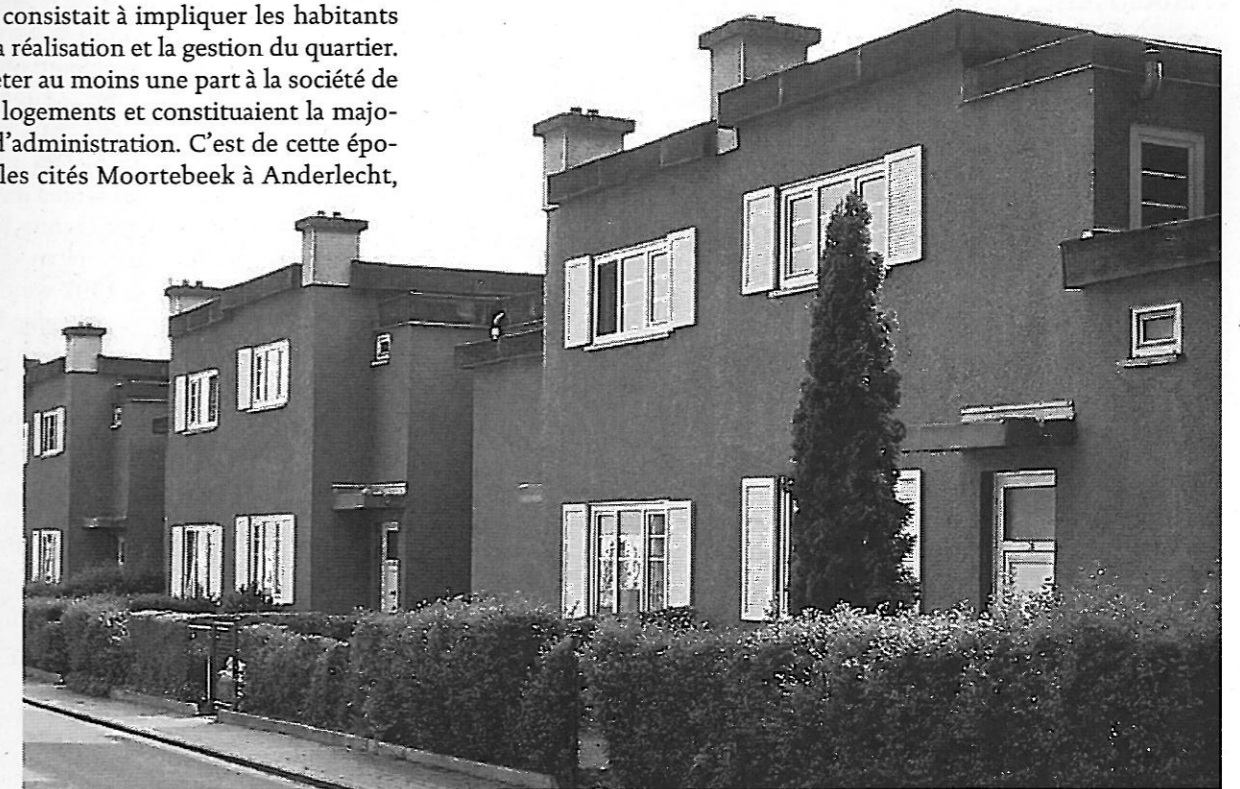
La cité-jardin du Kapelleveld, société coopérative de locataires à Woluwé Saint-Lambert, a été fondée le 6 août 1922, avec 296 coöperants. La coopérative de locataires a obtenu 15 hectares constructibles, que la SNHLBM avait achetés, sur le plateau Kapelleveld à Woluwé Saint-Lambert. L'intérêt grandissant et l'augmentation du nombre de coöperants ont nécessité un agrandissement du terrain de 40 hectares. Entre 1924 et 1927, 416 maisons unifamiliales furent bâties.

La cité-jardin s'adressait tout d'abord au travailleur intellectuel, parmi les coöperants fondateurs, il n'y avait en fait aucun ouvrier. Cela s'expliquait en grande partie par la nécessaire participation dans le capital de la coopérative (déterminée en 1922 à 3 000 francs).

Pour un simple travailleur, cela représentait un montant important. En 1921, le salaire annuel moyen pour un travail dans l'industrie s'élevait à 4 231 francs. ✱

Sources:
- Marcel Smets, L'avènement de la cité-jardin en Belgique, 1977
- Anne-Marie Pijcke, De verstedelijking van Sint-Lambrechts-Woluwe 1850-1984, these KUL, 1986

La cité-jardin
coopérative
du Kapelleveld



La cité-jardin coopérative Kapelleveld, une perle du passé

GEERT DE PAUW
medewerker Buurthuis Bonnevie

Community Land Trusts: ei van Columbus om eigendom weer betaalbaar te maken?

Community Land Trusts zijn organisaties die betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen produceren, via een systeem waarbij er een scheiding wordt gemaakt tussen de landeigendom en de eigendom van de woning. Het model is eind jaren zeventig ontstaan in de Verenigde Staten. Vandaag staat het er, nu tienduizenden gezinnen als gevolg van de financiële crisis hun huis zijn kwijt geraakt, opnieuw volop in de belangstelling. Ook voor ons land lijken de Community Land Trusts veelbelovend. Ze zouden een vernieuwende manier kunnen zijn om betaalbare woningen te creëren.

Voorstelling van het CLT-model

De eerste stappen

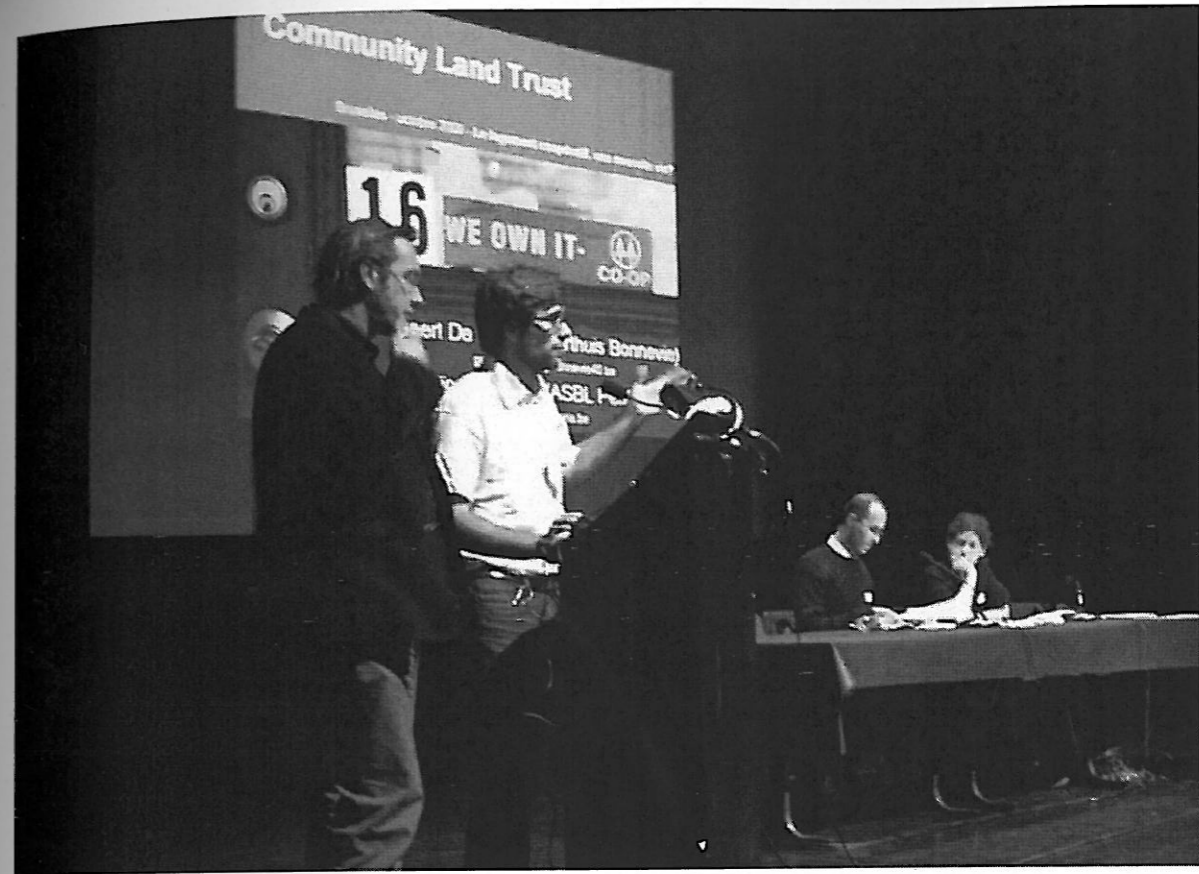
Het Community Land Trust (CLT)-model ontstond uit een ontmoeting tussen Robert Swann en Slater King. De eerste was vredesactivist en de tweede, een neef van Martin Luther King, was een voorman in de burgerrechtenbeweging. Van bij hun ontmoeting in 1964 gingen ze samen op zoek naar manieren om de pas verworven burgerrechten van de zwarten in praktijk om te zetten. In het Zuiden van de Verenigde Staten leefde het grootste deel van de zwarte bevolking immers nog als landarbeider in dienst van blanke grondbezitters. Van gelijkheid was geen sprake. De twee mannen waren er van overtuigd dat landeigendom de sleutel tot echte gelijkheid was.

In 1969 werd op basis van hun ideeën de eerste CLT opgericht, New Communities Inc., in Albany, Georgia.

In de daaropvolgende jaren kreeg het model langzaam verder vorm. Er werden juridische formules uitgewerkt voor de scheiding tussen landeigendom en eigendom van de gebouwen, en regels die de 'eeuwige betaalbaarheid' van de woningen konden garanderen. En er werd gezocht naar manieren om het democratische beheer te garanderen. Lange tijd waren de Community Land Trusts een marginaal verschijnsel. Maar de paar actieve trusts bleven samen werken aan het perfectioneren van het model en aan de verspreiding er van. Vanaf de jaren tachtig begint het aantal trusts spectaculair te stijgen. Het model is nu erkend in de Verenigde Staten en in 1992 werd de definitie van Community Land Trusts vastgelegd in een federale wet. Ondertussen slaat het idee ook aan in andere landen. In Groot-Brittannië zijn er de laatste jaren verschillende, vooral landelijke, CLT's ontstaan en ook in Canada en in Kenia wordt er met het model gewerkt.

Hoe werkt het?

Een community land trust is een organisatie zonder winstgevend doel, gecontroleerd door de gemeenschap, die eigendommen bezit, ontwikkelt en beheert ten gunste van de lokale gemeenschap.



Uiteenzetting door
Geert De Pauw
en Loïc Géronnez.

Het doel is om grond en eigendommen te verwerven en deze voor altijd te behouden in een trust (collectieve eigendom) ten gunste van een gemeenschap. De uiteindelijke bedoeling is om betaalbare woningen te realiseren en te beheren voor de lagere inkomensklassen. Ook andere functies (economische activiteiten, diensten) kunnen een plaats krijgen op de gronden van de Community Land Trust, voor zover ze de gemeenschap te goede komen.

De identiteit van het model is opgebouwd rond enkele basiselementen:

- het democratisch beheer
- territoriaal gebonden
- de scheiding van landeigendom en eigendom van het gebouw,
- de eeuwigdurende betaalbaarheid
- blijvende verantwoordelijkheid

Geen twee CLT's zijn echter identiek. Naargelang ze werken in ruraal of stedelijk gebied, ze een klein of een groot territorium bestrijken, het om een overheidsinitiatief of een privé-initiatief gaat, worden andere keuzes gemaakt. Elke CLT gaat op zoek naar de beste manier om een antwoord te bieden op de lokale problemen door gebruik te maken van de lokale kansen.

Blijvende betaalbaarheid

Om de woningen betaalbaar te houden voor mensen met een laag inkomen geven de CLT's bij de ver-

koop ervan een premie aan de kopers. De gezinnen moeten zelf in hun huis blijven wonen (verhuur is niet mogelijk). Ze mogen de woning (niet het terrein) wel verkopen, maar dan moeten ze de premie die ze bij aankoop gekregen hebben teruggeven aan de CLT. Bovendien gaat het grootste deel (75%) van de eventuele meerwaarde bij verkoop naar de CLT.

De CLT heeft een voorkeepsrecht op de woning. Wanneer een bewoner zijn huis verkoopt, kan de CLT dus als eerste de woning kopen aan de marktprijs. Daarna wordt ze opnieuw verkocht, en de nieuwe koper ontvangt opnieuw een premie, aangevuld met een deel van meerwaarde. De woningen blijven dus betaalbaar omdat de eventuele meerwaarde die ze opgebracht hebben, terugvloeit naar de gemeenschap!

De gemeenschap bestuurt de trust.

Een CLT is een ledenorganisatie. Alle 'leasers', dat wil zeggen alle bewoners of andere gebruikers van CLT-grond, worden automatisch lid. Daarnaast kunnen ook andere inwoners of gebruikers van de buurt of gemeente waarin de trust actief is lid worden. De trust gaat actief op zoek naar leden. Meestal betalen die een kleine lidmaatschapsbijdrage, maar daar is het hem niet in de eerste plaats om te doen. Men wil de hele gemeenschap zoveel mogelijk betrekken bij de trust. Een groot aantal leden betekent grote steun uit de gemeenschap, maar zal er ook toe bijdragen dat de trust een beleid voert ten bate van de hele gemeenschap, en niet alleen van haar eigen bewoners. →

De leden verkiezen het bestuur, dat samen met de staf het beleid bepaalt. Dat bestuur is voor een derde samengesteld uit bewoners/gebruikers, voor een derde uit andere leden, en voor een derde uit vertegenwoordigers van de overheden.

Gebonden aan een territorium

Omdat men groot belang hecht aan de gemeenschap werkt elke CLT binnen afgebakende territoriale grenzen. Dat kan een buurt zijn, een stad of dorp, of een grotere regio. Hoe kleiner de zone, hoe groter waarschijnlijk het gemeenschapsgevoel, en hoe groter de zone, hoe meer ontwikkelingskansen voor nieuwe woningen er zijn.

Land in eigendom van de trust, huizen in eigendom van de bewoners

De eerste opdracht van een CLT is grond verwerven. Dat kan gebeuren via giften, of via aankopen die mogelijk gemaakt worden door subsidies. Door grond te verwerven haalt ze die grond uit het speculatieve systeem, en maakt hem beschikbaar voor de gemeenschap. De trust blijft voor altijd eigenaar van de grond, maar kan het gebruiksrecht ervan afstaan aan personen met een laag inkomen om er een woning te bouwen, via een systeem van erfpacht.

De trust kan ook eigenaar worden van een terrein met een huis er op, of kan een terrein verwerven en daar zelf op bouwen. Ze zal daarbij een deel van haar eigendom, namelijk het gebouw, verkopen, maar eigenaar blijven van de grond.

De kopers krijgen zo goed als dezelfde rechten als elke andere huiseigenaar.

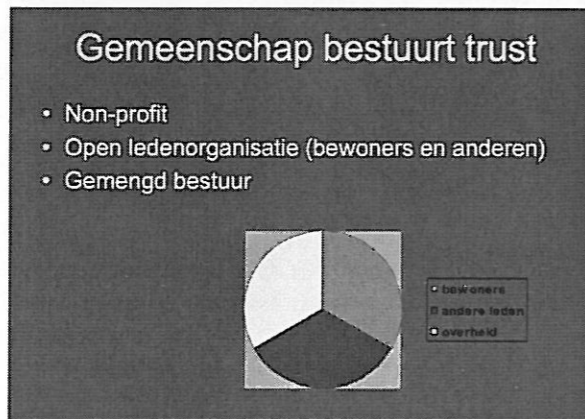
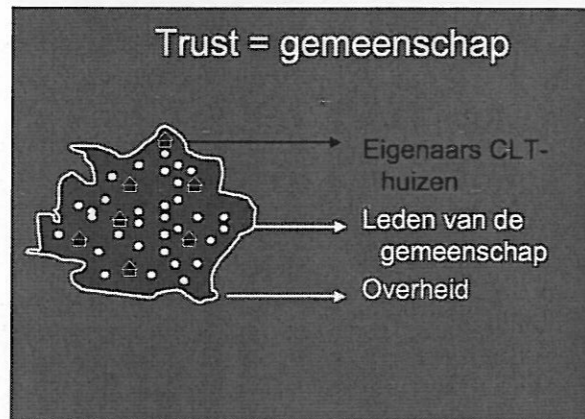
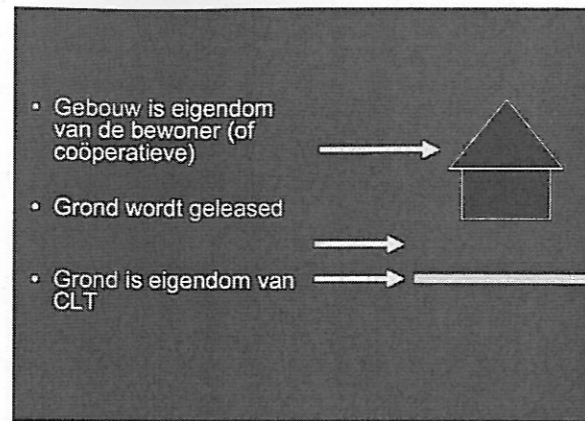
Blijvende verantwoordelijkheid voor land en mensen

De CLT blijft een oogje in het zeil houden, en blijft de eigenaars indien nodig en gewenst bijstaan, ook na de verkoop van een woning. Zij kijken er op toe dat de voorwaarden van de verkoop (niet verhuren of onderverhuren) nageleefd worden. Wanneer de afbetaling niet meer kan betaald worden of er onderhoudswerken aan de woning nodig zijn kunnen zij de eigenaars met raad en daad bijstaan.

Voordelen van het model

Het model combineert de voordelen van een sociaal huisvestingsbeleid met de voordelen van een beleid dat eigendomsverwerving stimuleert. Het streeft naar een evenwicht tussen voordelen voor de gemeenschap en voordelen voor het individu. Gezinnen kunnen eigenaar worden, met alle voordelen van dien, zonder dat de gemeenschap haar gronden uit handen geeft. Ze blijft niet alleen eigenaar van het terrein, maar kan ook de sociale spelregels bepalen. De CLT's stimuleren eigendomsverwerving, maar vormen tegelijkertijd een antispelatie instrument.

Voor de individuele bewoners biedt hun CLT-



woning woonzekerheid, aan een betaalbare prijs. Bovendien krijgen zij, door hun lidmaatschap van de trust, de kans om zelf mee verantwoordelijkheid op te nemen in hun gemeenschap.

Een voordeel voor de gemeenschap is dat CLT-eigenaars kunnen zorgen voor stabiliteit in buurten met vaak veranderende huurders en weinig investerende verhuurders. In buurten die getroffen worden door gentrificatie kunnen CLT's zorgen voor blijvend betaalbare woningen voor de buurtbewoners.

Community Land Trusts in België?

Beantwoordt het CLT-systeem aan een behoefte, en beschikken wij over de instrumenten om het over te zetten naar Brussel en België?

De recente evolutie van de huisvestingsmarkt heeft er voor gezorgd dat de aankoop van een woning voor gezinnen met een laag inkomen in Brussel haast onmogelijk is geworden. Woningprijzen zijn sinds 2004 jaarlijks gemiddeld met meer dan 10% gestegen. De aankoop van een eigen woning was voor vele, ook kansarme, gezinnen lange tijd de ideale manier om zich te huisvesten en vormde tegelijk een krachtig emancipatie-instrument. Dat kan nu niet meer, en alternatieven zijn te schaars.

Het CLT-systeem is natuurlijk niet zomaar over te zetten van Amerika naar België. De wetgeving is anders, de sociaal-economische situatie verschilt, onze mentaliteit is niet dezelfde, en zo voort. Het wordt een ingewikkelde puzzel om zoiets in ons land te realiseren, maar een aantal puzzelstukjes liggen al klaar.

Eerste puzzelstuk: systeem van gescheiden eigendom land-woning

Het Belgische rechtssysteem voorziet nu al mogelijkheden om landeigendom te scheiden van woningeigendom: recht van opstal en het systeem van erfpacht. De verschillen tussen opstal en erfpacht zitten in de termijn, de vergoeding, fiscale aspecten en de rechten die de rechthebbende kan uitoefenen.

→ Recht van opstal

Het recht van opstal is het recht om gebouwen of beplantingen in eigendom te hebben of te bouwen op andermans grond, gedurende een periode van maximaal 50 jaar. De persoon die dit recht verleent, is de opstalgever en blijft steeds eigenaar van de grond. De persoon (of de vennootschap), die het recht verkrijgt, noemt de opstalhouder. Hij kan dus enkel de gebouwen verhuren of hypothekeken en niet het terrein.

→ Recht van erfpacht

Het recht van erfpacht is het recht om het volle genot te hebben van een onroerend goed (terrein en/of gebouw) dat aan iemand anders toebehoort, gedurende een periode van minimaal 27 jaar tot maximaal 99 jaar. De erfpachter heeft volledige genot van het terrein of gebouw en kan er dus bijvoorbeeld gebouwen oprichten. Hij wordt dan eigenaar van de gebouwen en erfpachter van het terrein en kan ze afzonderlijk of beide verhuren, verkopen en hypothekeken, zolang de erfpacht loopt. Hij betaalt een jaarlijkse vergoeding of canon aan de eigenaar.

Er moet worden onderzocht welk van deze twee systemen het meest tegemoet komt aan de noden van een CLT. Er bestaan enkele interessante ervaringen in België die de weg kunnen wijzen. Denken we maar de projecten van coöperatieve huisvestingsmaatschappijen in samenwerking met FECOSOLAB (Germinal in Evere, Cobralom in Ukkel, ...), het recht van opstal dat de gemeente Etterbeek eind 2007 voor zeven woningen gaf of de manier waarop Louvain-la-Neuve is gebouwd.

Tweede puzzelstuk: een juridische vorm voor de CLT

Een aangepaste juridische structuur is van belang. Hoe kan er in België vorm gegeven worden aan het idee van een trust? De keuze voor een bepaalde juridische vorm heeft veel consequenties, onder andere in functie van de mogelijkheden om terreinen te verwerven.

Derde puzzelstuk: gronden verwerven

Hoe kan een CLT er in slagen om goedkope terreinen te verwerven? Bestaan er in Brussel en de rest van het land nog mogelijkheden om gronden aan te kopen aan redelijke prijzen?

Enkele eerste ideeën:

→ de Brusselse wijkcontracten: een CLT zou kunnen optreden als privéoperator in luik twee van de wijkcontracten. (zie pg.15)

→ 'kopersgestuurde' aankoop: kandidaat-kopers die in aanmerking komen voor een sociale lening maar over onvoldoende inkomen beschikken om een geschikte woning te kopen zouden via een premie geholpen kunnen worden. Als 'tegenprestatie' laten zij de eigendom aan de CLT, en gaan zij er mee akkoord om bij verkoop de oorspronkelijke premie en een deel van de meerwaarde terug te storten.

→ gebruik van gemeentelijke en andere openbare grondreserves, terreinen van openbare vastgoedmaatschappijen, sociale verkavelingen.

→ verwerven van leegstaande woningen met gewestelijke middelen, daarna doorverkopen aan CLT.

Vierde puzzelstuk: financiële middelen verzamelen

Om via een CLT betaalbare huisvesting te creëren is het noodzakelijk om betaalbare gronden te vinden, middelen te vinden om de aankoop van deze gronden te financieren, en subsidies of giften te verwerven om de gebouwde woningen te kunnen verkopen aan betaalbare prijzen.

In de Verenigde Staten en Engeland combineren ze op creatieve manier verschillende bronnen van inkomsten om hun trust te laten draaien. Het gaat enerzijds om privé-investeringen, die in de Verenigde Staten worden aangemoedigd via belastingvoordelen. Ook gaan zij actief op zoek naar giften en renteloze of lage-rente leningen, werken ze met eigen middelen (lease-opbrengsten), en krijgen zij subsidies

In België zouden alternatieve financierders, zoals Credal en Triodos-bank, geïnteresseerd kunnen zijn om op deze ethische manier te investeren in vastgoed. Ze zijn tot nu toe weinig actief in de huisvestingssector, waarvan de maatschappelijke relevantie alsmaar toeneemt. Via hen zouden ook privé-investeerders kunnen geïnteresseerd worden. Zij zouden ook een grote rol kunnen spelen bij de financiële montage van een dergelijk project. Credal bijvoorbeeld is zelf een coöperatie en sterk geïnteresseerd in de coöperatieve beweging. →

Het gemeenschappelijke beheer van de CLT en de antispeculatieve voorwaarden zijn belangrijke garanties voor de overheid om een deel van haar huisvestingsbeleid te realiseren via dit instrument.

De CLT is een manier om eigendomsvererving door gezinnen met een laag inkomen te stimuleren op een manier die ervoor zorgt dat de geïnvesteerde middelen ten goede blijven komen aan de gemeenschap. Er zou kunnen gezocht worden naar subsidies in sectoren zoals het sociale woonbeleid, duurzame ontwikkeling, grootstedenbeleid.

Van droom naar realiteit

Sinds begin 2009 brengen Buurthuis Bonnevie1 en Periferia2 een aantal geïnteresseerde partners rond de tafel om na te denken over de mogelijkheid om een CLT op te richten in Brussel.

Deze partners onderzoeken nu wat de beste manier zou zijn om de Amerikaanse ervaringen toe te passen in Brussel.

Een Community Land Trust kan zowel nieuwe woningen bouwen op gronden waarvan ze eigenaar is, als bestaande woningen opkopen en indien nodig renoveren om achteraf de gebouwen te verkopen en eigenaar te blijven van de grond. De projecten die op die gronden gerealiseerd kunnen worden zijn zeer gevarieerd: woningen en andere functies, eengezinswoningen en appartementen, nieuwbouw en renovatie, woningen in particuliere eigendom of in eigendom van een coöperatieve, zelfbouw, samenwerking met verschillende partners, ... Die verscheidenheid is ook terug te vinden in de reflectie die momenteel aan de gang is in Brussel. Het is de bedoeling om verschillende pistes te onderzoeken en indien mogelijk tegelijkertijd te ontwikkelen.

Eerste mogelijkheid: aankoop en renovatie in samenwerking met de nieuwe solidaire spaargroep

Enkele jaren geleden startte CIRE met solidaire spaargroepen. Die groepen wilden in de eerste plaats een antwoord bieden op het probleem dat gezinnen die een lening konden afsluiten bij het Woningfonds daarvan werden uitgesloten, omdat ze geen spaargeld hadden om het voorschot bij het ondertekenen van de koopovereenkomst te betalen. Binnen deze groepen wordt ook veel aandacht besteed aan vorming, en aan onderlinge solidariteit tussen de leden.

Als alles volgens plan verloopt zal in 2010 een nieuwe solidaire spaargroep van start gaan. De groep zal uit 25 à 30 gezinnen bestaan. Deze gezinnen zullen zich kunnen inschrijven via de meewerkende verenigingen CIRE, Buurthuis Bonnevie, Convivence/Samenleven en Samenlevingsopbouw. Deze vier organisaties hebben samen gereageerd op de projectoproep solidaire wonen van het Brussels Gewest vorig jaar. Drie van hen zullen daardoor een personeelslid kunnen aanwerven voor de omkadering van

deze groep. Het is de uitdrukkelijke bedoeling om met deze groep te zoeken naar vernieuwende oplossingen: gemeenschappelijke aankoop, projecten in wijkcontracten, coöperatieve, ...

→ CLT-premie

Individuele aankoop in het Brussels Gewest is uiterst moeilijk geworden voor ons publiek. Stel dat we het Gewest er van zouden kunnen overtuigen om een bedrag ter beschikking te stellen aan een op te richten CLT, een bedrag dat kan worden gebruikt om aankooppremies toe te kennen aan gezinnen met een laag inkomen die een huis willen kopen. In ruil voor die premie wordt de CLT eigenaar van de grond en gaan de eigenaars van het huis akkoord met de antispeculatieve voorwaarden van de trust.

Het zou een vrij eenvoudige manier zijn om een CLT-patrimonium op te bouwen, vermits het grote werk (zoeken, renoveren, ...) door de toekomstige eigenaars zal gebeuren.

Tweede mogelijkheid: realiseren van nieuwbouwprojecten volgens het model l'Espoir

Een van de aanleidingen om het concept van de CLT's te onderzoeken was dat de initiatiefnemers op zoek gingen naar een duurzamere basis om het project 'l'Espoir' te herhalen. Dat is een samenwerking tussen het Brussels Woningfonds, Bonnevie, Cire en de toekomstige eigenaars, binnen het tweede luik van een wijkcontract, in de Finstraat in Molenbeek. (Zie pg. 22 voor meer informatie over dit project.

Een aantal knelpunten waarmee het project l'Espoir te maken kreeg, zouden kunnen voorkomen worden door met het CLT-systeem te werken. 'l'Espoir' heeft aangetoond dat het zonder specifieke subsidies onmogelijk is om nieuwe woningen te bouwen die toegankelijk zijn voor gezinnen met een laag inkomen. Een CLT zou ervoor kunnen zorgen dat woningen betaalbaar blijven, ook nadat de woning door de eerste eigenaar verkocht wordt. De ervaring uit de Finstraat leert dat een bijkomende subsidie van ongeveer 20% van de kostprijs noodzakelijk is om de woningen betaalbaar te maken.

Bij de verkoop van een van de woningen kan de oorspronkelijke geest van het project (waarden zoals solidariteit, openheid voor de buurt, participatie van alle bewoners, ...) bewaard blijven.

Het gemengde bestuur van een CLT biedt een ideaal kader voor het partnership dat voor het opzetten van dergelijke projecten noodzakelijk is.

De initiatiefnemers zouden dus via de CLT ook nieuwe projecten in de geest van l'Espoir willen realiseren. Er zijn natuurlijk veel variaties mogelijk.

Zo is de aankoop van een terrein via luik twee van een wijkcontract een belangrijke hefboom om het project van de grond te krijgen, maar er kan ook naar andere terreinen worden gezocht. Ook het partnerschap dat aan de basis ligt van dit soort projecten hoeft

1. Buurthuis Bonnevie is actief in het centrum van de Brusselse Gemeente Sint-Jans-Molenbeek, een arme buurt, rijk aan culturen. Ze werken samen met de bewoners aan de verbetering van de leef- en woonomstandigheden in de buurt. Meer info: <http://bonnevie.vgc.be>

2. Periferia probeert om de gemeenschap opnieuw haar rol te laten spelen in de huidige samenleving. Daarvoor maakt ze gebruik van participatieprojecten, samen met burgerbewegingen die voorsstellen kunnen doen, onderhandelen met de overheid. Meer info: <http://www.periferia.be>

niet noodzakelijk identiek te zijn aan dat van l'Espoir. Het model zou ook andere bouwheren kunnen interesseren zoals de GOMB, een sociale huisvestingsmaatschappij, Habitat en Humanisme of LivingStones. Nog interessanter zou het kunnen worden wanneer de bouwheer een coöperatie van eigenaars is (zoals de FESOCOLAB-projecten). Voorwaarde is dan wel dat die kan rekenen op een goede omkadering om de bouw op te volgen. Wie ook de bouwheer is en wie ook instaat voor de begeleiding van de toekomstige eigenaars, het is van belang dat zij voldoende middelen hebben om dergelijke vrij complexe operaties degelijk te omkaderen.

Derde mogelijkheid: duurzame wijken

→ Nieuwe duurzame wijken

De ontwikkeling van de laatste grote onbebouwde terreinen in het Gewest staat volop in de belangstelling. Het gaat daarbij zowel om een aantal gebieden in het centrum waar volop plannen voor gemaakt worden (denken we maar aan het Weststation in Molenbeek, Tour en Taxis in Brussel of de terreinen van het Slachthuis van Anderlecht) als om gebieden in de rand, zoals Neder-Over-Heembeek of Ukkel, waar men nieuwe sociale woningen of stadswoningen wil bouwen.

Community Land Trusts zouden een interessante formule kunnen zijn om delen van deze sites te ontwikkelen op een duurzame basis. Het basisidee van de CLT's, namelijk dat het land moet beschouwd worden als een gemeenschappelijk goed en dus ten behoeve van de gemeenschap, voor deze en komende generaties en met voorrang voor de zwaksten, moet gebruikt worden, sluit zeer goed aan bij het concept van duurzame wijken.

Het feit dat alle belanghebbenden (toekomstige bewoners, de omwonenden en de overheden) worden betrokken kan bovendien zorgen voor een kwalitatieve planning, gedragen door iedereen.

→ Bestaande duurzame wijken

De vorige Brusselse regering lanceerde een projectoproep 'duurzame wijken'. Het gaat hierbij om burgerinitiatieven die, met een beperkte financiële steun van het gewest, concrete initiatieven ontwikkelen om hun buurt duurzamer te maken. Dit programma kende een groot succes van bij de start. De nieuwe regering wil het verder zetten en uitbouwen.

Er zou kunnen gedacht worden aan een scenario waarbij vanuit het samenwerkingsverband duurzame buurt een CLT wordt opgericht. Deze (lokale) CLT zou dan via wijkcontracten langetermijnprojecten kunnen ontwikkelen en verder beheren. Dit zou de duurzame wijken kunnen verduurzamen.

Ook al is het via een CLT mogelijk om met een vrij beperkte overheidstussenkomen blijvend betaalbare woningen te creëren, al deze pistes kunnen pas werken indien er middelen beschikbaar zijn. De nieuwe Brusselse regering heeft in haar beleidsverklaring

aangegeven dat ze, voor de realisatie voor nieuwe betaalbare woningen in het gewest, ook vernieuwende projecten, gebaseerd op de coöperatieve gedachte, een kans wou geven. Bovendien is er op de begroting voor 2010 ruimte voorzien voor vernieuwende huisvestingsprojecten.

Zowel vanuit het middenveld als vanuit de overheid bestaat er een grote interesse voor het model. De oprichting, op vrij korte termijn, van de eerste Community Land Trust op het Europese vasteland in Brussel hoeft dus zeker geen onbereikbare droom te zijn. ✕

In het kort

De wijkcontracten

Op 7 oktober 1993 keurde de Brusselse regering de ordonnantie goed "houdende de organisatie van de herwaardering van de wijken". Met deze ordonnantie wilde de regering aanzienlijke financiële middelen investeren in de meest achtergestelde wijken van het Gewest: "Met de herwaardering van een wijk wordt de volledige of gedeeltelijke herstructurering ervan beoogd om haar stedelijke, economische en sociale functie te herstellen met inachtneming van de architecturale en culturele eigenheden. De herwaardering wordt gerealiseerd via één of meerdere projecten die tot doel hebben de woongelegenheden en de openbare ruimte in stand te houden of uit te breiden en te verbeteren, en waarvoor subsidies kunnen worden toegekend aan de gemeenten." De wijkcontracten die bestaan uit een programma van 4 jaar (+ 2 jaar om de vastgoedoperaties te beëindigen) kunnen de volgende projecten bevatten:

Luik 1 De verwerving en renovatie of nieuwbouw van woningen door de gemeente eventueel met financiële hulp van de privésector

Luik 2 De verwerving van onroerende goederen door de gemeente om ze ter beschikking te stellen van overheids- of privé-investeerders die er woningen optrekken.

De gemeente kan hier de goederen verkopen aan een prijs die sterk beneden de reële verkoopwaarde ligt: tot 25% van de verkoopwaarde. De privé-investeerder is dan wel verplicht om binnen de twee jaar op het terrein zogenaamde 'conventionele' woningen op te trekken: de verkoop of verhuur van die woningen kan enkel aan personen die bepaalde inkomensvoorwaarden respecteren.

Luik 3 Het door de gemeente in erfpacht nemen van woningen gelijkgesteld met sociale woningen die zijn opgetrokken door privé-investeerders. Hier is het dus de privé-investeerder die de woningen optrekt en ook alle kosten betaalt (studies, architect, bouwkosten, ...). De gemeente neemt vervolgens maximum 75% van de woningen in erfpacht.

Luik 4 Ingrepen op de openbare ruimte

Luik 5 Projecten die bijdragen tot de sociale herwaardering van de wijk: bewonersparticipatie, socio-professionele inschakeling, ...

Om goedkope terreinen te verwerven zou een CLT in het kader van luik 2 van de wijkcontracten een bod kunnen uitbrengen op de aangeboden gemeenteterreinen. Een interessante piste. ✕

Les Community Land Trusts : un modèle qui rend la propriété à nouveau accessible ?

GEERT DE PAUW
collaborateur Maison de quartier
Bonnevie à Molenbeek.

Les Community Land Trusts sont des organisations qui proposent des logements abordables à l'intention de personnes disposant de bas revenus. Dans le cadre de ce système, la propriété foncière est séparée de la propriété du logement. Le modèle a été créé aux Etats-Unis à la fin des années 1970 et ravive les intérêts depuis que des milliers de personnes ont perdu leur foyer à cause de la crise financière. Parce qu'il permet de créer des logements abordables de manière novatrice et qu'il favorise un élan social, le modèle des CLT semble plus que prometteur.

Bruxelles - octobre 2009 - Le logement coopératif, une nouvelle vie?



Geert De Pauw (Buurthuis Bonnevie)

Loïc Géronnez (ASBL Periferia)

Présentation du modèle CLT

Les premiers pas

Le modèle des Community Land Trusts est né d'une rencontre entre Robert Swann, activiste pour la paix, et Slater King, neveu de Martin Luther King. Dès leurs premiers contacts, en 1964, ils commencèrent à chercher comment concrétiser les nouveaux droits civils de la population noire. Dans le sud des Etats-Unis, il n'était nullement question d'égalité : en général, la population noire travaillait dans l'agriculture, au service de propriétaires fonciers blancs. Pour les deux hommes, la propriété foncière était la condition indispensable pour une réelle égalité.

La première CLT fut créée en 1969 à Albany dans l'Etat de Géorgie. Au cours des années suivantes, le modèle prit forme : des formules juridiques furent élaborées afin de garantir la séparation entre la propriété foncière et la propriété des immeubles ainsi que des logements durablement accessibles. Des moyens permettant de garantir une gestion démocratique furent également explorés.

Les CLT restèrent longtemps un phénomène marginal, mais les quelques fondations actives continuaient à perfectionner le modèle et à en faire connaître les principes. A partir des années 1980, le nombre de fondations a augmenté de façon spectaculaire. Entre-temps le modèle a été reconnu aux Etats-Unis et la définition des CLT a été arrêtée dans une loi fédérale en 1992.

Depuis, ce modèle se répand de plus en plus dans d'autres pays. Ces dernières années, différentes CLT, pour la plupart rurales, ont été créées en Grande Bretagne ainsi qu'au Canada et au Kenya.

Comment fonctionnent les CTL ?

Une CLT est une organisation non-marchande, gérée par la collectivité qui possède, développe et gère des propriétés. Le principe consiste à acquérir des terrains et des biens et à les garder durablement dans un trust¹ au profit de la collectivité, l'objectif final étant de réaliser et de gérer des logements à des prix abordables pour des personnes à faibles revenus.

D'autres fonctions que celle du logement (comme par exemple des activités économiques ou des services divers) peuvent également être prévues sur les terrains des CLT mais toujours à condition de profiter à la collectivité.

La spécificité du modèle est fondée sur quelques éléments de base :

- la séparation entre la propriété foncière et la propriété de l'immeuble ;
- des logements durablement accessibles ;
- la gestion démocratique ;
- le lien territorial ;
- l'accompagnement.

Les CLT ne sont jamais identiques, leur fonctionnement dépend notamment de l'environnement

(urbain ou rural), de leur taille (petite ou grande). A chaque CLT de rechercher la meilleure façon d'appréhender les problèmes locaux et de valoriser les opportunités et les ressources locales.

Des logements durablement accessibles

Les CLT attribuent une prime aux acheteurs ayant des revenus modestes, afin que leurs logements restent accessibles. Les droits que les ménages acquièrent sont presque les mêmes que ceux de tout autre propriétaire immobilier. La seule différence : ils doivent occuper leur logement et lors d'une vente éventuelle de leur bien, ils peuvent revendre le bâtiment (mais pas le terrain) et sont obligés de rembourser à la CLT la prime qu'ils ont reçue lors de l'acquisition. La plus grande partie (75 %) du bénéfice qui serait éventuellement réalisé lors d'une telle revente revient également à la CLT.

La CLT dispose d'un droit de préemption sur le logement. Lorsqu'un habitant vend son logement, la CLT l'achète au prix du marché. Ensuite, le bien est revendu et le nouvel acquéreur reçoit la prime d'origine, ainsi qu'une partie du bénéfice réalisé lors de la vente.

Les logements restent donc abordables puisque le bénéfice généré revient à la collectivité!

La fondation est gérée par la collectivité.

Une CLT est une organisation de membres, composée de tous les habitants ou utilisateurs de terrain CLT, et d'autres habitants ou utilisateurs du quartier ou de la commune.

Le trust recherche activement des membres car il compte sur la participation de l'ensemble de la collectivité. Il veille à mener une politique en faveur de la collectivité tout entière et pas seulement en faveur de ses propres habitants.

Les membres désignent le conseil d'administration qui est composé pour un tiers d'habitants/utilisateurs, pour un tiers d'autres membres et pour un tiers de représentants des pouvoirs publics.

Lien avec un territoire

Compte tenu de l'importance accordée à la collectivité, chaque CLT travaille au sein d'un territoire délimité : un quartier, une ville ou un village, ou une région plus grande. Plus la zone est petite, plus le sens communautaire sera grand. Plus elle est étendue, plus les opportunités de développement de nouveaux logements seront importantes.

Les terrains en propriété de la fondation, les logements en propriété des habitants

La première tâche d'une CLT est d'acquérir des terrains grâce à des dons ou des acquisitions réalisées à l'aide de subsides. Ces acquisitions permettent de soustraire les terrains du système spéculatif et de les mettre à la disposition de la collectivité. La fondation demeure le propriétaire foncier, mais cède le droit d'usage à des personnes à bas revenus afin qu'elles →

1. Le mot « trust » n'ayant pas d'exact équivalent en Français, il est conservé tel quel dans cet article. Il est à comprendre dans le sens de « propriété collective ».

puissent y construire un logement, par le biais d'un système d'emphytéose.

La fondation peut acquérir un terrain construit ou un terrain vide sur lequel elle construit elle-même. Ensuite, elle vendra une partie de sa propriété, à savoir l'immeuble, mais restera le propriétaire foncier. Les nouveaux acquéreurs bénéficient des mêmes droits que les autres propriétaires.

Permanence de la responsabilité vis-à-vis de la collectivité

Les CLT restent présentes même après la vente d'un logement et, le cas échéant, elles continuent à accompagner les propriétaires. Elles veillent à ce que les conditions de vente (interdiction de location ou de sous-location) soient respectées. En cas de difficultés de paiement de l'emprunt ou lorsque des travaux d'entretien doivent être effectués, elles peuvent conseiller les propriétaires.

Avantages du modèle

Le modèle combine les avantages d'une politique basée sur des logements locatifs sociaux et d'une politique encourageant l'accès à la propriété. En outre, il offre un équilibre parfait entre les avantages pour la communauté et pour l'individu: les ménages peuvent accéder à la propriété sans léser en aucune manière la collectivité. En effet, non seulement la collectivité reste propriétaire du terrain mais elle peut également continuer à déterminer les règles sociales du jeu. De plus, les CLT peuvent encourager l'accès à la propriété mais constituent en même temps un instrument radical contre la spéculation.

Pour les propriétaires, un logement CLT offre la stabilité résidentielle à un prix abordable. En outre, grâce à leur affiliation à la fondation, ils ont l'occasion d'exercer une responsabilité dans leur communauté.

Pour la collectivité, l'avantage du système est que les propriétaires CLT apportent de la stabilité dans des quartiers caractérisés par un degré élevé de rotation locative, par la présence de locataires qui s'impliquent peu dans la vie communautaire et par des propriétaires absents qui investissent peu dans leurs logements.

Les Community Land Trusts en Belgique ?

Le système des CLT répond-il à une demande et disposons-nous des instruments adéquats pour l'adapter en Région bruxelloise et en Belgique ?

De par la spéculation qui caractérise le marché résidentiel, les ménages disposant d'un revenu modeste ne peuvent presque plus accéder à la propriété d'un logement. Depuis 2004, les prix immobiliers ont grimpé chaque année de 10%. Longtemps, l'acquisition d'un logement a été le meilleur moyen de se loger pour beaucoup de ménages et a constitué également un puissant instrument d'émancipation.

Le contexte actuel rend l'acquisition difficile, voire impossible, sans pour autant que d'autres solutions ne se présentent.

Les approches nouvelles naissent souvent en période de crise. La crise du logement semble donc avoir également un effet positif. Ces dernières années, différentes organisations ont élaboré des projets de logements innovants à Bruxelles.

Il s'agit, par exemple, de projets de logements solidaires dans des immeubles occupés comme celui de la Rue royale 123, des groupes solidaires d'épargne ou du projet « l'Espoir » à Molenbeek.

Toutes les initiatives actuelles visent à rechercher de nouvelles formes d'aides au logement pour les personnes défavorisées et elles accordent beaucoup d'importance à la participation et à la solidarité mutuelle.

Les CLT sont toutes adaptées aux possibilités et aux contraintes locales. Il y a des fondations rurales et urbaines, petites et grandes, dont les différences se marquent également dans les structures, les règlements, les techniques,...

Réaliser ce puzzle complexe ne sera certainement pas facile mais quelques pièces sont déjà disponibles. Il faut maintenant qu'elles s'emboîtent correctement, que de nouvelles pièces soient ajoutées et d'autres conçues...

Première pièce du puzzle :

Le système de la propriété séparée

Le système légal belge prévoit des possibilités qui pourraient s'avérer intéressantes dans le cadre de logements coopératifs: le droit de superficie et le droit d'emphytéose. Les différences entre ces deux systèmes se marquent dans les délais, l'indemnité, la fiscalité et les droits exerçables par l'ayant-droit.

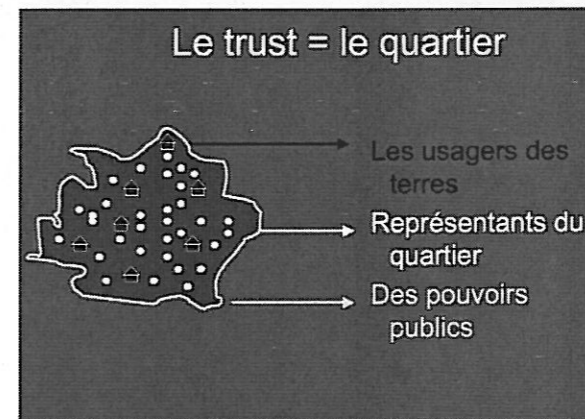
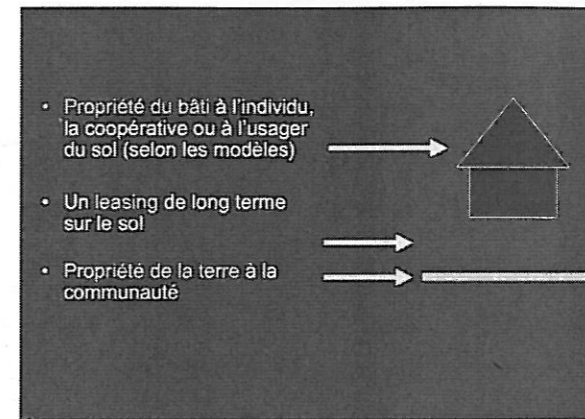
→ Droit de superficie

Le droit de superficie est un droit qui consiste à séparer la propriété foncière de la propriété de ce qui est construit sur le terrain. Ce droit permet d'avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui, et ce, pendant une période maximale de 50 ans.

→ Droit d'emphytéose

L'emphytéose est un droit qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un bien (terrain et/ou bâtiment) appartenant à autrui. L'emphytéose pourra être établie pour un terme variant entre vingt-sept et nonante-neuf ans. L'emphytéote, c'est-à-dire la personne qui jouit de ce bail longue durée, exerce tous les droits d'usage du bien et peut y ériger des immeubles. Il est le propriétaire des immeubles et du droit d'emphytéose. Il a la faculté de les louer, vendre et hypothéquer, ensemble ou séparément, pour la durée de l'emphytéose sous la condition de payer une redevance annuelle, appelée canon, au propriétaire.

Ces droits peuvent tous deux être acquis par le biais d'un prêt hypothécaire. Dans la pratique, les diffé-



rences se marquent au niveau du délai, de la redevance, des aspects fiscaux et des droits que l'ayant droit peut exercer.

Il faudrait examiner lequel de ces deux systèmes répond le mieux aux besoins d'une CLT. Quelques expériences intéressantes en Belgique pourraient servir d'exemple (projets des cités-jardins, projets plus récents de sociétés coopératives de logement en partenariat avec la FECOSOLAB, la ville de Louvain-la-Neuve, le droit de superficie accordé par la commune d'Etterbeek fin 2007 pour 7 logements...).

Deuxième pièce du puzzle : une forme juridique pour la CLT

Une structure juridique adaptée est importante. Comment peut-on concrétiser l'idée d'un trust en Belgique? Le choix d'une forme juridique a des

conséquences importantes, notamment sur les possibilités d'acquérir des terrains.

Troisième pièce du puzzle : acquérir des terrains

Comment une CLT peut-elle acquérir des terrains appropriés, à des prix abordables? Y a-t-il encore des possibilités à Bruxelles et dans le reste du pays?

Quelques idées:

→ Une CLT pourrait opérer comme opérateur privé dans le deuxième volet des contrats de quartier (voir encadré p. 21).

→ Les candidats acquéreurs qui répondent aux conditions pour un prêt social mais qui n'ont pas de revenus suffisants pour acquérir un logement adéquat, pourraient être aidés par une prime. En échange de cette prime, la CLT devient propriétaire du terrain sur lequel s'érige le bâtiment et les candidats acquéreurs s'engagent à rembourser la prime d'origine et une partie de la plus-value lors de la revente éventuelle de leur logement.

→ Des réserves foncières publiques appartenant aux communes et à d'autres services publics, des terrains de sociétés immobilières de service public ainsi que des lotissements sociaux pourraient être utilisés.

→ Des logements inoccupés pourraient être acquis avec des moyens régionaux, puis revendus ensuite à une CLT.

→ Des logements sociaux pourraient être vendus à une CLT. La vente de logements sociaux est un thème idéologiquement chargé. Les défenseurs estiment que cela rapporte de l'argent aux sociétés de logement et favorise la mixité sociale. Les détracteurs craignent à juste titre que des logements sociaux soient soustraits pour toujours au patrimoine social qui est déjà trop restreint. C'est une toute autre histoire lorsque les logements sont vendus à une CLT: les logements restent abordables, même s'ils sont occupés par les propriétaires.

Quatrième pièce du puzzle : rassembler les moyens financiers

Pour créer des logements par le biais d'une CLT, il faut trouver des terrains à un prix accessible, des moyens pour les acquérir et des subsides ou des dons afin de pouvoir vendre les nouveaux logements à des prix abordables.

Aux Etats-Unis et au Royaume-Uni, le fonctionnement de la fondation est alimenté par une combinaison de différentes sources de revenus. Aux Etats-Unis, les investissements privés sont encouragés par des avantages fiscaux. Les CLT s'efforcent d'obtenir des dons et sollicitent des prêts sans intérêts ou à des taux préférentiels, ils fonctionnent à l'aide de leurs propres moyens (revenus locatifs) ou reçoivent des subsides.

En Belgique, des investisseurs alternatifs tels que Credal et la Banque Triodos, pourraient s'intéresser à cette façon éthique d'investir dans l'immobilier. Ces institutions bancaires pourraient stimuler l'intérêt →

d'investisseurs privés et jouer un rôle important dans le montage financier d'un tel projet. Credal est elle-même une société coopérative et semble très intéressée par le mouvement coopératif dans son ensemble.

Puisque la CLT représente un système idéal pour encourager l'accès à la propriété pour les ménages aux revenus modestes et faire en sorte que les moyens investis restent éternellement destinés à la communauté, des subsides pourraient être recherchés dans des secteurs tels que le logement social, le développement durable, la politique sociale des grandes villes.

D'autres possibilités en matière de financement peuvent également être examinées: des fonds solidaires d'épargne, la diminution du coût de construction grâce à l'auto-construction,...

Du rêve à la réalité

Début 2009, la Maison de quartier Bonnevie² et Periferia³ ont réuni des partenaires intéressés pour réfléchir à la création d'une CLT à Bruxelles.

Ces partenaires examinent actuellement la meilleure manière d'adapter l'expérience américaine à Bruxelles.

Une CLT peut aussi bien construire de nouveaux logements sur les terrains qui lui appartiennent, qu'acheter des logements existants, les rénover si nécessaire pour ensuite les revendre, tout en restant propriétaire des terrains.

Les projets qui peuvent être réalisés sur ces terrains sont variés: habitations et autres fonctions, maisons unifamiliales et appartements, constructions et rénovations, logements en propriété particulière ou en propriété d'une coopérative, auto-construction, collaborations avec différents partenaires,...

Cette diversité se retrouve également dans la réflexion en cours à Bruxelles. Le but est d'explorer et de développer parallèlement différentes pistes.

L'achat et la rénovation en collaboration avec le nouveau groupe d'épargne solidaire.

Il y a quelques années, le CIRE mettait en place des groupes d'épargne solidaire. Ces groupes avaient pour ambition de proposer une réponse au problème des ménages qui pouvaient rembourser le prêt hypothécaire du Fonds du Logement mais à qui il était impossible d'épargner suffisamment pour payer l'acompte nécessaire lors de la signature du compromis. Pour ces groupes, une attention toute particulière fut également accordée à la formation et à la solidarité mutuelle entre les membres.

Si tout se passe bien, un nouveau groupe d'épargne solidaire verra le jour en 2010. Il se composera de 25 à 30 ménages, qui peuvent s'inscrire via les associations participantes: le CIRE, la Maison de quartier Bonnevie, Convivence / Samenleven et Samenlevingsopbouw. Ces quatre associations ont réagi ensemble à l'appel à projets de logement solidaire

lancé l'année dernière par la Région de Bruxelles. Trois d'entre elles pourront de ce fait engager un membre du personnel pour encadrer le groupe. Le but explicite est de mener ce nouveau groupe plus loin que le précédent et de rechercher des solutions innovantes (achat par les communes, projets dans le cadre de contrats de quartier, coopératives, ...).

→ La prime CLT

L'achat individuel dans la Région de Bruxelles est extrêmement difficile pour notre public. Supposons que nous convainquions la Région de consacrer un certain montant à la création d'une CLT, ce montant pourrait être versé sous forme de primes d'achat aux ménages à bas revenus. En échange de cette prime, la CLT serait propriétaire du terrain et les propriétaires marqueraient leur accord avec les conditions anti-spéculatives du trust. Ce serait une manière simple de constituer le patrimoine de la CLT, étant donné le travail important (recherches, rénovations, ...) qui attend les futurs propriétaires.

Réaliser de nouveaux projets de construction sur le modèle de «L'Espoir»

Pour les initiateurs, le concept des CLT représentait l'occasion idéale de réfléchir à des bases durables et structurelles, nécessaires pour réitérer le projet «L'Espoir». (Voir p. 27 pour plus d'informations sur le projet)

Un certain nombre d'obstacles auxquels le projet «L'Espoir» a dû faire face pourraient à l'avenir être évités grâce au mécanisme des CLT.

→ Le projet «L'Espoir» a prouvé que sans subsides spécifiques, la construction de nouveaux logements accessibles aux ménages à bas revenus était impossible. Une CLT permettrait à ces logements de rester accessibles, même s'ils sont revendus. L'expérience montre qu'un subside d'environ 20% du coût total est nécessaire.

→ Lors de la vente d'un logement, l'esprit du projet est conservé (importance des valeurs telles que la solidarité, l'ouverture pour le quartier, la participation de tous les habitants).

→ La gestion commune d'une CLT offre un cadre idéal pour les partenariats, indispensables à la mise en œuvre de tels projets.

Grâce au système des CLT, les initiateurs devraient donc engager de nouveaux projets, dans l'esprit du projet «L'Espoir»; des variantes étant évidemment envisageables.

Ainsi, l'achat d'un terrain, dans le cadre du deuxième volet des contrats de quartier, pourrait être un levier important pour l'acquisition, tandis que des terrains supplémentaires pourraient aussi être recherchés par d'autres biais. Les partenariats organisés pour ce type de projets ne doivent pas forcément être identiques à ceux créés dans le cadre du projet «L'Espoir». Le modèle pourrait intéresser d'autres maîtres d'ouvrage comme la SLRB, une Société Immobilière de

2. La Maison de Quartier Bonnevie est active dans un quartier situé au centre de Molenbeek-Saint-Jean. Quartier déshérité certes, mais riche de ses cultures. Nous travaillons avec les habitants du quartier à l'amélioration des conditions de vie et d'habitat. Plus d'infos sur <http://bonnevie.vgc.be>

3. En retissant les mailles de tous les dispositifs de participation, en construisant des initiatives citoyennes fortes, capables de proposer, d'interférer, de négocier avec les pouvoirs publics, en donnant du crédit à la réelle volonté d'ouverture de certains territoires, administrations et pouvoirs exécutifs, Periferia essaie de rendre au collectif son rôle dans la société d'aujourd'hui. Plus d'infos sur <http://www.periferia.be>

Logement Social, ou des associations comme Habitat et Humanisme et LivingStones. D'ailleurs, ce pourrait être d'autant plus intéressant si le maître d'ouvrage était une coopérative de propriétaires (comme dans le cadre des projets de la FESOCOLAB). La condition sine qua non est de pouvoir compter sur un bon encadrement du suivi des travaux.

Quel que soit le maître d'ouvrage, quel que soit l'organisme assurant l'accompagnement des futurs propriétaires, il est important de mettre à disposition des moyens suffisants pour encadrer solidement de telles opérations, relativement complexes.

Des quartiers durables

→ Nouveaux quartiers durables

Le développement des dernières grandes réserves foncières de la Région suscite un grand intérêt. Il s'agit tant de terrains situés dans le centre et pour lesquels il existe de nombreux projets, que de terrains situés dans les environs, comme à Neder-over-Hembeek ou à Uccle, où l'on souhaite implanter de nouveaux logements sociaux ou des logements urbains.

Les Community Land Trust proposeraient une formule intéressante pour développer de manière durable une partie de ces sites. L'idée de base des CLT correspond bien au concept de quartier durable, notamment par le fait que le foncier doit être considéré comme un bien communautaire, affecté au profit de la communauté, pour les générations actuelles et futures et prioritairement aux plus faibles.

En outre, l'association de tous les intéressés (habitants futurs, voisins, autorités) permet une planification de qualité, portée par tous.

→ Quartiers durables existants

Le précédent gouvernement bruxellois a lancé un appel à projet «quartiers durables». Il s'agit en fait d'initiatives citoyennes qui, grâce à un appui financier limité de la Région, permettent de développer des projets durables pour un quartier. Ce programme a rencontré un grand succès lors de son lancement. Le nouveau gouvernement entend le poursuivre et le développer. On pourrait imaginer la création d'une CLT à partir de collaborations dans le cadre des initiatives de quartier durable. Cette CLT (locale) pourrait ensuite, via les contrats de quartier, développer des projets à long terme et continuer à les gérer. Cela permettrait aux quartiers durables de perdurer davantage.

La CLT permet aussi de créer des logements abordables à partir d'une subvention publique limitée. Toutes ces pistes ne pourront aboutir que si des moyens sont disponibles. Dans sa déclaration politique, le nouveau Gouvernement bruxellois a affirmé qu'il voulait encourager des projets novateurs basés sur l'idée coopérative, afin de permettre la réalisation de nouveaux logements abordables dans la Région.

En outre, le budget 2010 prévoit des fonds pour des projets de logement innovants.

Tant le secteur du logement que les autorités s'intéressent au modèle. La mise en œuvre à court terme du premier projet de Community Land Trust européen sur le territoire de Bruxelles ne représente donc pas être un rêve inaccessible... ✕

En bref

Les contrats de quartier

Le 7 octobre 1993, la Région de Bruxelles-Capitale prenait une ordonnance organique sur la revitalisation des quartiers. Il s'agissait de concentrer des moyens financiers importants dans des périmètres très dégradés de la ville-région. *La revitalisation d'un quartier, selon le texte de l'ordonnance, a pour objet de le restructurer, en tout ou en partie, de manière à restaurer ses fonctions urbaines, économiques et sociales dans le respect de ses caractéristiques architecturales et culturelles propres. La revitalisation est réalisée au moyen d'une ou de plusieurs opérations qui consistent à maintenir ou accroître et à améliorer l'habitat et les espaces publics, et pour lesquelles des subventions peuvent être accordées aux communes.*

Un contrat de quartier dure 4 ans (+2 ans pour finaliser les opérations immobilières) et peut contenir les projets suivants:

Volet 1: La rénovation d'immeubles appartenant à la commune ou au CPAS afin de les affecter au logement ou à des espaces communautaires.

Volet 2: L'achat de terrains par la commune afin de les mettre à disposition d'investisseurs publics ou privés à un coût réduit (avec un plancher à 25% de la valeur du terrain) afin qu'ils créent du logement moyen (= logement conventionné).

Volet 3: La prise en emphytéose par la commune de logements construits par des investisseurs privés (maximum 75% de l'immeuble). Ces logements acquis par la commune sont appelés des «logements assimilés au logement social». Le solde des logements est géré librement par l'investisseur.

Volet 4: Des interventions sur les espaces publics (verdurisation en intérieur d'îlot, aménagement des abords, ...)

Volet 5: Revitalisation sociale du quartier (participation des habitants, programmes d'insertion socio-professionnelle, ...)

Afin d'acquérir des terrains à prix réduits, une Community Land Trust pourrait prendre part en tant qu'opérateur au deuxième volet des contrats de quartier. Une piste à explorer... ✕



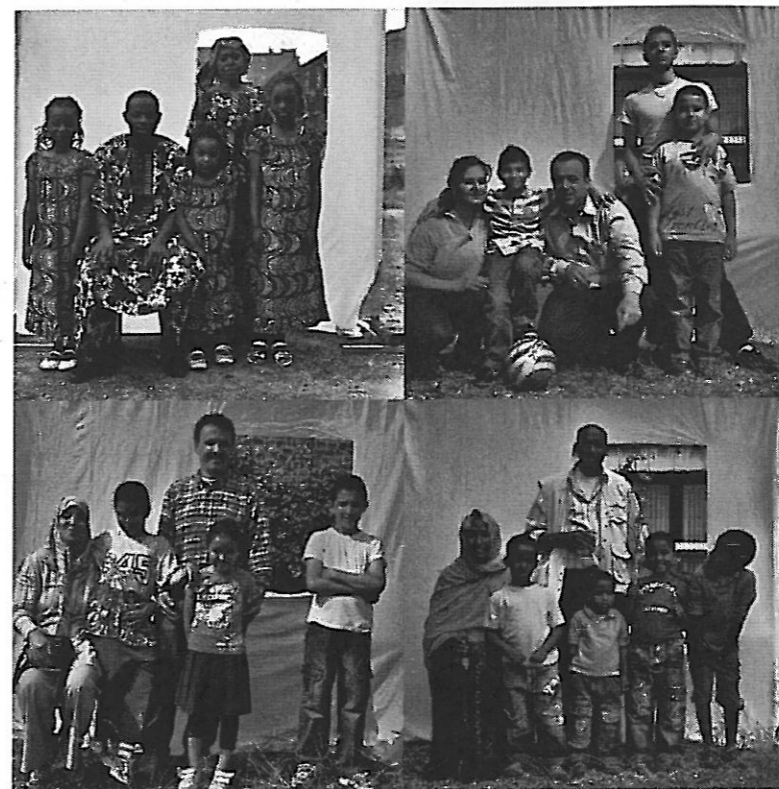
Maisons unifamiliales rue du Rempart des Moines, Bruxelles-ville, construites dans le cadre du deuxième volet des contrats de quartier.



Het project 'l'Espoir', Finstraat in Molenbeek

GEERT DE PAUW
medewerker
Buurthuis Bonnevie

Begin 2005 startte Buurthuis Bonnevie in Molenbeek een onderzoek naar de mogelijkheid om samen met slecht gehuisveste gezinnen zelf geschikte woningen te creëren. Dit onderzoek mondde uit in een uniek samenwerkingsverband tussen het Buurthuis, het Brussels Woningfonds, de CIRE en een groep van 14 gezinnen, verenigd in de organisatie 'l'Espoir'.



De gezinnen die deelnemen aan het project 'l'Espoir'

Het project is op vele vlakken innovatief. Het gaat om koopwoningen voor gezinnen met een laag inkomen. Van bij de start participeren de toekomstige bewoners aan de realisatie van het project. De woningen zijn opgetrokken in houtskeletbouw en voldoen aan de standaard van het passiefhuis.

Op dit moment zijn de woningen bijna voltooid en zullen de toekomstige eigenaars-bewoners in het voorjaar van 2010 de woningen kunnen betrekken.

Op zoek naar een oplossing voor woonproblemen van grote gezinnen

Sinds een aantal jaren wordt Brussel getroffen door een wooncrisis, gekenmerkt door een enorme stijging van de huur- en verkoopprijzen. Dit zorgde er voor dat het zeer moeilijk werd om het publiek van het Buurthuis nog langer te helpen een degelijke woning te vinden. De situatie is nog erger voor grote gezinnen, omdat er nauwelijks geschikte grote appartementen zijn, noch op de privé-markt, noch in de sociale huisvestingssector. Voor vluchtelingen en migrantengezinnen komt daar nog bij dat zij te maken krijgen met discriminatie op de huisvestingsmarkt, zodat zij eigenlijk alleen dankzij een mirakel nog aan een correcte woning kunnen geraken.

Voor dit soort gezinnen was tot begin 2000 de aankoop van een woning in goedkopere buurten in een van de oude arbeiderswijken rond het stadscentrum de oplossing. Die huizen zijn nu onbetaalbaar, zelfs voor gezinnen met een redelijk inkomen.

De bouw van sociale koopwoningen als deel van de oplossing voor de wooncrisis

Van daaruit groeide het idee om zelf degelijke en betaalbare woningen te creëren voor grote gezinnen uit de buurt. Het oorspronkelijke plan was om een aantal families samen te brengen om, binnen het kader van een wijkcontract, een terrein of gebouw aan te kopen en daar woningen te realiseren.

De voorgaande jaren waren een aantal groepen er in geslaagd om betaalbare woongelegenheden te creëren door oude industriële gebouwen gezamenlijk aan te kopen en die om te vormen tot woningen. Het ging in dat geval meestal om jonge, hoogopgeleide mensen met een middenklasse achtergrond. We wilden nagaan of iets dergelijks ook mogelijk was met de families die bij ons om hulp kwamen vragen.

Van dit eerste plan werd snel van afgestapt. Het bleek onverantwoord om gezinnen zonder enige financiële reserve in een dergelijk avontuur te storten. Het Brussels Woningfonds stelde echter voor om zelf de rol van bouwheer op zich nemen. Zij zouden, met andere woorden, het terrein kopen, sociale koopwoningen bouwen en nadien doorverkopen aan de kandidaat-kopers.

Sociale mix?

Het lijkt op het eerste zicht weinig voor de hand liggend om koopwoningen voor te stellen als oplossing voor een publiek met een erg laag inkomen. Toch zijn daar een aantal goede redenen voor.

Ten eerste omdat het de droom is van veel van hen om eigenaar te worden. Een eigen huis betekent voor hen, net zoals voor beter begoede families, woonzekerheid en stabiliteit, een kapitaal voor de kinderen, en een vorm van status, een instrument kortom dat van groot belang is voor de emancipatie van het gezin. Ook wordt beweerd dat eigenaars meer betrokken zouden zijn bij de buurt waarin ze wonen, en daardoor een positieve rol spelen in het buurtleven.

Het tweede luik van het wijkcontract past in het idee dat het van belang is om nieuwe, wat rijkere bewoners aan te trekken naar achtergestelde buurten, om die buurten te doen 'heropleven'. Ons project gebruikt het tweede luik om het tegenovergestelde te bewijzen: door mensen uit de buurt de kans te geven op een degelijke woning in hun eigen buurt, en een actieve rol te spelen bij de ontwikkeling van de buurt, kan je werken aan een heropleving die ook ten goede komt aan de bewoners.

Het belangrijkste argument was echter het financiële. Voor de bouw van woningen is veel geld nodig. Investeerdere stonden niet te springen om geld te stoppen in de bouw van woningen voor ons publiek. Maar de gezinnen zelf konden, dankzij de goedkope hypothecaire leningen van het Woningfonds, een niet onaanzienlijk kapitaal bij mekaar brengen. →

Het terrein

Eind 2005 namen we contact op met de gemeente Molenbeek, om na te gaan of er een grond of gebouw beschikbaar was. De gemeente stelde een braakliggend terrein in de Finstraat voor, eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij 'Logement Molenbeekois', dat was opgenomen in het wijkcontract Fonderie-Pierron. Het terrein was zeer geschikt voor de bouw van een aantal sociale koopwoningen. Het ging om een lelijke stadskanker, in een buurt waar de overgrote meerderheid van de woningen sociale huurwoningen zijn. De gemeente zou via dit project nieuwe eigenaar-bewoners kunnen aantrekken naar deze buurt, om zo tot een evenwichtiger eigendomsverhouding te komen.

De wijkcontracten voorzien dat de gronden in luik twee verkocht worden aan de hoogste bidder, aan ten minste een vierde van de geschatte waarde. Het duurde tot januari 2007 – helemaal aan het einde van het wijkcontract – vooraleer het terrein effectief te koop werd aangeboden, en tot dan bleef het dan ook onzeker of het project zou kunnen doorgaan. Er zouden immers nog andere geïnteresseerden kunnen opdruiken. Uiteindelijk bleek het Brussels Woningfonds de enige geïnteresseerde koper, en het terrein van 1024 m² kon worden aangekocht voor de minimumprijs van 60 000 euro.

De toekomstige bewoners

Van bij de start was het de bedoeling om het publiek van slecht gehuisveste gezinnen van dichtbij te betrekken bij de realisatie van het project. Het Buurthuis nam contact op met de CIRE, een organisatie die op dat ogenblik bezig was met de begeleiding van een 'solidaire spaargroep' (ook in samenwerking met het Woningfonds). Die spaargroep bestond uit 20 gezinnen (een gelijkaardig publiek als dat van het buurthuis) die via maandelijkse betalingen een gemeenschappelijke spaarpot samenstellen, een spaarpot waaruit alle leden kunnen lenen om het voorschot voor de aankoop van een eigen huis te betalen. Tijdens de bijeenkomsten van de groep werden ook vormingsmomenten over de aankoop van een woning ingelast.

De CIRE was bereid om de ervaring die ze hierbij hadden opgedaan in te brengen in het project in de Finstraat. CIRE en buurthuis contacteerden meer dan dertig, voornamelijk Molenbeekse, gezinnen die ze via hun werking hadden leren kennen. Het ging allemaal om families die al een tijd vruchteloos op zoek waren naar een geschikte woning. Ze werden gepeild naar hun interesse en motivatie, en op basis daarvan werd een groep van 14 gezinnen samengesteld.

Zij zouden, wanneer de woningen klaar zouden zijn, deze appartementen kunnen kopen. De bedoeling was om hen verder zeer nauw bij het project te betrekken. De groep zou dus regelmatig moeten samenkomen. Tijdens die samenkomsten zou het de



bedoeling zijn om na te denken over de woning die men wilde; mee na te denken over het project in het algemeen, en er mee richting aan te geven; een hechte groep samen te stellen, om het samenleven achteraf te vergemakkelijken

Er werd gekozen om de vorm van de solidaire spaargroep van de CIRE over te nemen: een tweemaandelijks algemene vergadering, waaraan alle leden deelnemen, en een tweemaandelijks stuurgroep, samengesteld uit vijf vertegenwoordigers van de algemene vergadering.

Participatie

De groep koos voor zichzelf de veelbetekenende naam 'l'Espoir'. Ze besloten om een gezamenlijk spaarfonds aan te leggen. Iedereen stort maandelijks 50€ op de rekening van de vereniging. Dat geld zal kunnen aangesproken worden bij de ingebruikname van de woningen.

De eerste activiteiten waren erop gericht om na te denken over het soort woning dat men wenste. Er werden andere projecten bezocht, en tijdens participatieve ateliers werd iedereen gestimuleerd om zijn mening te geven. De resultaten werden samengevat in een document dat later zou worden opgenomen in het lastenboek voor de openbare aanbesteding. De wensen van de toekomstige eigenaars werden gegroepeerd volgens vijf belangrijke thema's, die reeds aanduiden waar de prioriteiten van de gezinnen lagen:

- de organisatie van het 'samen wonen'
- de typologie van de woningen
- licht
- private buitenruimte
- kostprijs
- beeld naar de buitenwereld

Daarnaast werd in deze ateliers ook het programma bepaald: aantal appartementen, minimale oppervlakte, maximale kostprijs, enzovoort.

Vorbereidende vergadering over mede-eigendom



Bezoek aan de werf in de Finstraat door een toekomstige eigenaar van een appartement

Betaalbare woningen bouwen

Nieuwbouwwoningen zijn duur, en de bouwkosten stijgen jaarlijks, onder andere omdat het materiaal, door de stijgende olieprijs, duurder wordt. De rechtstreekse overheidstussenkomst is, in verhouding tot de schaal van het project, beperkt. De belangrijkste zorg tijdens heel het proces tot nu toe was dan ook om de woningen toch betaalbaar te houden voor het doelpubliek. Een aantal middelen werden hiervoor gecombineerd.

→ De grond is kunnen aangekocht worden voor een interessante prijs omdat hij gelegen was binnen de zone van het wijkcontract (60 000€ in plaats van de geschatte waarde, 240 000€).

→ We werden opgenomen in het 'huisvestingsprogramma' van de gemeente Molenbeek, en hebben zo kunnen gebruik maken van een subsidie van 190 000€ van het federale Grootstedenbeleid.

→ Indien de woningen zullen voldoen aan de standaard van passiehuus zullen we kunnen genieten van een gewestelijke premie van 100€ per m².

Sociale leningen

Alle kopers zullen gebruik kunnen maken van sociale leningen van het Woningfonds (interestvoet 2%). Bovendien doet het Fonds in dit project extra inspanningen om, bijvoorbeeld via het verlengen van de terugbetalingstermijn, de operatie voor iedereen haalbaar te maken.

Lage bouwkost

De kostprijs van de woning zelf is natuurlijk van groot belang. Daarom werd hier grote aandacht aan besteed in het lastenboek.

In de eerste plaats via de aanbestedingstechniek. Voor het eerst deed het Fonds beroep op een "gecombineerde aanbesteding met onderhandeling". Dit betekent dat niet, zoals in de klassieke procedure, eerst een architectuurproject wordt gekozen (op basis van een geschatte kostprijs), en daarna via een openbare aanbesteding een aannemer. Heel vaak levert deze procedure onverwachte meerkosten op. In de gecombineerde formule wordt door een architect en een aannemer samen een project ingediend, en de gedetailleerde kostprijs maakt deel uit van het bod. Niet alleen worden zo onaangename verrassingen vermeden. Wanneer aannemer en architect van bij de start samenwerken kunnen zij ook samen op zoek gaan naar economische oplossingen. Deze procedure heeft resultaten opgeleverd. Het project dat uiteindelijk werd verkozen, werd in nauw overleg tussen aannemer en architect ontworpen. Dit leverde een kwalitatief ontwerp voor een zeer concurrentieel prijs op.

Ook werd er in het lastenboek grote aandacht besteed aan de kostprijs. De maximale kostprijs per bruto bewoonbare m² werd vastgelegd op 1 200€.

Bijkomend geld nodig

Ondanks dit alles blijft het budget tot op vandaag een bron van kopzorgen. In juni 2009 werd de totale kost van het project geraamd op 3,2 miljoen euro (terrein, bouw, btw, aktes en registratie inbegrepen).

De saneringskost van de grond is veel hoger gebleken dan verwacht. Het saneren van het terrein zal aanzienlijk meer kosten dan de aankoop ervan.

Een groot probleem blijft het BTW-tarief van 21%. Voor de bouw van sociale koop- en huurwoningen geldt in principe het BTW-tarief van 6%. Hoewel ons project zich richt tot een publiek dat ruim onder de inkomensgrenzen voor sociale woningen zit zal er, wanneer er niets verandert, 21% moeten betaald worden. Het Woningfonds voldoet immers niet aan enkele formele voorwaarden om van dit tarief te genieten. Met een beetje politieke wil zou dit volgens ons echter moeten opgelost kunnen worden.

Ondanks al onze inspanningen is de kostprijs voor sommige gezinnen nog te hoog. We zoeken bijkomende oplossingen om de operatie voor iedereen haalbaar te maken. →

Duurzame woningen

Passiefhuis

In het lastenboek werd, vooral op vraag van de toekomstige eigenaars, ook nadruk gelegd op het ecologische aspect. Niet alleen eiste het lastenboek dat de woningen zouden voldoen aan de standaard van een passiefhuis. Ook werden de architecten aangemoedigd om maatregelen voor te stellen die konden leiden tot besparingen van water en elektriciteit, om waar mogelijk te kiezen voor milieuvriendelijke materialen, en zo voort.

Een aantal andere maatregelen, zoals zonnepanelen en een groendak, vervulden het geheel.

Bouwvergunning

Eind 2007 publiceerde het Woningfonds de projectoproep voor architecten en aannemers. De raad van beheer van het Woningfonds koos uiteindelijk het project van architect Carnoy.

De bouwvergunning werd aangevraagd en op 30 september 2008 gaf de overlegcommissie een positief advies. Vandaag is het gebouw bijna klaar. Het dak ligt er op, ramen en deuren zitten er in. De eerste, voor passiefhuizen belangrijke tests naar luchtdichtheid en warmteverlies zijn met succes afgerond. De bouwwerkzaamheden zitten op schema, en als dat zo verdergaat kunnen de bewoners in maart 2010 hun woning betrekken.

U kan de evolutie van het project ook volgen op de blog: <http://espoirmolenbeek.blogspot.com>

Een paar voorlopige conclusies

De eerste conclusie is dat, om een dergelijk project betaalbaar te houden er door de overheid in geïnvesteerd moet worden.

Toen we er in 2005 mee startten toonden onze schattingen aan dat de goedkope gronden uit het wijkcontract, gecombineerd met de sociale leningen van het Woningfonds, voldoende moesten zijn om betaalbare woningen te bouwen, zelfs voor mensen die van een OCMW-uitkering leefden. De stijgende kosten van de grondstoffen maakten dat deze schattingen gauw achterhaald waren. Door verschillende subsidies bij mekaar te sprokkelen zal het ons waarschijnlijk toch nog lukken om de woningen betaalbaar te houden, zeker als we er in slagen om het BTW-tarief van 6% te bekomen. Om dit model op grotere schaal toe te passen is dat echter geen haalbare manier van werken. Naast een eerlijk BTW-tarief is dan ook specifieke overheidssteun noodzakelijk.

Het lijkt ons de moeite om op zoek te gaan naar nieuwe formules, die de voordelen van eigendomsverwerving en sociale huurwoningen combineren. Het angelsaksische model van de 'community land trust' lijkt heel interessante mogelijkheden te bieden, of misschien kunnen de wooncoöperatieves zoals die

Plan van het
appartementen-
gebouw in
de Finstraat
van architect
Carnoy

tussen de twee wereldoorlogen in ons land het licht zagen eens worden afgestoft. Of misschien kan er een juridisch-technische mouw aan gepast worden, via formules van erfpacht of recht van opstal.

De participatie van de toekomstige bewoners aan het project is tot nu toe een echte voltreffer gebleken. Zeer vlug hebben de gezinnen van l'Espoir zich het project toegeëigend. Zij zijn een van de drijvende krachten er achter geworden. Soms leidde dit tot verrassende keuzes. De uitgesproken keuze voor passiefhuizen bijvoorbeeld, op een moment dat er in heel het Brussels Gewest geen enkele dergelijke woning gebouwd was, is in grote mate gemaakt door l'Espoir.

De basis van het project was een heel vernieuwende samenwerkingsformule: een publieke partner, twee verenigingen en bewoners besloten samen op zoek te gaan naar een oplossing. Deze ongewone samenwerking heeft ook tot ongewone keuzes geleid, keuzes die in een klassieke setting waarschijnlijk nooit zouden gemaakt zijn. We denken aan de nieuwe aanbestedingsformule en de uitgesproken keuze voor een ecologisch gebouw. Een aantal afspraken om deze samenwerking te regelen zijn vastgelegd in een protocol tussen de verschillende partners. Toch is het vooral te danken aan de grote inzet van alle partners en op basis van een groot wederzijds vertrouwen dat we geraakt zijn waar we nu geraakt zijn. Om dit project overdraagbaar te maken, moet gezocht worden naar solide formules, die ook werkbaar blijven wanneer het wat minder goed gaat.

We zijn we ervan overtuigd dat projecten als het onze een belangrijke bijdrage kunnen leveren tot de oplossing van de wooncrisis in Brussel. Niet alleen zorgen ze voor de creatie van woningen voor een groep die het zeer moeilijk heeft om een degelijke woning te vinden in het Brussels Gewest, de participatie van de bewoners levert een duidelijke meerwaarde op ten opzichte van klassieke sociale huisvestingsprojecten. ✕



Début 2005, la Maison de quartier Bonnevie à Molenbeek a examiné la possibilité de créer des logements en coopération avec des familles mal logées. Cette initiative a débouché sur un partenariat unique entre la Maison de quartier, Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, le CIRE et un groupe de 14 familles, tous réunis au sein de l'association « l'Espoir ».

Plan des
appartements
rue Fin
Architecte:
M. Carnoy

GEERT DE PAUW
collaborateur Maison de quartier Bonnevie

Le projet « l'Espoir », rue Fin à Molenbeek

Le projet est innovant à plusieurs égards. Il s'agit de maisons acquises destinées à des familles à faibles revenus. Dès le début, les futurs habitants participent à la réalisation du projet. Les logements sont construits en ossature de bois et répondent aux normes de la maison passive.

A l'heure actuelle, les appartements sont en phase finale de construction et les futurs propriétaires pourront s'y installer au printemps 2010.

A la recherche d'une solution aux problèmes de logement des familles nombreuses

Depuis quelques années, la Région de Bruxelles-Capitale connaît une crise du logement caractérisée

par une flambée des prix tant à la location qu'à l'achat. De ce fait, il est devenu très difficile d'aider le public de la Maison de quartier à trouver un logement décent. La situation est encore pire pour les familles nombreuses parce que les appartements adaptés à leurs besoins sont devenus presque introuvables, aussi bien sur le marché privé que dans le secteur du logement social. En outre, les réfugiés et les familles d'immigrés sont confrontés à une forte discrimination, de sorte que, pour eux, trouver un logement décent tenait le plus souvent du miracle.

Jusqu'à dans les années 2000, l'achat d'un logement dans des quartiers moins chers, situés dans d'anciennes zones ouvrières autour du centre ville, pouvait constituer une solution. Malheureusement, même ces logements sont devenus inabordable pour des familles aux revenus moyens. →

La construction de logements sociaux acquisitifs: une des solutions possibles pour résoudre la crise du logement

C'est sur base de ce constat qu'est née l'idée de construire des logements abordables et de bonne qualité pour les familles nombreuses du quartier. A l'origine, le projet avait comme objectif de réunir quelques familles afin d'acquérir un terrain ou un immeuble dans le cadre d'un contrat de quartier et d'y aménager des logements.

Quelques années auparavant, des groupes, constitués le plus souvent de personnes jeunes, ayant un niveau de formation élevé et appartenant à la classe moyenne, avaient réussi à créer des habitations à des prix abordables en achetant d'anciens immeubles industriels qu'ils avaient transformés en logements. Nous avons voulu examiner si une telle initiative était également envisageable avec les familles qui venaient nous demander de l'aide. Cette première tentative a été rapidement abandonnée. En effet, il s'avérait irresponsable de pousser dans une telle aventure des familles n'ayant aucune réserve financière.

Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale a alors proposé de prendre en charge le rôle de maître d'ouvrage. C'est-à-dire que le Fonds achèterait le terrain, construirait des logements sociaux acquisitifs et les revendrait ensuite à des acheteurs potentiels.

Mixité sociale ?

Un certain nombre d'idées reçues font qu'à première vue, il semble peu judicieux de proposer l'acquisition d'un logement à un public ayant des revenus plus que modestes. Il existe cependant quelques bonnes raisons qui justifient cette approche.

Tout d'abord, ces ménages rêvent pour la plupart de devenir un jour propriétaires. En effet, l'accès à la propriété signifie pour eux la sécurité et la stabilité résidentielle, c'est aussi un capital qui peut être légué aux enfants ainsi qu'une forme de statut social. En résumé, il s'agit d'un instrument fondamental d'émancipation pour les familles. De plus, on sait que les propriétaires se sentent plus concernés par ce qui se passe dans leur quartier et qu'ils jouent dès lors un rôle positif dans la vie locale.

Par ailleurs, le deuxième volet contrat de quartier, qui s'attache à la création de logements conventionnés (dits « moyens »), véhicule l'idée d'attirer de nouveaux habitants plus aisés dans les quartiers défavorisés afin de revitaliser cet environnement. Cependant, notre projet prouve autre chose: en offrant aux habitants un logement décent dans leur propre quartier ainsi que la chance de participer au développement du quartier, on encourage une revitalisation dont les habitants peuvent également profiter.

L'obstacle principal était cependant d'ordre financier, les investisseurs rechignant à investir dans la construction de logements destinés à notre public. Pourtant, grâce aux prêts hypothécaires avantageux du Fonds du Logement, les familles ont réussi à rassembler un apport suffisant.



Visite de chantier par les futurs propriétaires

Le terrain

Fin 2005, nous avons pris contact avec la commune de Molenbeek en vue de trouver un terrain ou un immeuble disponible. La commune a proposé un terrain vague dans la rue Fin, terrain qui était la propriété de la société de logement social « Le Logement Molenbeekois » et qui était repris dans le contrat de quartier Fonderie-Pierron. Ce terrain était destiné à la construction d'un certain nombre de logements sociaux acquisitifs. Il s'agissait d'un vrai chance urbain, dans un quartier caractérisé par de nombreux logements sociaux locatifs.

Par le biais de ce projet, la commune voulait attirer de nouveaux propriétaires-habitants dans le quartier afin d'atteindre un rapport plus équilibré entre propriétaires et locataires.

Il fallut attendre jusqu'en janvier 2007 avant que le terrain soit effectivement mis en vente et même à ce moment-là, il n'était pas certain que le projet puisse aboutir, car d'autres candidats acheteurs pouvaient se manifester.

Finalement, le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale s'est avéré être le seul candidat à l'achat et le terrain put être acquis au prix de 60 000 euros pour 1 024 m². Précisons que dans le cadre des contrats de quartier (deuxième volet), des terrains peuvent être vendus au plus offrant à un prix qui s'élève au moins à un quart de la valeur estimée.

Les futurs habitants

Dès le départ, l'objectif était d'associer les familles mal logées à la réalisation du projet, tout en mettant au point une organisation satisfaisante.

La Maison de quartier a pris contact avec le CIRE, une organisation qui s'occupait à ce moment-là de l'accompagnement d'un groupe solidaire d'épargne,

en partenariat avec le Fonds du Logement. Ce groupe d'épargne se composait de 20 familles (un public comparable à celui de la Maison de quartier) qui, grâce au versement de mensualités, constituaient un fond commun. Les membres pouvaient faire appel à ce fond pour payer un acompte au moment de l'achat d'un logement. A l'occasion des réunions du groupe, des moments de formation à l'acquisition d'un logement étaient organisés.

La Maison de quartier et le CIRE (qui était disposé à partager son expérience) ont contacté plus de trente familles, presque toutes molenbeekaises, dont ils avaient fait la connaissance dans le cadre de leurs activités associatives. Il s'agissait de familles dont la recherche d'un logement convenable n'avait pas abouti. Leur intérêt et leur motivation ont été sondés et sur base des résultats, un groupe de 14 familles, bénéficiaires des logements qui allaient être construits, a été constitué.

L'objectif était de les associer de très près au projet. Le groupe devait donc se réunir régulièrement afin de réfléchir sur les logements souhaités, sur le projet en général et sur son orientation. Concrètement, il s'agissait d'une assemblée générale à laquelle tous les membres participaient et d'un groupe de suivi composé de cinq représentants de l'assemblée générale.

La participation

Le groupe a choisi un nom évocateur: « l'Espoir ». Les membres ont décidé de constituer un fonds commun d'épargne, en versant une mensualité de 50 euros chacun sur le compte de l'association. Cet argent pourra être utilisé lors de la mise en service des logements (peinture, frais de déménagement, ...)

Dans un premier temps, il fallait définir le type de logements souhaités, chacun étant encouragé à donner son opinion. Les résultats ont été synthétisés dans un document intégré au cahier des charges de l'adjudication publique.

Les souhaits des futurs propriétaires ont été regroupés selon six thèmes importants, qui étaient déjà révélateurs des priorités des familles:

- l'organisation de la « cohabitation »
- la typologie des logements
- la luminosité
- l'espace extérieur privé
- le coût
- l'image envers le monde extérieur

Le programme d'ensemble fut également établi dans le cadre des ateliers: nombre d'appartements, superficie minimum, coût maximum, etc.

L'aspect financier: construire des logements abordables

La construction est une affaire onéreuse et les coûts de construction augmentent tous les ans, notamment à cause des matériaux dont le prix suivent le cours du pétrole. Or, par rapport à l'importance du projet, l'in-

tervention publique reste limitée. Le souci principal était donc de maintenir le coût des logements à un niveau abordable pour le public-cible. A cet effet, on a fait appel à une combinaison de moyens.

→ Le terrain a pu être acquis à un prix intéressant grâce à sa localisation dans le périmètre du contrat de quartier (60 000 euros pour une valeur estimée à 240 000 euros).

→ L'insertion dans le programme du logement de la commune de Molenbeek a permis d'obtenir un subside de 190 000 euros auprès du ministère de la Politique fédérale des Grandes Villes.

→ Les logements en cours de construction respectent les normes de la maison passive, et une prime régionale de 100 euros par m² sera allouée aux propriétaires.

Des prêts sociaux

Tous les acquéreurs peuvent faire appel aux prêts sociaux du Fonds du Logement (taux d'intérêt de 2 %). En outre, le Fonds du Logement fait des efforts supplémentaires dans le cadre de ce projet en accordant, par exemple, la prolongation de délais de remboursement, afin que l'opération soit accessible à tout le monde.

Un coût de construction réduit

Le coût de construction du logement est évidemment un élément essentiel. C'est pourquoi une attention particulière y a été consacrée dans le cahier des charges.

Dans le cadre de l'adjudication, le Fonds du Logement a fait appel pour la première fois à une procédure négociée combinée. Dans la procédure classique, un projet d'architecture est d'abord retenu sur base d'un coût estimé et un entrepreneur est ensuite désigné dans le cadre d'une procédure d'adjudication. Bien souvent, cette procédure classique est caractérisée par des coûts supplémentaires inattendus. Dans le cadre de la formule combinée, un projet est proposé conjointement par un architecte et un entrepreneur. De cette façon, le coût détaillé fait partie de l'offre. Cette approche permet d'éviter les mauvaises surprises. En outre, lorsque l'entrepreneur et l'architecte peuvent travailler ensemble dès le début du projet, ils sont en mesure de rechercher des solutions économiques.

La procédure choisie a porté ses fruits: le projet qui a été retenu a été conçu dans le cadre d'une collaboration étroite entre l'entrepreneur et l'architecte et cela a abouti à un projet de qualité à un prix très concurrentiel. De ce fait, le coût maximum par m² habitable brut a pu être établi à 1 200 euros.

Des besoins financiers supplémentaires

Malgré tous ces efforts, le budget reste une source de tracas. En juin 2009, le coût total du projet est estimé à 3.2 millions d'euros (comprenant le terrain, la construction, la TVA, les actes et l'enregistrement).

L'assainissement du sol s'est avéré beaucoup plus onéreux que prévu et reviendra même beaucoup plus cher que le prix d'acquisition. →

En outre, le taux de TVA de 21 % demeure un grand problème. Pour la construction de logements sociaux acquisitifs et locatifs, le tarif réduit de 6 % est d'application. Bien que notre projet soit destiné à un public dont les revenus se situent bien en dessous des limites appliquées dans le secteur du logement social, il sera tout de même redevable d'une TVA de 21 % si la législation actuelle n'est pas adaptée. Or, avec un peu de bonne volonté politique, ce problème pourrait être résolu facilement.

Le projet est presque terminé et nous recherchons encore des moyens financiers supplémentaires. En effet, le coût est encore trop élevé pour certaines familles et les logements risquent bien d'être financièrement inaccessibles à certains membres de « l'Espoir ».

Nous continuons à rechercher activement des solutions à ces problèmes de financement.

Des logements durables

Basse consommation d'énergie

A la demande expresse des futurs propriétaires, l'accent a également été mis sur l'aspect écologique. Le cahier des charges stipulait que les logements devaient répondre aux normes de la maison passive et les architectes ont été encouragés à proposer des mesures permettant des économies en termes de consommation d'eau et d'électricité et à utiliser des matériaux écologiques, etc. Le projet a été complété par des installations telles que des panneaux solaires et un toit vert.

Le permis de bâtir

Fin 2007, le Fonds du Logement a publié l'appel d'offres pour architectes et entrepreneurs. Le choix du conseil d'administration du Fonds du Logement s'est porté sur le projet de l'architecte Carnoy. La demande de permis de bâtir a été introduite puis accordée en septembre 2008.

Aujourd'hui, l'immeuble est presque achevé. Le toit, les châssis et les portes ont été placés. Les premiers tests au niveau de l'étanchéité à l'air et de la déperdition de chaleur (très importants pour les maisons passives) ont été effectués avec succès. Les activités de construction respectent le calendrier et si tout continue à évoluer de cette façon, les habitants pourront s'installer dans leur logement en février ou en mars 2010.

Vous pouvez suivre l'évolution du projet sur le blog: <http://espoirmolenbeek.blogspot.com>

Quelques conclusions à tirer de cette expérience

La première conclusion est que le projet de l'association « l'Espoir » ne peut être réalisable que moyennant des financements publics.

Lorsque le projet fut entamé, en 2005, nous pensions que les terrains bon marché du contrat de quar-

tier et les prêts sociaux du Fonds du Logement permettraient de réaliser des logements abordables même pour un public disposant de revenus du CPAS. Or, les coûts (notamment des matières premières ou de l'assainissement du sol) ont vite dépassé nos estimations. Certes, grâce à une combinaison de différents subsides, nous parviendrons probablement à maintenir les logements à un prix abordable, notamment si nous obtenons l'application du tarif réduit de la TVA mais cette façon de procéder ne se prête pas à une application à grande échelle.

Outre l'application d'un tarif raisonnable, il faut donc également une aide publique spécifique.

Nous estimons qu'il faudrait envisager d'autres formules permettant de concilier les avantages de l'accès à la propriété et ceux des logements sociaux locatifs. A titre d'exemple, le modèle anglo-saxon des « community land trust » semble offrir des possibilités très intéressantes. En outre, on pourrait peut-être dépoussiérer les coopérations de logement qui ont été créées en Belgique dans l'entre-deux guerres. Enfin, une solution juridico-technique moyennant des formules d'emphytéose ou de droit de superficie pourrait être trouvée.

Autre conclusion importante, la participation des futurs habitants au projet représente un franc succès.

Les familles de l'Espoir se sont très vite approprié le projet et en sont devenues une des forces motrices. Cela a parfois mené à des choix étonnants comme l'option de la maison passive à une époque où il n'était pas encore question de tels logements dans toute la Région de Bruxelles-Capitale.

Par ailleurs, la formule innovante de partenariat (un partenaire public, deux associations et des futurs acquéreurs-habitants fortement impliqués) et la collaboration peu ordinaire qui en a découlé ont mené à des choix peu communs qui, dans le cadre d'une approche classique, n'auraient probablement jamais été faits (par exemple la formule d'adjudication et le choix clair de l'approche écologique). C'est bien grâce aux efforts de tous les partenaires et à la confiance réciproque que nous avons obtenu des résultats dont nous pouvons être fiers à l'heure actuelle.

Pour que cette forme de partenariat puisse être rééditée, il faudrait envisager des formules solides qui demeurent viables même dans des situations difficiles.

Pour conclure, et même s'il est encore trop tôt pour tout à fait se réjouir, nous sommes d'ores et déjà convaincus que des projets comme le nôtre peuvent contribuer à la résolution de la crise du logement à Bruxelles pour une population qui a beaucoup de difficultés à trouver un logement décent en Région de Bruxelles-Capitale. En outre, grâce à la participation active des habitants, ils présentent une plus-value considérable par rapport aux projets classiques de logement social ✱

Cité Germinal
in Evere –
project Ensor



Eigenaar worden via een coöperatieve in Evere

Het Ensor project

WERNER VAN MIEGHEM
coördinator BBRoW

Tussen 1996 en 2005 heeft de 'Fédération des Sociétés Coopératives de Logement à Bruxelles', afgekort FESOCOLAB, in 2000 een project van zes coöperatieve koopwoningen gerealiseerd. Het doel van FESOCOLAB was om gezinnen met een middelgroot inkomen de mogelijkheid te geven hun gezinswoning in het Brusselse Gewest aan te kopen buiten de privémarkt.

Aan de rand van de Germinalwijk

De Germinalwijk in Evere is een sociale woonwijk in een groene omgeving vlakbij het openbaar vervoer, de autosnelweg en de luchthaven. De wijk is ver verwijderd van het centrum van Brussel, maar dit wordt opgevangen door een goede busverbinding.

De openbare vastgoedmaatschappij (OVM) Germinal heeft hier sinds de tweede wereldoorlog verschillende types van woningen heeft gebouwd. Eerst werden viergevelvilla's gebouwd met een achtal appartementen, daarna kleine appartementsgebouwen (met 1 of 2 verdiepingen). De meest recente realisaties zijn kleine appartementsgebouwen van 8 verdiepingen omringd door groen en speelterreinen.

Een coöperatief woonproject

Aan de rand van de wijk heeft de 'Fédération des Sociétés Coopératives de Logement à Bruxelles', afgekort de FESOCOLAB, in 2000 een project van zes coöperatieve koopwoningen gerealiseerd. Tussen 1996 en 2005 heeft de FESOCOLAB trouwens in totaal vier coöperatieve koopprojecten gerealiseerd voor een totaal van 63 woningen: het project Ensor in Evere (6 woningen), het project Cobralom in Ukkel (23 woningen), het project Kap 2000 in Kapelleveld in St. Lambrechts-Woluwe (10 woningen) en het project Gazelle in Ukkel (24 woningen)

De FESOCOLAB realiseerde de projecten met het doel om personen met een middelgroot inkomen¹ →

1. Het netto-belastbaar inkomen van twee jaar voor de aankoopdatum mag niet hoger liggen dan 1 779 734 fr, verhoogd met 165 108 voor de eerste persoon ten laste en met 83 055 fr voor de volgende personen ten laste (bedragen die ieder jaar worden geïndexeerd, met basis november 1999). Bovendien mag de koper geen ander gebouw bezitten of in vruchtgebruik hebben met een kadastraal inkomen hoger dan 30 000 fr.

Project Ensor

Auteur van het project FESOCOLAB

Plaats Evere, Germinalwijk

Architectenbureau COOPARCH-R.U.

Architect Myriam Dubois

Kader koopwoningen voor middelgrote inkomens

Jaar januari 2000

Type woningen groep van 6 nieuwe woningen

Detail woningen van 100 m²

Buiten De gemeente neemt de aansluitingen voor riolering, water, gas, elektriciteit en kabel voor haar rekening

Binnenafwerking gestandaardiseerd: muren gepleisterd, tegels in badkamer en living, chape in de andere plaatsen

Gemiddelde prijs 134 000 euro voor een tweegevelwoning en 151 2151 euro voor een 3 gevelwoning. Prijs omvat alles: BTW, diverse honoraria (architect, ingenieurs) en diverse kosten (kosten en ereloon notaris, post onvoorziene kosten tijdens de werf, interesten van het overbruggingskrediet)

Bewoning: 6 woningen verkocht in mede-eigendom. Terrein in erfpacht voor 99 jaar.

Financieel voordelig omdat:

→ Het terrein werd in erfpacht gegeven door de sociale huisvestingsmaatschappij

→ Er komt geen promotor aan te pas: de woningen worden gekocht tegen kostprijs

→ De 6 woningen zijn gegroepeerd en gelijktijdig gebouwd

→ Het gewest geeft een voorschot van 10% (lening op 20 jaar zonder interesten)

→ Gegroepeerde hypothecaire lening aan gunstige voorwaarden ✕



Het Ensorproject aan de rand van Germinal

– al of niet sociale huurder – de kans te geven om een betaalbare woning in Brussel te kopen.

Het project Ensor bood aan sociale huurders van Germinal, net als de andere projecten, de mogelijkheid om in hun vertrouwde omgeving blijven wonen.

Voor mevrouw Roelants, een van de pioniers van het project Ensor, lag de klemtoon op het feit "dat zij van een appartement naar een woning kon verhuizen. Ik verkoos om in een huis te wonen, zo heb ik het gevoel om echt 'bij mij thuis' te wonen. De grotere woonzekerheid voor een eigenaar speelde uiteraard ook een belangrijke rol".

Wie kon er coöperant worden?

De kandidaten moesten aan de volgende voorwaarden beantwoorden:

→ Sociale huurder zijn in het Brusselse Gewest (zonder inkomenplafond) of een inkomen lager dan de gestelde inkomensplafonds;

→ Geen eigenaar zijn of vruchtgebruiker van een woning met een kadastraal inkomen hoger dan 744 euro op het moment van verlijden van de akte;

→ Zich in de woning domiciliëren ten laatste 6 maand na de oprichting;

→ De woning gedurende 10 jaar bewonen.

Administratieve en financiële montage van het project

De juridische en financiële montage van de projecten verliep via hetzelfde model, op basis van type-overeenkomsten die werden goedgekeurd door de Brusselse regering.

De kandidaat-kopers stichtten een coöperatieve van eigenaars (in mede-eigendom) en sloten met een openbare vastgoedmaatschappij (OVM) of de plaatselijke overheid een erfpachtovereenkomst van 99 jaar voor een terrein waarop de woningen zouden gebouwd worden.

Na beëindiging van de werf droeg de OVM of de plaatselijke overheid de eigendomstitel van de woningen en een deel van het mede-eigendom van de gemeenschappelijke delen tegen betaling over aan de coöperanten.

Iedere kandidaat-koper betaalde – in principe met zijn spaargeld – 10% van de kostprijs van het project om deel te nemen aan de coöperatie. Van het Brusselse Gewest kregen de coöperanten een tussenkomst van 10% (bovenop de andere gewestelijke en gemeentelijke subsidies waar ze eventueel recht op hadden) in de vorm van een voorschot. Dit voorschot moest na 20 jaar worden terugbetaald aan het Gewest, zonder interesten maar wel geïndexeerd.

Voor de resterende 80% bood de FESOCOLAB de mogelijkheid om een gegroepeerde hypothecaire lening af te sluiten bij een financiële instelling om zo betere voorwaarden te verkrijgen.

De coöperatie sloot een overbruggingskrediet af met de bank bij FESOCOLAB voordelige voorwaarden had bedongen. Dit overbruggingskrediet werd

gebruikt om de facturen van de aannemer te betalen, nadat hiervoor eerst de 10% voorschot werd gebruikt.

De kopers zelf gingen op hun beurt een hypothe-cair krediet aan.

Het feit dat het terrein voor 99 jaar in erfpacht werd genomen en niet werd aangekocht, bood een belangrijk financieel voordeel: er moest niet worden geïnvesteerd in de aankoop van het terrein en de registratierechten lagen lager.²

Iedere coöperant moest wel een jaarlijkse vergoeding betalen voor zijn aandeel in de 'ondererfpacht-overeenkomst'. Die vergoeding werd berekend op basis van de verkoopwaarde van het terrein – bepaald door het registratiekantoor – gedeeld door de 99 jaren van de erfpacht en de proportionele omvang van het terrein dat de coöperant bezet.

6 woningen in een boog

De oorspronkelijke bedoeling van het Ensorproject was om 14 gegroepeerde ééngezinwoningeneengezinwoningen te bouwen. Uiteindelijk werden er 6 woningen gerealiseerd.

De woningen zijn opgevat als afzonderlijke woningen met gemene muren. Door de gelijktijdige constructie konden een aantal kosten worden verlaagd. Zo loopt bijvoorbeeld het dak door over de 6 woningen.

Iedere woning beschikt over een gesloten garage en toegang tot een private tuin achteraan. Iedere woning bestaat uit een gelijkvloers plus 3 verdiepingen, waarvan de laatste onder dak. De woningen hebben 4 slaapkamers en een veranda achteraan.

Het ontwerp heeft vrij veel tijd gevraagd en over de eerste plannen – opgesteld door Cooparch – werd lang gediscuteerd door de kandidaat-kopers en de architect.

Uiteindelijk werd voor iedere woning hetzelfde plan gevolgd, met twee varianten: zolder ingericht als kamer of niet en veranda of niet. De buitengevel van de hoekwoning (3 gevelwoning) moest onder andere worden beschermd tegen vocht en is dan ook meteen de duurste woning geworden.

Voor de opvolging van de werf kwamen de mede-eigenaars om de 2 weken bij elkaar en daarbij werden ze ook geholpen door een technisch deskundige van Germinal.

De technische keuzes werden meteen in het begin gemaakt, vooraleer de FESOCOLAB de promotie van de woningen startte: ramen in pvc, dak in leisteen, bakstenen muren. De opvang van het regenwater was aanvankelijk niet voorzien, maar op voorstel van één van de kandidaat-kopers, werd dit in alle woningen opgenomen.

De woningen worden bewoond door verschillende types van gezinnen: een moeder met 2 adolescenten, een gezin van 5 personen die al 20 jaar in de Germinalwijk woonden, een gezin van 4 personen, een gezin met 3 generaties en twee gezinnen van 2 personen.

Lessen

→ Deze coöperatieve projecten zorgden voor een soepel immobiliënproject op maat en zonder winst-

2. een registratie-recht dat toen overeenkwam met 0.2% op het totaal van de vergoedingen die gedurende 99 jaar worden betaald en dit in plaats van de gebruikelijke 12.5% op de aankoopsom.

Bronnen:

– BBRoW, Art. 23 n°1 "De productie van woningen in Brussel". Akten van het colloquium van 2 oktober 2000.
– Raad van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, verslag van de gewone zitting van 14 mei 2004.
– Document «Nouvelles coopératives de propriétaires. Structure juridique, structure financière, approche pratique.» van Gilles Leroy, directeur van FESOCOLAB.
– Nota's van het colloquium van 23 oktober 2009 over coöperatieve woonprojecten.

gevend doel. Gezinnen met een middelgroot inkomen dat eigenlijk te hoog is voor een sociale woning en te laag om een woning aan te kopen, konden op die manier toch eigenaar worden van hun woning.

→ De coöperatieve structuur gaf de mogelijkheid om het project goedkoper te realiseren. Het werk van de bouwpromoter werd overgenomen door Fésocolab en door de coöperatie.

→ Voldoende gemotiveerde coöperanten vinden die over financiële middelen beschikken om het project aan te gaan was niet eenvoudig. Een coöperatief project ontwikkelen vraagt een grote persoonlijke investering.

→ De juridische en financiële aspecten van dergelijke projecten zijn complex. Om dit type van initiatieven te ontwikkelen is een toename van middelen en een grotere soepelheid in de realisatie van projecten nodig. De erfpachtformule is een goede optie, maar het Gewest zou nog bijkomende ondersteuning moeten geven aan deze projecten. ✕

Ervaring**Een bewoonster, mevrouw Roelants**

Ik heb me altijd zeer aangetrokken gevoeld door dit project. Ik woon er nog altijd en voel me er zeer goed. Ik kan een aantal redenen geven waarom dit project gelukt is, maar ook wat de moeilijkheden waren en hoe dit kan verbeterd worden.

Redenen van succes:

→ De prijs van het terrein is verdeeld over 99 jaar, wat toch een serieuze besparing is. Eigendom wordt op die manier toegankelijk voor gezinnen met een middelgroot inkomen.

→ Samen een project ontwikkelen is zeer bevredigend. We zijn fier dat we samen, met inbreng van iedereen, dit kunnen realiseren hebben.

→ De interestvoet van de hypotheeklening en het overbruggingskrediet waren voordelig.

→ Het is een aangename wijk om er te wonen.

Moeilijkheden:

→ De andere vorm van eigendom: we zijn eigenaar van de huizen, maar niet van het terrein.

→ Persoonlijk vindt ik het goed om aan een niet-speculatief project deel te nemen. Andere personen vonden het jammer dat ze de meerwaarde van de woning bij verkoop niet konden hebben.

→ De wijk bestaat uit veel sociale woningen en heeft geen goede reputatie.

→ In een coöperatief project moet iedereen zijn verantwoordelijkheid opnemen en zich investeren. Dit is niet altijd evident.

Verbeteringen

→ Om meer gezinnen in dit soort van projecten te betrekken zou de juridische montage moeten vereenvoudigd worden.

→ De toegangsvoorwaarden zijn misschien iets te beperkt en zouden moeten worden verruimd.

→ Het project moet worden begeleid, omkaderd.

→ De werf moet worden opgevolgd door professionals. ✕

WERNER VAN MIEGHEM
coordinateur du RBDH

Devenir propriétaire par le biais d'une coopérative à Evere: le projet Ensor

Entre 1996 et 2005, la Fédération des Sociétés Coopératives de Logement à Bruxelles, (FESOCOLAB) a monté un projet de logements à acquérir, par le biais d'une coopérative, à des conditions accessibles. Le but de la FESOCOLAB était de permettre à des ménages à revenus moyens d'accéder à la propriété en Région bruxelloise en dehors des circuits spéculatifs du marché privé.

La cité Germinal
à Evere et en arrière-
plan, le projet Ensor



Aux confins de la cité Germinal

La cité Germinal à Evere est une cité de logements sociaux qui a la particularité de jouir d'un environnement très vert et d'être proche des moyens de communication, aéroport et autoroutes. Si cette situation la rend quelque peu éloignée du centre de Bruxelles, elle n'en est pas moins correctement raccordée à la ville par les transports publics.

Depuis la seconde guerre mondiale, la société de logements sociaux Germinal a développé différents types d'habitat sur son site: d'abord des villas «4 façades» d'une huitaine d'appartements chacune, ensuite des petites maisons à appartements, enfin des tours de logement de 8 niveaux, bien insérées dans un cadre vert, et des équipements de jeux pour enfants. Les voiries d'accès suivent des tracés harmonieux et n'étendent pas inutilement du macadam. On peut dire que l'environnement global est de qualité.

Un projet porté par une coopérative de logements

Aux confins de la cité, la FESOCOLAB a monté un projet de logements à acquérir, par le biais d'une coopérative, à des conditions accessibles.

Animée par les idées-clés de coopération et de participation de ses membres, la FESOCOLAB a voulu apporter une réponse collective aux défis posés aux revenus moyens¹ par la spéculation immobilière.

Entre 1996 et 2005, quatre projets ont vu le jour, soit 63 unités de logement créées, à chaque fois au cœur de cités de logements sociaux:

- Projet Cobralom I à Uccle (23 logements)
- Projet Ensor à Evere (6 logements)
- Projet Kap 2000 à Woluwé Saint-Pierre (10 logements)
- Projet Gazelle à Uccle (24 logements)

Le projet Ensor a permis à des locataires de Germinal de demeurer sur le site très agréable de cette cité. Il en a été de même pour les locataires des autres cités concernées par les projets.

Pour Madame Roelants, une habitante, pionnière du projet Ensor, ce qui était important, c'était «le passage d'un appartement à une maison. Je préfère habiter dans une maison. Ainsi, j'ai vraiment l'impression d'habiter chez moi.» Autre aspect fondamental: le fait de devenir propriétaire, non pas pour «posséder des briques», mais pour la «sécurité du logement». Etre locataire, c'est toujours être soumis à l'incertitude de devoir quitter son logement pour une raison ou l'autre.

Qui peut devenir coopérateur?

Les candidats – personnes physiques – devaient remplir les conditions suivantes:

- soit être locataire social dans la Région de Bruxelles-Capitale sans condition de revenus; soit ne pas dépasser un certain plafond de revenus;
- ne pas être propriétaire ou usufruitier, au moment de la passation de l'acte, d'un bien immobilier dont le revenu cadastral dépasse 744 €;
- fixer leur domicile légal dans les lieux dans les six mois de leur établissement;
- occuper le bien pendant dix ans, sauf cas de force majeure.

Montage administratif et financier du projet

Les aspects juridiques et financiers ont été établis selon un canevas identique pour chaque projet. Les aspects juridiques sont établis au travers d'actes-types approuvés par le Conseil de Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et rédigés avec l'aide de spécialistes.

Une fois réunis, les candidats au projet constituent la coopérative de propriétaires. Cette coopérative reçoit un terrain en emphytéose pour 99 ans d'une SISP ou d'un pouvoir public moyennant une redevance annuelle. Sur ce terrain, la coopérative construit des logements.

Au terme de la construction, la SISP ou le pouvoir public transfère la propriété des immeubles bâtis aux coopérateurs ainsi qu'une part de copropriété dans les parties communes, moyennant le paiement du prix.

Chaque candidat acquéreur participe en principe par son épargne personnelle à raison de 10% du coût de la construction. Ils bénéficient de 10% d'avance de la Région (éventuellement cumulées avec d'autres aides régionales ou communales auxquelles ils

auraient droit). Cette avance sera remboursée à la Région après vingt ans, via la FESOCOLAB. Le montant à rembourser n'est pas assorti d'intérêt, mais obéit à l'indexation des prix.

Le candidat acquéreur emprunte les 80% restants auprès d'un organisme financier, selon le système habituel des prêts hypothécaires. Ce prêt peut également être organisé de manière groupée, avec l'aide de la FESOCOLAB, qui a négocié avec des institutions financières afin de bénéficier de conditions avantageuses. Chaque coopérateur paie l'acquisition de l'immeuble bâti qu'il occupera, au prix coûtant, plus les taxes et les divers frais et honoraires.

La Société Coopérative souscrit le crédit-pont auprès de l'organisme bancaire avec lequel la FESOCOLAB en a négocié l'octroi et les conditions. Ce crédit-pont sert à couvrir les frais commandés à l'entrepreneur pour la construction et les frais annexes, après utilisation des 10% d'avances récupérables.

Les acquéreurs souscrivent un crédit hypothécaire. Il est impératif, quelle que soit l'institution choisie, que la structure négociée (notamment au niveau des garanties), soit respectée dans la mesure où crédit-pont et crédits hypothécaires individuels sont intimement liés. La structure de l'opération de crédit négociée par la FESOCOLAB est la suivante. Le capital est prélevé à la réception provisoire, moment auquel l'acquéreur commence son remboursement. Les acquéreurs bénéficient d'une franchise en capital jusqu'à la réception provisoire. Pendant cette période, ils ne paieront pas de mensualités de remboursement de leur crédit. En outre, dans la structure négociée par la FESOCOLAB, il n'y a ni frais de dossier ni frais d'expertise à payer pour les crédits hypothécaires individuels.

Enfin, il faut noter qu'il n'y a pas d'achat de terrain, mais engagement dans une emphytéose de 99 ans. Ce qui constitue un avantage important: réduction du coût de l'investissement et droits d'enregistrement peu élevés². Chaque coopérateur doit payer une redevance pour la quote-part de sous-emphytéose dont il dispose sur le terrain. Ce montant est payable annuellement et se calcule comme suit: la valeur du terrain, déterminée par le receveur de l'enregistrement, est divisée par 99, soit le nombre d'années de l'emphytéose. La somme obtenue est répartie entre chaque coopérateur, proportionnellement à la quote-part de terrain dont il dispose.

L'exemple du projet Ensor:

6 maisons groupées en arc de cercle

L'objectif initial était de construire 14 maisons unifamiliales. Finalement, ce sont 6 maisons qui ont pu voir le jour.

Les maisons sont traitées comme des édifices particuliers en simples mitoyens. Mais la mise en place de celles-ci révèle une situation constructive commune: la toiture est réalisée en un seul tenant afin d'en alléger les coûts. Il s'agit là d'un des postes qui ont →

1. Le revenu net imposable deux ans avant la date d'achat ne peut dépasser 1 779 734 Bef, augmenté de 165 108 pour la première personne à charge et de 83 055 pour la deuxième personne à charge. Ces montants sont indexés chaque année sur la base de novembre 1999. De plus, l'acheteur ne peut posséder un autre bien ou être usufruitier avec un revenu cadastral supérieur à 30 000 Bef.

2. Soit, à l'époque du montage des projets, un taux de 0,2% du montant de la redevance sur toute la durée de l'emphytéose, au lieu de 12,5% sur le montant de l'achat.

ainsi pu être réduits sous l'effet de la construction groupée du chantier.

Chacune possède un garage fermé au rez-de-chaussée, en retrait par rapport à la rue, et un accès sur un jardin privé à l'arrière. Chaque maison est construite sur quatre niveaux, soit un rez plus trois étages, dont le dernier en soupente. Les habitations disposent ainsi de quatre chambres. La plupart sont en plus équipées d'une véranda à l'arrière, construite de plain-pied avec le jardin.

La genèse du projet est assez longue. Des discussions réunirent les candidats acquéreurs et l'architecte. Le plan adopté pour chaque maison est identique pour tous, à deux variantes près: présence ou non d'une véranda, comble aménagé en chambre ou pas. La maison pignon, en bout d'alignement, est plus chère: il s'agit d'un surcoût lié aux finitions de la couverture de la façade latérale exposée aux intempéries. Cette maison en bout d'alignement est donc une « 3 façades ».

Les coopérateurs (au travers de leurs représentants au conseil de gérance) se réunissaient toutes les deux semaines, afin de faire les arbitrages techniques. Un conseiller technique de Germinal accompagnait le groupe lors de ces réunions.

Les grands choix techniques ont été opérés au départ, avant le lancement des campagnes d'information de la FESOCOLAB: châssis en PVC, toiture en ardoise naturelle, briques. La récupération des eaux pluviales n'était pas prévue initialement; elle a été proposée par un coopérateur, et finalement adoptée par tous.

Les occupations sont diverses: une maman avec deux adolescents, une famille de cinq personnes présente dans la cité depuis 20 ans, une famille de quatre personnes, une famille de trois générations et deux ménages de deux personnes.

Enseignements

Ces projets pionniers en Région de Bruxelles-Capitale ont permis de développer un projet d'habitat pour la ville en dehors d'un schéma spéculatif. La forme coopérative assure de faire une promotion immobilière plus souple et sans but lucratif. Ainsi, des ménages qui ont plus de revenus qu'il ne faut pour louer dans le secteur social, mais pas assez pour acheter en Région bruxelloise, ont pu accéder à la propriété.

→ Le créneau de la construction coopérative permet de faire des économies sur la gestion du projet. Le travail du promoteur a été pris en charge par la FESOCOLAB et par la société coopérative, ce qui a permis de faire des économies importantes.

→ Trouver suffisamment de coopérateurs motivés et qui avaient les fonds pour entreprendre un tel projet s'est avéré problématique. L'investissement personnel demandé aux coopérateurs pour mener à bien un projet est essentiel.

→ La convention fixant les structures juridiques et financières est complexe. Pour favoriser ce type d'initiatives, une augmentation des moyens et une plus

grande souplesse dans la réalisation des projets sont nécessaires. L'emphytéose reste une bonne solution, mais il faut un investissement supplémentaire de la part de la Région.

→ Même si les objectifs initiaux ne sont pas rencontrés (quant au nombre de logements envisagés), ce sont tout de même 63 ménages à revenus moyens qui ont trouvé en Région bruxelloise, au travers d'une solution coopérative durable, une sécurité d'habitat leur permettant la constitution d'une épargne et bien entendu, un lieu participant à l'épanouissement personnel. ✕

Sources:

- Article 23 n°1 « La production de logements à Bruxelles ». Actes du colloque du 2 octobre 2000. « Devenir propriétaire par le biais d'une coopérative à Evere », p.14-17.
- Conseil de la Région de Bruxelles-capitale. Rapport de la session ordinaire du 14 mai 2004.
- Document « Nouvelles coopératives de propriétaires. Structure juridique, structure financière, approche pratique. » de Gilles Leroy, directeur de la FESOCOLAB.
- Notes prises lors du colloque du 23 octobre 2009 sur le logement coopératif.

Fiche technique

Projet Ensor

Auteur de projet: FESOCOLAB

Localisation: Evere, cité Germinal.

Bureau d'architecture: COOPARCH-R.U.

Architecte: Myriam Dubois.

Cadre: logements de type 'moyen' construits par une coopérative.

Année: janvier 2000

Type de logement: un groupe de 6 maisons neuves.

Programme: un total de 170 à 180 mètres carrés par maison.

Prix moyen par maison: de 134 000 pour une maison deux façades à 151 215 euros pour une 3 façades; ce prix comprend quasiment tout ce qui devra être payé en liaison avec la construction entre la signature des actes chez le notaire et la réception provisoire, c'est-à-dire la TVA sous le régime de laquelle est placée la vente, les honoraires divers (architecte, ingénieurs), des frais divers (estimatifs des frais et honoraires du notaire, une enveloppe "imprévus en cours de chantier", les intérêts estimés d'un crédit-pont servant à couvrir quasiment toutes les factures et frais pendant la durée de la construction, ...).

Occupation: maisons vendues, sous le régime de la propriété. Emphytéose à long terme pour le terrain (99 ans).

Gain réalisé du fait que:

→ le terrain est donné en emphytéose par la SISF à la coopérative.

→ Il n'y a pas de promoteur intermédiaire (c'est la coopérative qui est son propre promoteur), d'où une construction à prix coûtant.

→ Les 6 maisons sont construites en une fois et groupées.

→ 10% d'avance sans intérêts remboursables après 20 ans.

→ Possibilité d'un emprunt groupé à des conditions avantageuses. ✕

Expérience

Avis d'une habitante, Mme Roelants

Je me suis toujours sentie très investie dans ce projet. J'y ai participé dès ses débuts et aujourd'hui, je suis toujours installée dans ma maison, je m'y sens vraiment bien. Avec un peu de recul, il me semble possible d'identifier les facteurs de réussites, les difficultés rencontrées ainsi que les améliorations possibles.

→ Personnellement, j'apprécie de participer à un système immobilier non-spéculatif, mais certains ont regretté de ne pouvoir obtenir de plus-value au moment de la revente.

→ Le quartier est composé de nombreux logements sociaux et n'a donc pas très bonne réputation.

→ Dans un système coopératif comme celui-ci, chacun doit assumer ses responsabilités et s'impliquer personnellement dans le projet, ce qui n'est pas toujours évident.

Facteurs de réussite:

→ Le prix du terrain est réparti sur 99 ans, ce qui permet de réaliser une sérieuse économie. La propriété devient alors accessible pour des ménages à revenus moyens.

→ Le fait de réaliser ensemble un projet commun est très satisfaisant. On a vraiment la fierté de ce qu'on a réussi à accomplir, avec l'implication de chacun.

→ Le taux d'intérêt hypothécaire ainsi que le crédit-pont sont vraiment intéressants financièrement.

→ Le quartier est très agréable à vivre, on s'y attache!

Difficultés rencontrées:

→ La notion de propriété est différente, puisque nous possédons nos maisons, mais pas les terrains sur lesquelles elles sont construites.

Améliorations possibles

→ Pour convaincre davantage de ménages à se lancer dans ce genre de projets, il me semble qu'il faudrait simplifier le montage juridique et prendre le temps de bien informer à ce sujet.

→ Les conditions d'accès restent assez restrictives et d'après moi, elles pourraient être élargies.

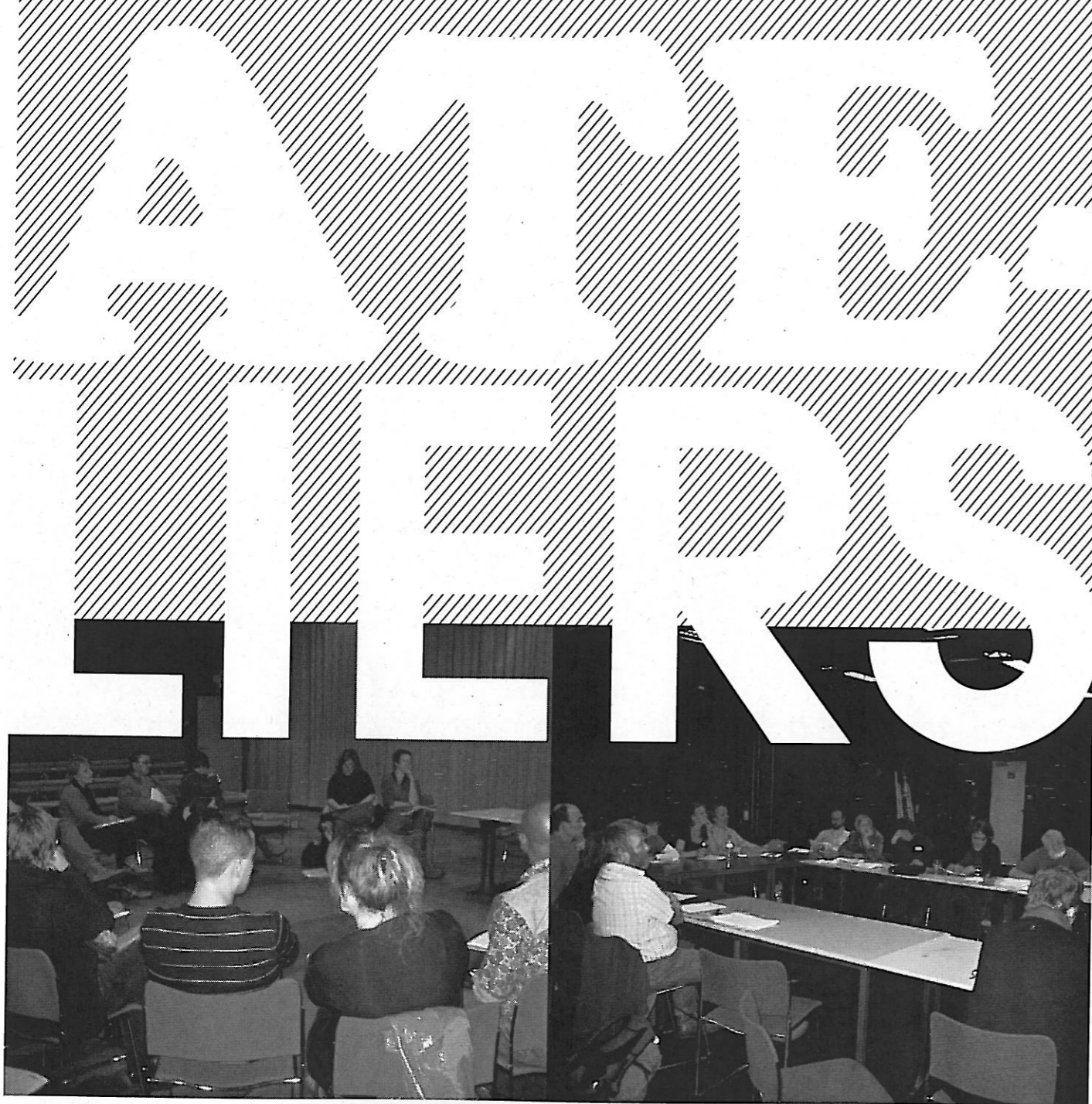
→ Le projet doit être correctement accompagné, encadré.

→ Le chantier doit être suivi par des professionnels. ✕



Maisons unifamiliales du projet Ensor.

Coöperatief wonen Le logement coopératif



ATELIER 1 / INLEIDING DOOR NICOLAS BERNARD professor Facultés Universitaires Saint-Louis en filosoof VERSLAG DOOR MARIE DIDIER

Terreinen en gebouwen

Op wettelijk vlak is de coöperatieve onderneming een neutrale ondernemingsvorm, zonder automatisch een sociale basisidee. Er zijn uiteraard coöperatieve organisaties, met een sociaal doel, ook op het vlak van huisvesting. Een voorbeeld hiervan is 'Les Tournières (zie kader pg 45). De wet voorziet twee mogelijkheden die voor coöperatieve woonvormen interessante mogelijkheden inhouden.

1/ Het recht van opstal¹

Het recht van opstal, zo leert ons de wet van 10 januari 1824 die nog altijd van toepassing is, is een 'zakelijk recht om tijdelijk gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben op de grond van iemand anders'.

Tijdelijk houdt in dat het recht van opstal maximaal voor een periode van 50 jaar kan worden gegeven. Maar die periode kan wel worden hernieuwd.

Door het recht van opstal verkrijgt de opstalhouder gedurende een afgesproken periode verregaande rechten op de eigendom van een goed dat niet van hem is. Traditioneel is dat goed onbebouwd en kan de opstalhouder er gebouwen oprichten. In principe zal de opstalhouder recht hebben op een vergoeding voor de door hem uitgevoerde werken, betimmeringen en/of beplantingen. Maar in de praktijk wordt deze vergoeding meestal bij overeenkomst uitgesloten. Bovendien zal de grondeigenaar (opstalgever) van rechtswege eigenaar worden van de opgerichte gebouwen, uitgevoerde werken en/of aangebrachte

beplantingen door het einde van het opstalrecht. Dit gebeurt door natrekking en niet door overdracht.

Wat zijn de voordelen van dit recht van opstal in vergelijking met klassieke aankoop van grond en gebouw?

In de eerste plaats de prijs. De opstalhouder betaalt immers niet voor de grond, die in een klassieke aankoop zwaar doorweegt in de kostprijs. Bovendien wordt bij opstal het registratierecht op het terrein, dat in Brussel normaal 12,5% bedraagt, verlaagd tot 0,2%.

In vergelijking met huur van het terrein is het voordeel van recht van het opstal de termijn. Niet alleen is de termijn veel langer, maar ze is ook veel zekerder. Een huurovereenkomst kan veel gemakkelijker vervroegd worden opgezegd. De opstalhouder kan trouwens het gebouw dat hij heeft opgericht verhuren en zelfs zijn recht op erfpacht verkopen, wat allemaal niet kan met een huurovereenkomst (zeker niet zonder toestemming van de verhuurder). Op de woning kan ook, voor de duur van het recht van opstal, een hypotheek worden genomen.

Het recht van opstal houdt echter ook een aantal verplichtingen in. De opstalhouder moet het terrein en de opgerichte gebouwen in goede staat onderhouden en op terrein en gebouwen fiscale lasten en taken betalen.²

2/ Het recht van erfpacht

Het recht van erfpacht is een vrij gelijkaardig systeem. Het grote onderscheid is de termijn die kan oplopen tot 99 jaar.

Het recht van erfpacht is het recht om het volle genot te hebben van een onroerend goed, dat aan →

1. Bron: Le logement en Wallonie et à Bruxelles: 10 pistes de travail à l'aube des élections régionales 2009, Nicolas Bernard, Bruxelles, 10 mars 2009

2. Nicolas Bernard, «Le droit de superficie pour sortir de la crise du logement?», CountrySide Magazine (revue de l'European Landowners' Organization), n°104, 2008, p. 8.

iemand anders toebehoort, gedurende een periode van minimaal 27 jaar tot maximaal 99 jaar. De persoon (of vennootschap), die dit recht verleent, noemt de eigenaar. De persoon (of vennootschap), die het recht krijgt, noemt de erfpachter.

Het recht van erfpacht heeft drie essentiële kenmerken. Het betreft steeds onroerende goederen (gronden, woonhuizen); het recht heeft een tijdelijk karakter: met een minimumduur van 27 jaar en een maximumduur van 99 jaar; de erfpachter moet jaarlijks een vergoeding, canon genoemd, betalen aan de eigenaar.

De erfpachter heeft het volledige genotsrecht van het onroerend goed: hij kan er gebouwen of beplantingen oprichten; de erfpachter is eigenaar van de gebouwen en van het recht van erfpacht, hij kan 'ze' afzonderlijk of beide verhuren, verkopen en hypothekeken, zolang het recht duurt. Ook op de erfpachtovereenkomst is een registratierecht van 0,2% verschuldigd.

Andere pistes om terreinen/gebouwen te verwerven:

→ luik 2 van de wijkcontracten:

Indien de voorwaarden van luik 2 van de wijkcontracten zouden gewijzigd worden, dan zouden coöperatieve organisaties en opstal of erfpacht mogelijk zijn. Momenteel kunnen de gemeenten hun goederen, terreinen niet verkopen met het recht van opstal of erfpacht.

→ het openbaar beheersrecht:

Er bestaan verschillende instrumenten tegen leegstaande gebouwen, ondermeer het openbaar beheersrecht. Dit recht wordt echter nauwelijks gebruikt. Misschien dat hier de coöperatieve organisatie als een van de operatoren kan optreden. In Wallonië kan een vereniging het beheersrecht toepassen, in Brussel (nog) niet. Wanneer gemeenten leegstaande woningen niet in beheer willen nemen, dan kan als antwoord hierop een coöperatieve renovatie-onderneming worden opgericht, die met renovatie-huurovereenkomsten werkt of tewerkstellingsprojecten.

De beperkte duur van het openbaar beheersrecht (maximum 9 jaar) zou een hinderpaal kunnen zijn, maar de huurder blijft ook nadien ter plaatse wonen en dat is het belangrijkste. ✕

Terrein en gebouwen in gescheiden eigendom

Project Campingwonen van RISO Vlaams-Brabant.

ANN DONNÉ

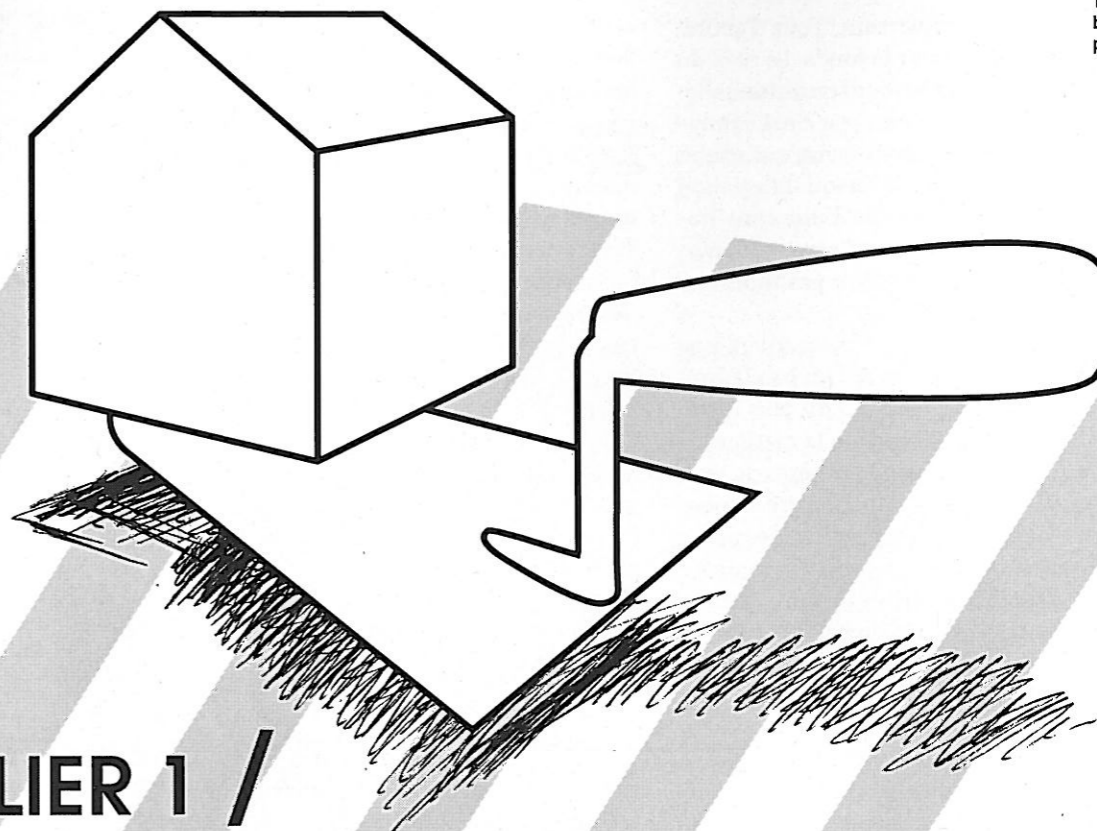
RISO Vlaams Brabant is reeds enkele jaren actief met doelgroepen (campingbewoners, woonwagenbewoners) die kiezen voor een solidaire (familiale), kleinschalige woonvorm die afwijkt van ons standaardwonen. We willen van deze woonvormen volwaardige woonvormen maken. De uitdaging ligt erin de meerwaarde ervan in het huisvestingslandschap te bestendigen, de kwaliteit en de betaalbaarheid te vergroten zonder sociale verdringing te organiseren. Stedenbouwkundig gezien zijn deze woonvormen mogelijk, ze zijn immers erkend in de Vlaamse wooncode, maar het maatschappelijke draagvlak is nog zeer dun.

Een van de projecten die RISO Vlaams-Brabant op touw zet is het campingwonen.

De vastgoedvzw van sociaal verhuurkantoor SPIT heeft onlangs camping Floreal I in Boortmeerbeek gekocht, en zijn dus de (sociale) eigenaar van het terrein dat ruimtelijk als bestemming 'buitenwonen' meekreeg. RISO Vlaams Brabant kreeg van de dienst welzijn van de provincie een experimentele subsidie voor twee jaar en zal het sociaal beheer van het terrein voor haar rekening nemen. De bewoners (30-tal) zijn overwegend eigenaar van hun constructie. Bedoeling is om zoveel mogelijk zelfbeheer te ontwikkelen door de bewoners zelf, de betaalbaarheid en laagdrempeligheid te bewaren (camping die aansluit bij thuisloosheid), maar de woonkwaliteit te verbeteren en een woontraject op het terrein zelf mogelijk te maken (van kleine caravan tot 'bungalow'). Het zoeken naar de sociale beheersformule en een concept om betaalbaar én kwalitatief wonen aan te bieden zonder het organische en solidaire van de woonvorm te doorbreken is de uitdaging. Aangezien hier het eigenaarschap van de grond en woningen gescheiden zijn kunnen linken gelegd worden naar mogelijke variaties op de CLT of sociale huurkoop.

We staan hier nog maar aan het begin.

Meer informatie op hun website: www.risovlb.be ✕



ATELIER 1 / Terrains et bâtiments

INTRODUCTION DE NICOLAS BERNARD

professeur de droit aux Facultés Universitaires Saint-Louis et philosophe

RAPPORT DE MARIE DIDIER

Même s'il existe des coopératives de logement à finalité sociale, comme par exemple « Les Tournières » (voir encadré P. 47), la coopérative est décrite en droit belge comme un mécanisme neutre, sans idée de philosophie sociale.

Mais le système légal prévoit deux possibilités qui pourraient s'avérer intéressantes dans le cadre de logements coopératifs: le droit de superficie et le droit d'emphytéose.

1/ Le droit de superficie¹

Le droit de superficie, nous apprend la loi – toujours en vigueur – du 10 janvier 1824, est un « droit réel, qui consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui ». Temporaire, le droit de superficie ne peut être établi pour un terme excédant cinquante années, sauf la faculté de le renouveler un nombre indéterminé de fois.

En un mot, le droit de superficie confère à son titulaire, pour une durée déterminée, l'essentiel des droits attachés à la propriété sur un bien qui ne lui appartient pourtant pas. Traditionnellement, ce bien est vierge de toute construction (d'où l'appellation « droit de superficie »), libre alors au superficiaire (le titulaire du droit) d'y ériger les bâtiments qu'il désire, contre due indemnisation – à leur valeur actuelle – à l'expiration de sa prérogative. En principe, le superficiaire aura droit à une indemnité pour les travaux, ouvrages et/ou plantations qu'il a réalisés. Mais, dans la pratique, cette indemnité est généralement exclue contractuellement. De plus, le propriétaire du terrain deviendra de plein droit propriétaire des bâtiments érigés, des ouvrages effectués et/ou plantations faites à l'extinction du droit de superficie et ce, par accession et non par cession.

Mais quels sont, au juste, les avantages de ce droit de superficie par rapport à un achat classique par →

Terrain et bâtiments : une propriété séparée

exemple? Le prix, incontestablement. Tout d'abord, le superficiaire ne paie rien pour le fonds. Le coût du foncier proprement dit, qui pèse lourd traditionnellement dans le calcul du prix de vente, est ainsi neutralisé. Par ailleurs, le droit d'enregistrement, qui atteint les 12,5% à Bruxelles chute à 0,2% lorsqu'il s'agit non pas d'un transfert de propriété mais d'une constitution d'un droit de superficie. Passablement avantageux, le droit de superficie ne s'éteint pas moins au bout de cinquante ans maximum.

Quelles sont dès lors, en regard cette fois d'une prise en location classique, les vertus d'un pareil droit de superficie? La durée, tout d'abord. En plus d'être longue, celle-ci est garantie (alors que la matière du bail connaît, elle, de nombreuses hypothèses de résiliation anticipée). Par ailleurs, le superficiaire dispose de la faculté, pour la durée restant à courir, de mettre le bien en location et, même, de vendre son droit, toutes choses qu'il n'est pas permis de faire avec un bien loué (du moins sans l'accord du bailleur). Enfin, la constitution d'une hypothèque sur le bien soumis à superficie est autorisée, pour une durée qui n'excède pas celle du droit de superficie.

Naturellement, le droit de superficie ne va pas sans entraîner dans le chef de son titulaire une série d'obligations. En plus d'acquitter la redevance (unique) à la signature de la convention et de restituer le bien à l'expiration du terme convenu, le superficiaire est tenu de conserver le logement et de l'entretenir en bon père de famille. Vu par ailleurs qu'il est considéré comme le propriétaire pendant toute la durée de son droit, il doit régler l'ensemble des charges – fiscales notamment – afférentes à l'exercice du droit de propriété.²

2/ Le droit d'emphytéose

L'emphytéose est un droit qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un bien (terrain et/ou bâtiment) appartenant à autrui. L'emphytéose pourra être établie pour un terme variant entre vingt-sept et nonante-neuf ans maximum. L'emphytéote, c'est-à-dire la personne qui jouit de ce bail longue durée, exerce tous les droits d'usage du bien et peut y ériger des immeubles. Il est le propriétaire des immeubles et du droit d'emphytéose. Il a la faculté de les louer, vendre et hypothéquer, ensemble ou séparément, pour la durée de l'emphytéose sous la condition de payer une redevance annuelle, appelée canon, au propriétaire. Pour la convention d'emphytéose, un droit d'enregistrement de 0,2% est prévu.

Disponibilités foncières: autres pistes à explorer

→ Deuxième volet des contrats de quartier:

Si le deuxième du contrat de quartier était modifié, il pourrait intégrer les coopératives et rendre possible l'emphytéose. Actuellement, les communes ne peuvent que vendre leurs biens, sans que le système ne dissocie la propriété. Or, un changement dans la législation autoriserait les communes à acheter des biens, puis à les mettre à disposition à prix très bas.

→ Droit de gestion publique:

Il existe toute une série d'instruments de lutte contre les logements vides, dont le droit de gestion publique qui, dans la pratique, ne fonctionne pas du tout. Peut-être serait-il possible de greffer la coopérative sur ce mécanisme? Si le problème vient du fait que les communes ne sont pas outillées pour prendre en gestion des logements vides, alors l'idée d'une coopérative de rénovation, ayant un objet social couplé à un bail à rénovation, pourrait être développée.

La durée limitée du droit de gestion publique (maximum 9 ans) pourrait constituer un obstacle, mais le locataire en place reste de toute façon prioritaire.

Un autre obstacle important est dû au fait que ce sont les pouvoirs publics qui sont acteurs du droit de gestion publique. Le secteur privé n'y est pas associé du tout en Région de Bruxelles-Capitale, alors qu'il l'est en Région wallonne. ✕

Projet de camping résidentiel de RISO Vlaams-Brabant

ANN DONNÉ

RISO Vlaams Brabant est actif depuis quelques années auprès de groupes cibles (habitants de campings ou voyageurs), qui choisissent une forme d'habitat solidaire (familial) et de petite ampleur, très éloigné de nos standards. Nous voulons faire de ces logements des formes d'habitat à part à entière. L'objectif est de maintenir la plus-value, d'améliorer la qualité et l'accessibilité financière sans provoquer de bouleversements sociaux. D'un point de vue urbanistique, ces formes d'habitat sont possibles puisqu'elles sont reconnues par le Code du Logement flamand. Cependant, le soutien au niveau social est presque inexistant.

Un des projets de RISO Vlaams Brabant est de réaliser un camping résidentiel social.

L'asbl immobilière de l'Agence Immobilière Sociale SPIT a récemment acheté le camping Floréal I à Boortmeerbeek et se trouve donc être propriétaire (social) du terrain, qui reçoit l'appellation d'« habitat extérieur ». RISO Vlaams Brabant reçoit des subsides expérimentaux de la part des services « bien-être » de la province pour une durée de deux ans et prendra en charge la gestion sociale du terrain. Les habitants (une trentaine) sont pour la plupart propriétaires de leurs constructions. Le but est de développer l'auto-gestion par les habitants, de conserver l'accessibilité et des seuils peu élevés (camping qui s'associe au sans-abrisme), mais aussi d'améliorer la qualité de vie et de permettre une évolution (de la petite caravane au bungalow).

Le défi consiste à rechercher la formule de gestion sociale ainsi qu'un concept pour offrir un logement de qualité et accessible, sans rompre la forme d'habitat solidaire et organique. Dans la mesure où la propriété du sol et des logements est divisée, un lien peut être établi avec de possibles variations du modèle CLT ou l'achat/location social(e).

Nous n'en sommes qu'aux prémises!

Plus d'infos sur www.risovlb.be ✕

2. Nicolas Bernard, « Le droit de superficie pour sortir de la crise du logement? », CountrySide Magazine (revue de l'European Landowners' Organization), n°104, 2008, p. 8 et s.

ATELIER 2 / Financiers

INLEIDING DOOR GERT VAN SNICK

voorzitter LivingStones cvba

VERSLAG DOOR WERNER VAN MIEGHEM



Project Helmet

Onder impuls van sociaal verhuurkantoor Baïta, samen met svk Iris en svk Wijken, werd in 2005 een coöperatieve vennootschap opgericht, LivingStones cvba. Het maatschappelijk doel van de coöperatieve LivingStones is het creëren van betaalbare, kwaliteitsvolle woningen in het Brusselse gewest. Daarvoor verwerft het zelf woningen die dan worden verhuurd via een sociaal verhuurkantoor.

De oprichting van LivingStones werd gerealiseerd met inbreng van de expertise en het privékapitaal van sociale financiers zoals ARCOPAR cvba, Netwerk Vlaanderen vzw en Hefboom cvba.

In Brussel bestaan SVK's ondertussen al ruim 10 jaar. Hun sociale doel is om de woningmarkt meer betaalbaar te maken. SVK's bekomen lagere huurtarieven van privé-eigenaars, doen het volledige beheer en verhuren vervolgens aan gezinnen met bescheiden inkomen. In ruil voor de lagere huurinkomsten kunnen de eigenaars wel rekenen op de financiële garanties van het SVK (het SVK garandeert de betaling van de huur en de herstelling van eventuele schade door huurders) en op het gratis beheer van hun eigendom.

De SVK's zijn zo slechts tussenschakels tussen eigenaars en huurders. Ze zijn zelf geen eigenaars van

de gebouwen die ze beheren en kunnen deze woningen dan ook telkens verliezen op het einde van de huurovereenkomst. Bovendien hebben ze niet de middelen om zelf woningen te verwerven, te renoveren en te verhuren. En omdat ze geen eigendommen hebben, staan banken ook geen leningen toe.

In 2005 rijpte daarom het idee bij de SVK's Baïta, IRIS en Wijken om een coöperatieve vennootschap op te richten die wel woningen zou kunnen verwerven en socialiseren. Dit plan is economisch haalbaar dankzij 3 factoren:

→ de mogelijkheid die luik 2 van de wijkcontracten biedt om eigendommen te verwerven tegen een lager bedrag dan de marktwaarde

→ de renovatiepremies wanneer een woning via een SVK verhuurd wordt

→ de deelname van financiële partners die een lagere financiële opbrengst aanvaarden voor een maximale sociale return.

LivingStones is op zoek naar gebouwen om te verwerven en vervolgens te renoveren en sociaal te verhuren. De panden die LivingStones voor ogen heeft, zijn in eerste instantie woningen die vrij eenvoudig renoveerbaar zijn. Door de combinatie van renovatiepremies en de regels rond wijkcontracten komen vooral de woningen in een perimeter van de wijkcontracten in aanmerking om duurzaam, tegen een verlaagd tarief, verhuurd te worden via SVK's.

Nochtans zijn er ook mogelijkheden voor nieuwbouw, indien de aangeboden panden bouwfysisch te slecht zijn (waardoor afbraak en nieuwbouw vaak goedkoper is) of als LivingStones geen gebouw maar een bouwgrond kan verwerven.

Nieuwbouw is voor LivingStones enkel financieel haalbaar indien er subsidies verkregen worden (project Helmet) of wanneer er gemengde projecten opgezet worden waarbij een deel van de gerealiseerde nieuwbouw verkocht wordt aan marktwaarde om toe te laten het andere deel wel sociaal te kunnen verhuren via een sociaal verhuurkantoor (project Denemarkenstraat).

Project Helmet

De nieuwbouw van drie appartementen (met drie of vier slaapkamers) op de hoek van de Helmetsteenweg en de Waelhemstraat in Schaarbeek is het eerste nieuwbouwproject dat gerealiseerd wordt, mede dankzij een bijkomende subsidie van het →

grootstedenbeleid en de medewerking van de gemeente Schaarbeek, die het terrein via recht van opstal ter beschikking stelde. De appartementen zullen via SVK Wijken worden verhuurd aan gezinnen met lage inkomens.

Project Denemarkenstraat

Op de terreinen en gebouwen in de Denemarkenstraat 19-23 in Sint-Gillis ontwikkelt LivingStones een project van 9 woningen. Dit project is opgesplitst in twee delen. Het eerste gedeelte is een klassiek renovatieproject waarbij 3 appartementen gerealiseerd worden met renovatiepremies van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. De appartementen worden via SVK Baita verhuurd aan gezinnen met een laag inkomen.

Het tweede gedeelte bestaat uit een nieuwbouwproject na afbraak van de vervallen voormalige ateliers. Ook al kon LivingStones de grond via luik 2 van de wijkcontracten vrij goedkoop van de gemeente Sint Gillis kopen, toch zal een deel van de nieuwbouwapartementen verkocht moeten worden op de commerciële markt aan marktwaarde, conditio sine qua non om een aantal nieuwbouwapartementen sociaal te kunnen verhuren via SVK Baita.

Het model coöperatie

Het model coöperatie op zich heeft geen sociaal doel. Dat wordt in de statuten bepaald door de coöperanten. Met de coöperatie wil men in de eerste plaats kapitaal aantrekken (eenmalige subsidies van de Nationale Loterij bijvoorbeeld, maar ook kapitaal van mecenasen.). Een vzw kan geld ontvangen, subsidies, maar het aandeelhoudersmodel is niet mogelijk. Bij een coöperatie is dit wel mogelijk, zij kan – op verschillende manieren – geld verdelen. Met andere woorden met een coöperatie is het gemakkelijker om kapitaal aan te trekken, maar moeilijker om toelagen van overheid te bekomen (bv. projectsubsidies). Daarom wordt naast de cvba vaak ook een vzw opgericht.

Kapitaal en grond samenbrengen in een cvba maakt het mogelijk om aankoop van de grond/het gebouw te vermijden. Grond/gebouw wordt omgezet in aandelen en de eigenaar van de grond/het gebouw wordt mede-eigenaar in het nieuwe project.

Bij Livingstones zijn er drie types coöperanten (ook zo bepaald in de statuten): A: de sociale verhuurkantoren, die altijd het voorzitterschap hebben; B: instellingen of privépersonen die een deel hebben van minstens 10 000 euro; C: instellingen of privépersonen die een deel hebben van minstens 2 500 euro.

De regels voor de investeerders bij Livingstones zijn dat ze minstens 15 jaar coöperant moeten blijven en geen kapitaal mogen terugtrekken. Zij krijgen een laag rendement van 2% op hun kapitaalbreng. Het geld van de mecenasen opent mogelijkheden (eigen vermogen) om meer vreemd vermogen (via lenin-

gen) aan te gaan. Bijna niemand gaat akkoord met een rendement van 0% (inflatie-effect speelt).

Tenslotte nog twee suggesties.

Luik 2 van de wijkcontracten biedt aan een coöperatie de mogelijkheid om gronden goedkoop te verwerven, maar is een zware administratieve procedure.

Hierbij duiken twee problemen op. Ten eerste is de gemeente verplicht om het hoogste bod te aanvaarden. Wanneer andere investeerders geïnteresseerd zijn, is de kans groot dat het terrein niet naar de coöperatie gaat met een sociaal doel. Luik twee zou daarom met voorrang moeten worden opengetrokken naar coöperatieve sociale woonprojecten.

Anderzijds houdt dit wel het gevaar in van een privatisering van overheidsterreinen.

Woningen die worden gebouwd door sociale woningmaatschappijen genieten van een BTW-tarief van 6%. Woningen gebouwd door verenigingen met een sociaal doel moeten een BTW betalen van 21%. Het voordelige BTW-tarief van 6% zou moeten worden uitgebreid naar luik 1 van de wijkcontracten en naar alle woonprojecten bestemd voor een publiek waarvan de inkomens beantwoorden aan de inkomensplafonds van de sociale huisvesting. ✕

Bernard Horenbeek, directeur Crédal

Crédal is een coöperatieve, financiële instelling waarvan de coöperanten bestaan uit de vakbonden en individuele personen, die ieder jaar dividenden krijgen.

Crédal is gespecialiseerd in micro-kredieten en private kredieten. Zij geven geen hypotheekleningen, maar worden wel steeds meer geïnterpeleerd door mensen die geen hypotheeklening meer kunnen krijgen. Zij zijn financieel partner van een aantal sociale economieprojecten in verband met wonen. Een voorbeeldproject is zeker Les Tournières in Luik, een coöperatieve die gebouwen koopt, renoveert en verhuurt. De wijk gaat erop vooruit, de verenigingen en bewoners blijven behouden. Deze coöperatie heeft een goede handleiding (guide méthodologique) ontwikkeld voor de oprichting van een coöperatieve. Ze kan worden geraadpleegd op de website van de vereniging.

Interessant om weten is dat de federale staatssecretaris van sociale economie een subsidie van 300 000 euro heeft gecreëerd voor coöperaties met een sociaal doel (maximum 6% rendement) om woningen te kopen (95 000 per project).

Dergelijke openbare financiering kan een hefboom zijn met grote effecten.

De coöperatie kan lenen bij Crédal. Bij de klassieke banken wordt gevraagd van minstens 8% eigen middelen te hebben, Crédal kan tot 100% lenen. Momenteel heeft Crédal 5 miljoen euro kredieten lopen voor uitsluitend sociale economieprojecten. Een commissie wijst de kredieten toe (samengesteld uit vrijwilligers en financiële en sociale deskundigen).

Meer informatie op hun website: www.credal.be ✕



Gebouw aangekocht door Les Tournières, aan de rue Volière n° 9. De vzw Les Tournières heeft hiervoor een krediet aangegaan bij Crédal en een reeks transformatiewerken uitgevoerd met de actieve inbreng van enkele sympathisanten en coöperanten. Het gebouw wordt nu bewoond door 3 gezinnen en gebruikt door drie verenigingen.

'Les Tournières'

Les Tournières is een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en met een sociale doelstelling die gebouwen en gronden aankoopt om ze ter beschikking te stellen van een welbepaald doelpubliek, verenigingen en de gemeenschap of om ze te verhuren tegen een sociale huurprijs. De vennootschap legt het accent op een sociale mix. Hun actieterrein ligt in Luik waar ze de volkswijken op die manier sociaal willen herwaarderen. Maar ze kijken ook uit naar andere mogelijkheden in andere gemeenten.

Voor de renovatie van de aangekochte gebouwen maakt Les Tournières gebruik van opleidingsprojecten en duurzame materialen.

Les Tournières wil ook andere gelijkaardige projecten aanmoedigen: gemeenschappelijke eigendomsverwerving, sociale of culturele initiatieven.

Het kapitaal van de vennootschap en dus de realisatie van de projecten is afhankelijk van de inbreng van: → burgers die financieel en sociaal willen investeren in hun wijk;

→ burgers die niet in de wijk wonen maar die aan hun spaargeld een ethische meerwaarde willen geven.

Meer informatie op hun website:
www.lestournieres.be ✕

ATELIER 2 / Finances

INTRODUCTION DE GERT VAN SNICK
président LivingStones scrl
RAPPORT DE WERNER VAN MIEGHEM

Présentation de Livingstones

LivingStones est une société coopérative à responsabilité limitée (scrl) fondée par 3 Agences Immobilières Sociales (AIS) et quelques partenaires financiers.

L'objectif de LivingStones est de mettre sur le marché des logements de qualité pour des loyers modérés dans la région bruxelloise. Les logements, propriétés de LivingStones, sont ensuite loués, via une des trois AIS, à des personnes ou familles à revenus modestes.

C'est grâce à l'apport de cette expertise et du capital d'investisseurs privés sensibles aux questions sociales comme ARCOPAR scrl, Netwerk Vlaanderen asbl et Hefboom scrl que LivingStones a été créée en été 2005. →

Projet rue
du Danemark



En Région de Bruxelles-Capitale, les AIS existent depuis 10 ans. Elles ont pour mission de socialiser le marché du logement. Elles négocient avec des propriétaires privés des loyers inférieurs à ceux du marché, prennent ces logements en gestion et les louent ensuite à des ménages à revenus modestes. En échange de la diminution de leurs revenus locatifs, les propriétaires bénéficient de garanties financières (l'AIS garantit le paiement du loyer et la réparation des éventuels dégâts locatifs) et de la gestion locative gratuite de leur bien.

Les AIS sont des intermédiaires entre des propriétaires et des locataires. Elles ne sont pas propriétaires des biens qu'elles gèrent et peuvent perdre des logements à la fin des contrats. En outre, elles n'ont pas d'assise financière suffisante pour mener individuellement des opérations d'achat-rénovation-location.

Les AIS Baïta, IRIS et Quartiers ont alors eu l'idée de mettre en place une société coopérative qui pourrait acquérir des biens et les socialiser grâce à trois facteurs qui rendent les opérations réalistes sur le plan économique :

- la possibilité qu'offre le deuxième volet des contrats de quartier d'acquérir un bien pour un montant inférieur à celui de sa valeur ;
- l'obtention des primes à la rénovation de l'habitat si le propriétaire confie son bien en gestion à une AIS ;
- la participation de partenaires financiers qui acceptent un retour sur investissement inférieur pour un retour social maximal.

LivingStones est à la recherche de bâtiments à rénover puis à relouer selon le système social.

Les bâtiments que LivingStones tient à l'oeil sont dans un premier temps des logements qui peuvent être rénovés assez facilement.

Par la combinaison de primes à la rénovation et de règles relatives aux contrats de quartier, ce sont surtout des logements situés dans le périmètre de ces contrats de quartier qui peuvent être loués à un prix social via les AIS.

Néanmoins, LivingStones peut également réaliser des constructions neuves. C'est en effet possible si un immeuble est tellement dégradé qu'une opération de démolition - construction neuve est moins chère qu'une rénovation ou si LivingStones peut acquérir un terrain.

Mais une construction neuve n'est financièrement possible pour LivingStones que moyennant l'apport de subsides (voir l'exemple du projet Helmet) ou dans le cadre d'un projet mixte, où une partie de la nouvelle construction peut être vendue au prix du marché afin de permettre que l'autre partie puisse être mise en location via une AIS (voir l'exemple du projet rue du Danemark).

Projet Helmet

Le nouvel immeuble comprenant trois appartements (avec trois ou quatre chambres à coucher), au

coin de la Chaussée de Helmet et de la rue Waelhem à Schaerbeek, est le premier immeuble nouvellement construit par LivingStones. Cette réalisation a été possible grâce à un subside complémentaire de la Politique des Grandes Villes et à la collaboration de la commune de Schaerbeek, qui a mis le sol à disposition de LivingStones via un droit de superficie. Cet immeuble sera bel et bien loué à des familles à revenus modestes via l'AIS Quartiers.

Projet rue du Danemark

LivingStones développe un projet de 9 logements sur les parcelles situées aux 19-23 rue de Danemark à Saint-Gilles. Ce projet comporte deux parties.

La première partie est une rénovation classique d'un immeuble à l'issue de laquelle trois appartements seront réalisés. LivingStones bénéficiera des primes à la rénovation de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale. Ces logements seront loués à des ménages à bas revenus via l'AIS Baïta.

La deuxième partie consiste en une opération de construction neuve après démolition d'anciens espaces industriels. Ici aussi, LivingStones a pu acheter le sol à la commune de Saint-Gilles pour un prix bon marché via le deuxième volet du contrat de quartier. Cependant, une partie de l'immeuble à appartements qui sera construit devra être vendue au prix du marché, condition sine qua non pour pouvoir louer socialement des appartements neufs, ce qui sera fait via l'AIS Baïta.

Le modèle coopératif

Le modèle coopératif n'a en soi pas d'objectif social. Les statuts sont établis par les coopérateurs eux-mêmes.

Attirer le capital est le premier souhait (les subventions uniques de la Loterie Nationale par exemple, ou encore le capital de mécènes). Une asbl peut quant à elle recevoir de l'argent, des subventions, mais n'autorise pas l'actionariat, contrairement à une coopérative, qui peut partager l'argent de différentes manières. En d'autres termes, le modèle coopératif rend l'attraction du capital facile, mais l'obtention des allocations des pouvoirs publics (par exemple les subsides de projets) plus difficile. C'est pour cette raison qu'une asbl est souvent créée parallèlement à une scl. Réunir le capital et le terrain dans une scl permet d'éviter l'achat du terrain/bâtiment. Le terrain/bâtiment sont transformés en parts et le propriétaire terrain/bâtiment devient copropriétaire dans un nouveau projet.

Chez LivingStones, il y a trois sortes de coopérateurs (également définis dans les statuts) :

- 1 - les agences immobilières sociales, qui ont toujours la présidence
- 2 - les institutions ou personnes privées, qui possèdent une part d'au moins 10 000 euros
- 3 - les institutions ou personnes privées, qui possèdent une part d'au moins 2 500 euros

Chez LivingStones, les conditions pour les investisseurs sont les suivantes :

- ils doivent rester coopérateurs pendant au moins quinze ans
- ils ne peuvent pas retirer leur capital.

L'argent des mécènes ouvre des possibilités (fonds propres) et permet d'enrichir le patrimoine extérieur (via les emprunts). Rares sont les personnes acceptant un rendement à 0% (rôle de l'inflation)...

Pour terminer, encore deux suggestions :

1/ Le deuxième volet des contrats de quartier offre à la coopérative la possibilité d'obtenir des terrains bons marchés, mais la procédure administrative est très lourde.

Deux problèmes se posent : tout d'abord, la commune est-elle encline à / obligée d'accepter l'offre la plus élevée ? Si d'autres investisseurs sont intéressés, le risque est sérieux que le terrain ne soit pas attribué à la coopérative ayant un objectif social. Le deuxième volet devrait donc donner la priorité aux projets de logement coopératifs sociaux. Par ailleurs, ceci signifie une privatisation ultérieure des terrains appartenant aux pouvoirs publics.

2/ Une SIS qui construit des logements bénéficie d'une TVA à 6%, tandis qu'une association à but social est soumise à une TVA à 21%.

La TVA avantageuse de 6% devrait être élargie au volet 1 des contrats de quartier et à tous les projets de logement destinés à un public dont les revenus ne dépassent pas les plafonds du logement social. ✕

Bernard Horenbeek, directeur de Crédal

Crédal est une institution financière coopérative, composée de syndicats et de personnes privées, qui chaque année perçoivent ses dividendes. L'institution est spécialisée en micro-crédits et en crédits privés. Elle n'octroie pas de prêts hypothécaires, mais est tout de même de plus en plus sollicitée par des gens qui ne parviennent plus à obtenir de prêts auprès d'institutions bancaires « classiques ». Crédal est partenaire financier d'un certain nombre de projets d'économie sociale en lien avec le logement.

« Les Tournières » à Liège est certainement un projet exemplaire : cette coopérative achète, rénove et reloue des logements. Le quartier évolue, les associations et les habitants sont maintenus. Cette coopérative a établi un guide méthodologique très utile pour la fondation d'une coopérative. Il est consultable sur le site de l'association (voir encadré ci-dessous).



→ Le secrétaire d'Etat fédéral de l'économie sociale a créé un subside de 300 000 euros pour les coopératives à but social (maximum 6% de rendement) qui doit servir à acheter des logements (95 000 euros accordés par projet). Un tel financement public peut constituer un levier important.

→ Les coopératives peuvent contracter un emprunt auprès du Crédal. Les banques classiques demandent une intervention d'au moins 8% en fonds propres, tandis que Crédal peut prêter à concurrence de 100%. Actuellement, le Crédal a 5 millions d'euros de crédits en cours, uniquement pour des projets d'économie sociale. Une commission (composés de volontaires et d'experts financiers et sociaux) attribue les crédits. Plus d'infos sur www.credal.be ✕



Maison acquise par Les Tournières, située au n°9 rue Volière. L'asbl Les Tournières a contracté un crédit auprès du Crédal et a entrepris une série de transformations avec la participation active et précieuse de quelques sympathisants et coopérateurs. Ce bâtiment est aujourd'hui occupé par trois familles et par trois associations.

« Les Tournières »

Les Tournières est une société coopérative à responsabilité limitée et à finalité sociale qui acquiert des bâtiments et terrains pour les mettre à disposition de publics spécifiques, d'associations et de collectifs et/ou pour les affecter à du logement social ou à loyer modéré. Ils mettent l'accent sur la mixité sociale. Leur siège se situe à Liège où ils travaillent dans une perspective sociale de réhabilitation des quartiers populaires. Ils désirent également agir dans d'autres lieux, dans d'autres localités (urbaines ou rurales).

A travers la rénovation de ces bâtiments, les Tournières favorise la formation par le travail et l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement.

Ils encouragent les projets similaires, des dynamiques de propriété collective et des initiatives de type social, culturel... Le capital de la société - et donc la réalisation des projets - dépend des apports :

- de citoyens sensibilisés par les objectifs, qui désirent s'investir économiquement et socialement dans leur quartier ;
- de citoyens extérieurs aux quartiers visés mais qui désirent voir une part de leur épargne consacrée à des investissements et projets éthiques.

Ils soutiennent le principe du placement éthique, de l'épargne de proximité.

Plus d'infos sur www.lestournieres.be ✕

Bewoners- participatie Collectief sparen als voorbeeld van bewonersparticipatie



De plannen van de woningen worden bekeken door de toekomstige eigenaars en Lorella Paziienza van Bonnevie

Groepswonen

Groepswonen is een vorm van wonen die de individuele behoeften aan huisvesting combineert met collectieve behoeften. De drie juridische vormen van dit type woning zijn: mede-eigendom, vzw en de coöperatieve. Iedere vorm heeft zijn eigen kenmerken op juridisch, financieel, sociaal vlak. Een van de juridische vormen kiezen heeft dan ook zijn impact op de manier waarop het groepswonen tot uiting komt.

Groepswonen komt in sommige Europese landen veel voor, maar heel weinig in Wallonië of Brussel, omwille van culturele en economische hinderpalen.

In een solidair woonproject stappen (coöperatief of niet) vereist dat de toekomstige bewoners worden begeleid en gemotiveerd, zodat hun participatie aan het project alle kans van slagen krijgt.

Daarom heeft Habitat & Participation ondermeer op haar website een forum gelanceerd over groepswonen en kan de verenigingen geïnteresseerde personen raad geven of groepen begeleiden in het opzetten van een solidair woonproject.

Collectieve spaargroep

Na een reeks bijeenkomsten met gezinnen die met huisvestingsproblemen te kampen hadden en waarvoor eigendomsverwerving een oplossing zou kunnen zijn, startte CIRE in 2003 de 'collectieve spaargroep' op.

De gezinnen waren immers in staat om de hypothecaire lening van het Woningfonds terug te betalen, maar hadden niet voldoende gespaard om het voorschot te betalen dat de verkoper op het moment van ondertekening van de compromis vraagt.

Het principe van collectief sparen

Collectief sparen is geïnspireerd op de 'Afrikaanse tontine', die erin bestaat dat iedereen solidair bijdraagt zodat ieder lid van de groep beurteling het spaargeld van de groep kan gebruiken voor een trouw, overlijden, studies, ... Het maandelijks spaarbedrag wordt zelf bepaald door de deelnemers die ook zelf de spaarrekening beheren.

In tegenstelling tot de 'Afrikaanse tontine', moet het gebruikte spaargeld van de groep op korte termijn terugkeren naar de spaarrekening, zodat ook andere personen hiervan gebruik kunnen maken om het voorschot te betalen wanneer zij een woning kunnen kopen.

Soms gebeurt het dat personen geen maandelijks bijdragen meer storten, bijvoorbeeld omdat zij reeds een aankoop hebben kunnen doen. In dat geval vraagt CIRE hen om toch verder te blijven bijdragen, uit solidariteit met de rest van de groep.

Voor deze collectieve spaargroep waren toch nog verschillende interventies van buitenaf nodig.

In de eerste plaats was het Brusselse Woningfonds bereid om in dit project mee te stappen en een lening toe te staan voor de volledige kostprijs van aankoop (voorschot inbegrepen) en om het bedrag van het voorschot op de dag van het verlijden van de koop-

akte (ten laatste 4 maanden na het ondertekenen van de compromis) op de spaarrekening van de groep te storten. Met andere woorden het bedrag van het voorschot zit in de hypothecaire lening en het gezin betaalt alles terug op 20, 25, 30 jaar.

Dit systeem maakt het mogelijk dat het voorschot effectief snel terugkomt naar de groep en dat ook andere gezinnen van het spaargeld gebruik kunnen maken als een rollend fonds.

Daarnaast moest CIRE ook op zoek naar een oplossing voor de situatie dat het collectieve spaargeld onvoldoende zou zijn voor het voorschot of dat meerdere gezinnen op hetzelfde moment hun woning wilden aankopen. Met financiële steun van het Gewest, de Koning Bouwewijnstichting en een private schenking, kon CIRE een parallel rollend fonds opstarten.

De groep zelf

CIRE zelf heeft ondertussen al verschillende collectieve spaargroepen begeleid: een groep van 25 gezinnen, waarvan 11 gezinnen een woning hebben kunnen kopen, een tweede groep van 12 gezinnen die allen hun woning konden kopen en tenslotte een groep van 14 personen die zich bij elkaar hebben gezet en waarmee het project l'Espoir in Molenbeek werd opgestart. Bij andere groepen geeft CIRE advies.

Het succes van het collectief sparen is duidelijk. Vandaag zijn ongeveer 80 gezinnen bereid om in een nieuwe groep te stappen, maar omdat de begeleiding vrij intensief is kan CIRE niet op alle vragen ingaan.

De resultaten

Het collectief sparen is een stabiele oplossing die bijdraagt tot een echte maatschappelijke integratie van de groepsleden. Door zich in een groep te organiseren doen de deelnemers immers meer dan geld bij elkaar te brengen. Er komt een positieve dynamiek op gang tussen de leden, of ze nu wel of niet al hebben gebruik gemaakt van de gemeenschappelijke pot om hun woning aan te kopen. Het delen van ervaringen over het zoeken van een woning, het aangaan van een lening en de renovatiewerken is verrijkend voor iedereen. De deelname aan de spaargroep draagt met andere woorden bij tot de sociale emancipatie van de gezinnen.

In de toekomst

De bedoeling is om andere formules te vinden zodat gezinnen met een laag inkomen toch toegang krijgen tot eigendom. Een van die andere formules is voor CIRE de Community Land Trust, omdat dit tot een grote kostenbesparing kan leiden.

De projecten die CIRE en Habitat et Participation hebben voorgesteld zijn nog maar pilootprojecten, maar de vraag is groot en de verenigingen hopen dat ze op een structurele manier antwoord kunnen bieden op die vraag. ✕

La participation des habitants

L'épargne collective, un exemple de participation des habitants

L'habitat groupé est un mode d'habitat qui articule les besoins individuels et les besoins collectifs. Les trois formes juridiques de ce type d'habitat sont la copropriété, l'asbl et la coopérative. Chaque forme a ses spécificités en termes juridiques, financiers, de valeurs véhiculées... Choisir l'une d'elles revient donc à donner un sens différent à la notion de « collectif » dans notre société.

L'habitat groupé est assez répandu dans certains pays d'Europe, mais il l'est très peu en régions wallonne et bruxelloise en raison de freins tant économiques que culturels.

S'impliquer dans un projet d'habitat groupé solidaire (coopératif ou non) passe par un travail de motivation des futurs habitants. Il s'agit de travailler sur les valeurs individuelles et collectives qui conditionnent la participation citoyenne.

Les besoins

Suite à une réflexion menée avec plusieurs familles confrontées à des problèmes de logement et pour lesquelles l'acquisition pouvait représenter une solution, le CIRE a mis en place en 2003 le projet « Epargne collective solidaire ».

Ces familles pouvaient en effet rembourser le prêt hypothécaire du Fonds du Logement (dans certains cas, ce remboursement représentait une mensualité équivalente voire inférieure au prix du loyer...) mais il leur était impossible d'épargner suffisamment pour payer l'acompte demandé par le vendeur lors de la signature du compromis.

Le principe de l'épargne collective

L'épargne collective solidaire est inspirée de la « tontine africaine » qui consiste à cotiser solidairement pour que chacun, à tour de rôle, ait le droit de disposer de l'épargne du groupe dans un but particulier : mariage, décès, études, etc. Le montant à épargner est déterminé par les participants, qui gèrent eux-mêmes le compte.

Les futurs bénéficiaires se sont fortement impliqués dans le projet « Epargne collective solidaire ».

Cette participation ainsi que l'autogestion sont suscitées dès le lancement du projet, ainsi qu'il est nécessaire lors d'une future copropriété, qu'il y ait achat collectif ou non.

A la différence de la « tontine africaine », le montant prêté doit revenir à la caisse commune à court terme, afin que chaque famille du groupe puisse bénéficier de l'épargne collective et constituer son acompte.

Il peut arriver que des personnes cessent de cotiser, par exemple parce qu'elles ont déjà acheté leur logement. Dans ce cas, le CIRE leur demande de remplir malgré tout leurs obligations et de s'engager jusqu'à la fin de la démarche, par respect pour les autres membres du groupe.

Dans le cadre du projet d'épargne collective encadré par le CIRE, différentes interventions extérieures ont été nécessaires.

Tout d'abord, le Fonds du Logement bruxellois a accepté de s'impliquer dans le projet en accordant un prêt pour la totalité de l'opération et en restituant au groupe le montant avancé, le jour de la signature de l'acte de vente (au plus tard 4 mois après la signature du compromis). La valeur de l'acompte est donc incluse dans le prêt hypothécaire, et la famille le rembourse en même temps que son prêt en 20, 25, 30 ans.

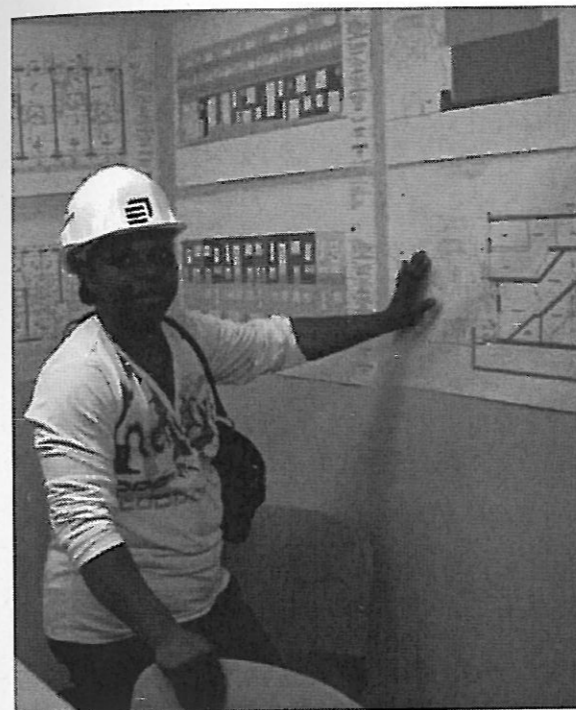
Le Fonds du Logement wallon a accepté d'appliquer le même système dans le cadre de ce projet.

Ce système de récupération rapide permet à toutes les familles d'utiliser l'épargne collective comme un fond de roulement.

Il fallait en outre prévoir une solution au cas où l'épargne collective n'aurait pas été suffisante, ou si plusieurs familles achetaient au même moment. Grâce à l'intervention financière de la Région de Bruxelles-Capitale, à la Fondation Roi Baudouin et à un donateur privé, le CIRE a pu mettre en place un fond de roulement parallèle. Le montant avancé pour l'acompte est également récupéré le jour de l'acte de vente et payé effectivement par la famille avec le prêt hypothécaire.

Par ailleurs, Habitat et Participation encourage la rencontre entre les personnes intéressées par l'habitat

Mme Uzor en réunion de chantier



groupé, notamment par le biais d'un forum sur le site. L'objectif est de constituer un groupe avant de se lancer dans un projet. Habitat et Participation peut également donner des conseils et accompagner des projets, tout en sachant que les demandes sont parfois très diverses.

La réalisation

Un groupe de 25 familles a d'abord été constitué, dont 11 sont devenues propriétaires, puis c'est un deuxième groupe de 12 familles qui a également pu acheter un logement.

Ensuite, un groupe de 14 familles de l'association « l'Espoir » a adhéré au système d'épargne collective dans le cadre du projet de construction et d'acquisition d'appartements rue Fin à Molenbeek.

D'autres groupes de ce type continuent à se former avec l'aide ou la participation du CIRE.

Le succès de ce type d'épargne s'est confirmé. Aujourd'hui, ce sont environ 80 personnes qui, spontanément, souhaiteraient y participer. Cependant, le personnel associatif nécessaire à l'encadrement manque et une sélection des candidats doit donc être effectuée.

Les résultats

Plus qu'une solution d'urgence à court terme, l'épargne collective solidaire apporte une réponse stable et pérenne. En outre, elle contribue à une véritable intégration sociale des participants car en se



Joséphine, présidente de l'association « l'Espoir » sur le chantier

constituant en groupe, les participants à l'épargne collective solidaire font bien plus que mettre de l'argent en commun.

Une dynamique positive se crée entre l'ensemble des membres, qu'ils aient ou non profité du pot commun pour acheter leur logement. L'entraide et le partage de leurs expériences en matière de recherche de logement, de démarches d'acquisition ou encore de réalisation de travaux sont des aspects très enrichissants de l'expérience.

La participation des habitants n'a donc pas seulement une dimension immobilière : elle relève aussi de l'éducation permanente et de l'émancipation sociale.

A l'avenir

L'objectif est d'essayer de trouver encore d'autres formules pour que les familles à bas revenus puissent accéder au logement.

C'est pourquoi le CIRE voit une alternative intéressante dans les « community land trust ». Même si la notion de propriété est différente de celle expérimentée jusqu'à présent, les CLT offrent l'avantage de diminuer de manière significative les coûts pour les habitants.

Les projets présentés ne sont encore que des expériences pilotes, mais les demandes sont massives et les organisateurs espèrent que ce genre de projets prendra davantage d'ampleur, notamment grâce à une importante mobilisation du secteur associatif. ✕

Zelfbouw



Renovatieprojecten van Casablanca, een opstap naar werk

De situatie op het vlak van wonen in Brussel is in veel wijken verontrustend: wanneer je de statistieken over kwaliteit van de woningen, de bevolkingsdichtheid, de inkomens, het opleidingsniveau en werkloosheid op elkaar legt, dan krijg je een en dezelfde kaart. De bevolking cumuleert er tal van moeilijkheden en wil toch hun recht op een behoorlijke woning realiseren. Het proces van globale sociale inschakeling moet dan ook op alle niveaus gebeuren.

De bedoeling van dit atelier is om over dat proces na te denken.

Een eenvoudige definitie van de term 'zelfbouw' is: personen bouwen hun woning zonder beroep te doen op professionals.

Dit atelier over zelfbouw behandelt de volgende aspecten:

- linken met sociale economie
- gevolgen voor de sociale rechten
- gevolgen op de duur en kostprijs van het project
- enkele pistes
- projecten die de moeite waard zijn

Linken met sociale economie

De meest gehanteerde definitie van sociale economie in België is de volgende: sociale economie bestaat uit economische activiteiten die worden uitgeoefend door vennootschappen, vooral coöperatieven, en door verenigingen die de volgende basisprincipes hoog in het vaandel dragen: dienstverlening aan de leden en aan de gemeenschap is belangrijker dan winst; autonoom beheer; democratische besluitvorming en voorrang aan personen en arbeid op kapitaal. Meer en meer wordt hier het principe van milieuvriendelijke productie en duurzame ontwikkeling aan toegevoegd.

Eind jaren 1980 werd ook de term 'nieuwe sociale economie' ingevoerd.

Traditioneel is de sociale economie vooral gericht op het belang van haar leden. Met 'nieuwe sociale economie' heeft men het over organisaties die een maatschappelijke meerwaarde willen creëren, dikwijls in partnerschap met de overheid.

De vereniging Casablanca is een PIOW (plaatselijk initiatief voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid) die onder de nieuwe sociale economie valt. Casablanca streeft ernaar de tewerkstellingkansen van moeilijk bemiddelbare werklozen te verhogen via opleiding in renovatieprojecten. Tegelijkertijd wil Casablanca de huisvestingssituatie van Brusselse organisaties (sociale verhuurkantoren, verenigingen met een maatschappelijke meerwaarde: vormingscentra, jeugdhoezen, creches...) en personen met een laag inkomen verbeteren. Twee pijnpunten in één klap.

Gevolgen voor de sociale rechten

Het recht op een werkloosheidsuitkering houdt ook de verplichting in om beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt. Op de website van de RVA: "Om uitkeringsgerechtigd te zijn, moet de werkloze gedurende heel de duur van zijn werkloosheid voldoen aan een aantal voorwaarden, onder meer onvrijwillig werkloos zijn. Dat betekent dat hij een passende betrekking die hem wordt aangeboden niet mag weigeren en niet mag weigeren een opleiding te volgen die hem wordt voorgesteld.

De werkloze moet eveneens beschikbaar zijn voor de arbeidsmarkt. Dat betekent dat hij:

- actief moet meewerken met begeleidings-, opleidings-, werkervarings- of inschakelingsacties die de gewestelijke dienst voor arbeidsbemiddeling hem kan voorstellen;
- zelf actief naar werk moet zoeken, bijvoorbeeld door regelmatig de werkaanbiedingen te raadplegen en door te antwoorden op aanbiedingen die zich voordoen, door spontaan te solliciteren bij potentiële werkgevers, door zich in te schrijven bij aanwerkings- of selectiebureaus of bij interimkantoren, ...

Aangezien het recht op uitkeringen niet beperkt is in de tijd, is het normaal dat de RVA regelmatig nagaat

of de werkloze wel degelijk werk zoekt en dus nog steeds voldoet aan de voorwaarden om recht te hebben op uitkeringen."

Tengevolge van de wet van 26 mei 2002, moeten personen die door het OCMW met een leefloon worden bijgestaan gelijkaardige voorwaarden respecteren. De wet voert het begrip in van het geïndividualiseerd project voor maatschappelijke integratie. Met andere woorden de bijgestane personen zijn, wanneer ze hun leefloon willen behouden, minder vrij in hun projecten.

Dit houdt concreet in dat werklozen of personen bijgestaan door het OCMW, zonder afwijking van de betrokken instanties, wettelijk niet mogen deelnemen aan een project van zelfbouw of zelfrenovatie. En het is juist dit type publiek dat in een zelfbouwproject kan betrokken worden en er voordeel kan uit halen.

Hiervoor moeten oplossingen worden gevonden.

Gevolgen op de duur, de kostprijs van het project

De kosten van een renovatie- of bouwproject bestaan uit de kosten voor materiaal, werkuren en diensten. Bij een klassiek bouwproject is dat verdeeld als volgt: 40% materiaal, 40% werkuren en 20% diensten. Bij een zelfbouwproject zou er in theorie aanzienlijk worden bespaard op de werkuren. Maar daar speelt het niveau van ervaring, kennis van de betrokken personen een grote rol. Wanneer de zelfbouwers voldoende opgeleid en autonoom zijn en er onder hen ook personen zijn die een werf kunnen beheren, dan is de mogelijke winst effectief aanzienlijk.

Wanneer de zelfbouwers niet over die capaciteiten beschikken, dan is de mogelijke kostenbesparing al veel kleiner. Er moet dan immers mensen worden betaald om de werf te beheren en om de zelfbouwers te vormen en te begeleiden. In die omstandigheden is de kans groot dat de werf ook langer zal duren.

Enkele pistes

Versillende zelfbouwprojecten, vooral in het buitenland, zouden ons in Brussel kunnen inspireren:

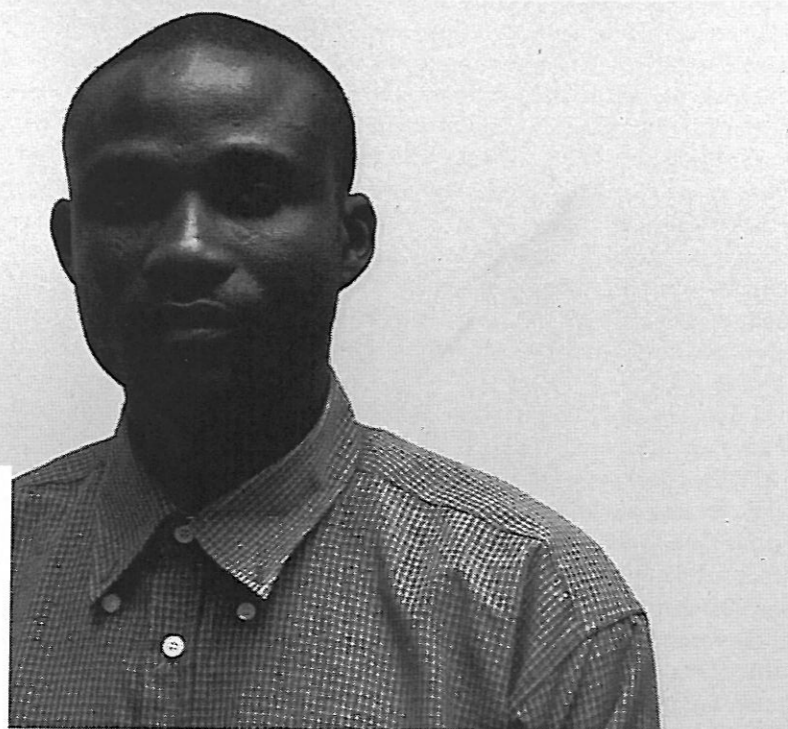
In Italië, waar de toekomstige eigenaars meewerken aan de bouw, ieder volgens zijn eigen capaciteiten. Het collectieve aspect is er zeer aanwezig.

In Groot-Brittannië en Zuid-Amerika, krijgen de bewoners een opleiding in bouw. In functie van het aantal geprepareerde uren, krijgen ze aandelen in de eigendom.

In Frankrijk bij natuurrampen, worden de slachtoffers geholpen door een stichting die met deskundig personeel de bewoners een opleiding geeft en bijstaat bij de herstelling van hun woningen.

Een andere piste zou kunnen zijn om een traject van sociale inschakeling te koppelen aan een project van zelfbouw, zelfrenovatie.

Er zou een project moeten kunnen worden gestart waarbij de zelfbouwers 'inschakelingsovereenkomsten' of stageplaatsen hebben gedurende de duur →



van het project. Via de tewerkstelling in het kader van een PIOW (plaatselijk initiatief voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid), en AOT (Atelier voor Opleiding via Tewerkstelling) of een Inschakelingsbedrijf, zouden dan middelen voor de omkadering en vorming kunnen gemobiliseerd worden.

Een dergelijke optie zou een antwoord kunnen bieden voor het statuut van de zelfbouwer tijdens het project en een positieve invloed hebben op de kostprijs. Deze piste heeft ook het voordeel dat ze een globaal inschakelingstraject vormt: sociaal, beroepsmatig en op het vlak van wonen.

Maar dit soort montage roept ook belangrijke vragen op:

→ Welke hiërarchie en beslissingsmacht?

De zelfbouwers (los van hun organisatievorm) zijn de eindklanten van het project, maar tegelijkertijd zijn ze afhankelijk van de werkgever of vormingsstructuur die de macht heeft om de overeenkomst te beëindigen. Een mogelijke oplossing zou hier misschien een coöperatieve zijn die zich, speciaal voor het project, laat erkennen als inschakelingsbedrijf. Maar hiervoor dreigen de institutionele en administratieve hindernissen aanzienlijk te zijn.

→ Wat gebeurt er wanneer de zelfbouwer zijn overeenkomst verliest met de structuur die het inschakelingstraject en de werken organiseert? Wat gebeurt er dan met zijn toekomstige woning?

Projecten die de moeite waard zijn

Ondanks die moeilijke vragen, loont het de moeite om na te denken over zelfbouwprojecten voor personen die via de klassieke mechanismen hun recht op wonen niet kunnen realiseren. Het participatieve aspect maakt het voor de zelfbouwers een zeer leerrijke ervaring.

Socio-professionele inschakelingstrajecten koppelen aan zelfbouwprojecten roept praktische vragen op, maar heeft wel de verdienste om een intersectoriële aanpak na te streven, wat op institutioneel vlak en qua praktijkervaring een groot belang kan inhouden.

Wordt het in Brussel na een eco-bouw facilitator geen tijd voor een zelfbouw facilitator? ✕

Een zelfbouwproject

PAUL TRIGALET
Solidarités Nouvelles

Tussen 1995 en 2004 heeft de vzw Sans-abris Castor in Charleroi 20 woningen gerenoveerd. Leegstaande woningen, eigendom van de overheid, takelden langzaam af. Vandaar het idee om daklozen deze woningen te laten renoveren, hen op die manier een dak boven het hoofd te geven en werk te maken van hun integratie.

Gedurende negen maanden werkten de werklozen aan de renovatie van de woningen, ondertussen verbleven ze in lokalen die door een hospitaal werden aangeboden. Zodra de renovatiewerken waren beëindigd, konden de werklozen hun intrek nemen in de woning, en dat tegen een minimale huurprijs.

Dit project is mogelijk geweest door een opeenvolging van toevalligheden en contacten.

Een zelfstandige uit de bouwsector die failliet was gegaan en die in een onthaalhuis verbleef was bereid om zich in dit project te investeren. De sociale en technische omkadering was in handen van een paar beroepskrachten. De toenmalige minister van sociale zaken was bereid om het project financieel te steunen.

Vandaag zijn de 20 woningen nog altijd bewoond door voormalige daklozen. Maar grotere renovatiewerken dringen zich langzaam op, waarvoor echter geen financiering voorzien is.

Het project is in 2004 stopgezet omdat het Waalse gewest te strenge voorwaarden begon op te leggen: verplichte openbare aanbestedingen, verplichte passage via inschakelingsbedrijven, ...

Omwille van de zware administratie en een gebrek aan structurele financiële middelen is dit project stopgezet. Nochtans bood het aan daklozen de kans om een degelijke woning te betrekken en nieuwe uitdagingen aan te gaan op sociaal vlak.

Meer informatie op hun website: www.solidaritesnouvelles.be ✕

L'auto-construction



La situation à Bruxelles est inquiétante: si l'on superpose les statistiques concernant la qualité du bâti, le taux de densité de la population, le taux de revenu, le niveau de formation, le chômage, on obtient une seule et même carte. La population cumule des difficultés et veut faire valoir ses droits au logement.

Le processus d'insertion globale doit donc se faire à tous les niveaux.

L'objectif de cet atelier est de réfléchir à ces processus.

Voici une définition simple du terme « auto-construction »: des gens construisent sans avoir recours à des professionnels.

Le fil conducteur choisi pour cet atelier est le suivant:

- Liens avec l'économie sociale
- Conséquences sur les droits sociaux
- Conséquences sur le phasage, le coût du projet
- Quelques pistes, parmi d'autres...
- Des projets qui en valent la peine

Liens avec l'économie sociale

La définition la plus communément admise en Belgique est la suivante:

L'économie sociale se compose d'activités économiques exercées par des sociétés, principalement des coopératives, des mutualités et des associations qui se caractérisent par le respect des principes suivants:

- Finalité de service aux membres et à la collectivité;
- Autonomie de gestion;
- Processus de décision démocratique;
- Primauté de la personne et du travail sur le capital.

Ouvriers réalisant le « Pavillon du Bonheur Provisoire », construction temporaire dans le cadre du cinquantième anniversaire de l'exposition universelle à Bruxelles, 2008

De plus en plus souvent, on y ajoute un pilier développement durable.

Une distinction apparaît encore dans les années 1980: on parle de «nouvelle économie sociale»

Traditionnellement l'économie sociale était orientée principalement vers l'intérêt des membres. Avec la «nouvelle économie sociale», on parle plus d'organisations visant à générer des plus values sociétales, le plus souvent conventionnées avec les pouvoirs publics.

A titre d'exemple: l'association Casablanca est une ILDE (Initiative Locale de Développement de l'Emploi), qui relève de la «nouvelle économie sociale». Nous organisons un parcours d'insertion socioprofessionnelle par la mise au travail formative de personnes en difficultés sur le marché du travail, avec comme but la transition professionnelle. Nous sommes également entrepreneurs de travaux pour des clientèles spécifiques:

→ les Agences Immobilières Sociales

→ les associations apportant des plus values sociétales (centre de formation, maisons des jeunes, de quartiers, maisons médicales, crèches, etc.)

→ dans les quartiers anciens, les particuliers répondant aux conditions de revenus pour l'accès au logement social (lorsqu'ils sont propriétaires, ils ne peuvent l'être que du bâtiment qu'ils occupent)

Conséquences sur les droits sociaux

Le droit au chômage repose entre autres sur l'obligation d'être disponible pour le marché de l'emploi. Voici ce qu'indique le site de l'ONEM: «Pour avoir droit aux allocations, le chômeur doit satisfaire à un certain nombre de conditions pendant toute la durée de son chômage, notamment être chômeur involontaire. Ceci signifie que le chômeur ne peut pas refuser un emploi convenable qui lui est offert, ni refuser de suivre une formation qui lui est proposée.»

Le chômeur doit:

→ collaborer activement aux actions d'accompagnement, de formation, d'expérience professionnelle ou d'insertion qui peuvent lui être proposées par le service de l'emploi;

→ chercher lui-même activement un emploi, par exemple, en consultant régulièrement les offres d'emploi et en répondant aux offres qui se présentent, en posant spontanément sa candidature auprès d'employeurs potentiels, en s'inscrivant auprès de bureaux de recrutement ou de sélection ou auprès d'agences d'intérim...

Dans la mesure où le droit aux allocations n'est pas limité dans le temps, il est normal que l'ONEM vérifie régulièrement que le chômeur cherche bien du travail et remplit donc toujours les conditions pour avoir droit aux allocations.»

Suite à une loi votée en 2002, les personnes aidées par les CPAS peuvent toucher un revenu d'intégration social mais sont tenues de respecter des contraintes similaires.

Cette loi focalise deux caractéristiques principales de ce l'on appelle les «nouvelles» politiques sociales: une individualisation de l'aide et une aide encadrée par un contrat. Les personnes aidées sont donc moins libres de leurs comportements et de leurs projets si elles veulent conserver l'aide sociale ou le RIS.

Ceci implique que des personnes chômeuses ou aidées par un CPAS ne peuvent légalement pas se lancer dans un projet d'auto-construction ou d'auto-rénovation sans dérogation de la part des instances qui les aident financièrement.

Or, c'est précisément ce public qui est susceptible de se lancer dans des projets d'auto-construction. Il faut donc réfléchir à des solutions à ce niveau-là.

Conséquences sur le phasage, le coût du projet

Les frais se répartissent entre les matériaux, les services et la main d'œuvre. Dans un schéma de construction habituelle, le prix de revient répond habituellement au ratio suivant: 40% matériaux - 40% main d'œuvre - 20% frais de fonctionnement. Dans le cas d'auto-construction, les gains éventuels varient essentiellement en fonction du facteur «main d'œuvre». Se pose dès lors la question de la qualification.

En admettant que les personnes concernées soient suffisamment qualifiées et autonomes, et que, parmi les participants, des gens aient aussi les aptitudes à la gestion de chantiers, le gain en terme de coûts du projet sera significatif.

Si par contre les personnes sont peu qualifiées et peu autonomes, les gains seront nettement plus faibles, car il faudra du personnel payé (salarié ou indépendant) pour assurer d'une part la gestion du chantier et d'autre part l'encadrement et la formation des participants à l'auto-construction. Dans ce dernier cas de figure, assez probable, il faut aussi considérer que la durée du chantier sera rallongée, ce qui implique que les frais de coordination et d'encadrement courent sur une période plus longue que pour un projet de construction classique.

Quelques pistes, parmi d'autres...

Différents projets ont déjà vu le jour, notamment à l'étranger et pourraient donc inspirer le modèle bruxellois:

En Italie, les futurs propriétaires participent à la construction, chacun selon ses propres compétences. La dimension collective est très présente.

En Grande-Bretagne et en Amérique latine, les personnes sont formées à des tâches de construction. En fonction du nombre d'heures prestées, elles sont payées en parts de propriété.

En France, lorsque survient une catastrophe naturelle, les victimes en situation précaire sont encadrées par une fondation, qui met à disposition du personnel qualifié pour les former et les aider à réparer leurs logements. Il y a donc création d'une équipe dynamique et d'un véritable lien social.

Par ailleurs, il est possible de réduire les coûts et de limiter les gaspillages, en utilisant des matériaux récupérés.

Une piste qui pourrait également être imaginée serait de coupler un trajet d'insertion socioprofessionnelle à un projet d'auto-construction/auto-rénovation.

En travaillant au niveau institutionnel, un projet pourrait être monté et permettre aux auto-construc-teurs de bénéficier de contrats d'insertion ou de place de stagiaires pour la durée du projet. A travers cette mise au travail dans le cadre d'une ILDE (Initiative Locale de Développement de l'Emploi), d'un AFT (Atelier de Formation par le Travail) ou d'une EI (Entreprise d'Insertion), des moyens en terme d'encadrement et de formation pourraient ainsi être mobilisés.

Une telle option résoudrait en tous cas la question du statut des auto-construc-teurs pendant le projet et devrait avoir une influence positive sur son coût. Cette piste a aussi le mérite de se présenter comme un trajet d'insertion global: en terme de vie sociale, de projet professionnel, et bien sûr de logement.

Mais ce type de montage pose aussi des questions fortes, à approfondir, comme par exemple:

→ Quelle hiérarchie et quel pouvoir de décision dans le cadre d'un pareil montage?

En effet, les auto-construc-teurs (quelle que soit la manière dont ils se sont organisés) sont les clients finaux, mais en même temps ils seraient hiérarchiquement dépendants de leur employeur ou d'une structure de formation qui a le pouvoir de mettre fin au contrat qui les unit. Des solutions sont peut-être à rechercher dans une structure coopérative qui se feraient agréer spécialement pour le projet comme entreprise d'insertion. Cependant, les indispensables démarches institutionnelles risquent d'être longues et compliquées.

→ Que se passe-t-il si un auto-construc-teur perd son contrat avec la structure qui organise le trajet d'insertion et les travaux, ou qui finance le contrat de travail? Que devient son accès au logement?

Des projets qui en valent la peine

Quoiqu'il en soit, penser à des projets d'auto-construction pour des personnes qui, par les mécanismes classiques, ne peuvent réaliser leur droit au logement est un véritable enjeu. Le côté participatif de l'approche en fait forcément une expérience particulièrement riche pour les auto-construc-teurs.

Coupler des trajets d'insertion socioprofessionnelle à des auto-constructions soulève des questions, mais a le mérite de privilégier des approches intersectorielles, ce qui pourrait représenter un grand avantage en terme de pratiques de terrain ainsi qu'au niveau institutionnel.

Après un facilitateur éco-construction. Faut-il penser à un facilitateur auto-construction? ✕

Une expérience d'auto-rénovation

PAUL TRIGALET

Solidarités Nouvelles

Entre 1995 et 2004, l'asbl Sans-abris Castor a mené à Charleroi la rénovation de 20 logements.

Des logements vides, faisant partie du patrimoine public, se délabraient au fur et à mesure des années et l'idée est venue de réinsérer des sans-abris en leur proposant à la fois de rénover des bâtiments et de bénéficier d'un toit.

Ainsi, un hôpital a mis à disposition des espaces destinés à être transformés en parkings.

Pendant neuf mois, les sans-abris purent utiliser ces lieux comme des logements d'attente et travaillaient dans le même temps à la rénovation de logements définitifs. Une fois les rénovations terminées, ils purent s'installer pendant 9 ans, en échange de loyers minimes.

Ces projets ont pu voir le jour grâce à un enchaînement d'aubaines. Tout d'abord, un indépendant dans le secteur du bâtiment ayant fait faillite s'est retrouvé un jour dans une maison d'accueil. Il a accepté de s'impliquer dans la réalisation des rénovations. Ensuite, l'encadrement social et technique a été pris en charge par des personnes compétentes. Cela a également été rendu possible grâce à l'intervention du ministre de l'action sociale de l'époque, qui s'est montré intéressé par l'initiative et l'a soutenue avec du financement public. Enfin, la collaboration avec les sans-abris était excellente.

Aujourd'hui, les 20 logements sont toujours occupés. Cependant, différentes difficultés ont été rencontrées et de petites réparations doivent être réalisées. Des rénovations plus importantes sont impossibles, par manque de financement suffisant de la Région.

En 2004, le projet a dû cesser car la Région wallonne a commencé à imposer des conditions tout simplement intenable, telles que la nécessité de procéder par appels d'offres (ce qui aurait été inutile puisque les devis n'étaient de toute façon jamais respectés) ou de passer par des entreprises de formation par le travail (ce qui aurait posé problème auprès des sans-abris, qui se sentent en général exclus du système éducatif).

Là encore, les lourdeurs administratives et le manque de moyens financiers structurels ont sonné le glas d'un projet qui permettait à des sans-abris d'être correctement logés et de découvrir de nouvelles perspectives sociales et professionnelles.

Plus d'infos sur www.solidaritesnouvelles.be ✕

Conclusie

Het colloquium dat de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen samen met Buurthuis Bonnevie, CIRE, Samenlevingsopbouw Brussel en Periferia op 23 oktober 2009 organiseerden wilde enthousiasme op wekken voor coöperatief wonen door concrete projecten en mogelijke pistes aan te reiken.

Coöperatief wonen is zeker geen nieuw gegeven. In België kende het in de jaren 1920 een sterke opgang met de coöperatieve woningmaatschappijen waarvan de tuinwijken prachtige realisaties zijn. Uitgangspunt van deze vernieuwende, democratische beweging was om bewoners-huurders direct te betrekken bij de realisatie en het beheer van de woningen.

Onder de huidige 33 Brusselse sociale huisvestingsmaatschappijen tellen we niet minder dan 28 coöperatieve maatschappijen.

Professor Wim Van Opstal van HIVA KU Leuven leerde ons dat de coöperatieve onderneming als organisatievorm in tal van sectoren terug te vinden is. Op het vlak van wonen kan de coöperatie vandaag de dag een aantal belangrijke niches opvullen: het voorkomen van isolement, een aanbod van betaalbare woningen en het stimuleren van zelforganisatie.

In Europa is de coöperatie woonvorm trouwens veel sterker verspreid dan in ons land, waar de overheid de laatste 50 jaar veel meer aandacht en financiële ondersteuning geeft aan individueel woningbezit.

Ondanks die steun, wordt het voor veel gezinnen, zeker wanneer ze over een laag gezinsinkomen beschikken, ontzettend moeilijk om een degelijke, aangepaste woning te huren, laat staan te kopen. Het aanbod aan betaalbare huur- of koopwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen is te klein.

Het is zeker geen toeval dat de laatste jaren verschillende interessante projecten het levenslicht zagen, waar de initiatiefnemers doelbewust voor de coöperatie kozen.

De Federatie van Brusselse coöperatieve huisvestingsmaatschappijen, FECOSOLAB, heeft begin 2000 vier projecten gerealiseerd van coöperatieve koopwoningen. Op terreinen van sociale huisvestingsmaatschappijen die voor 99 jaar in erfpacht werden genomen, werden in het totaal 63 woningen gebouwd en aangekocht door gezinnen met een middelgroot inkomen.

Een ander leerrijk project is de coöperatieve LivingStones, die in 2005 werd opgericht door de sociale verhuurkantoren Baïta, Iris en Wijken. De coöperatie wil betaalbare, kwaliteitsvolle woningen in het Brussels gewest realiseren door ze aan te kopen en te verhuren een gezinnen met een laag inkomen via een sociaal verhuurkantoor. De coöperatie heeft op korte termijn al twee projecten kunnen realiseren.

Een gelijkaardige coöperatie is 'les Tournières' in Luik. Ook deze coöperatie slaagt erin om gebouwen te kopen, te renoveren en te verhuren. De effecten zijn duidelijk: de wijk gaat erop vooruit, maar toch kunnen bestaande verenigingen en bewoners er blijven wonen.

Een van de grootste hinderpalen om woningen betaalbaar te houden is de hoge kostprijs van de grond. Via erfpachtsyste-

men (Fesocalab) of gesubsidieerde aankoop (luik 2 van de Brusselse wijkcontracten werd verschillende keren aangehaald als mogelijkheid) proberen de initiatiefnemers die kost zo laag mogelijk te krijgen.

Na een studiereis naar de Verenigde Staten zijn Loïc Geronnez van Periferia en Geert De Pauw van Buurthuis Bonnevie teruggekeerd met een nieuwe piste om (koop)woningen betaalbaar te houden: de Community Land Trust. Het basisidee van de CLT is dat een lokale gemeenschap een Trust opricht die gronden verworft (aankoop of schenking) en nadien niet meer uit handen geeft. De woningen die op de gronden worden gebouwd zijn bestemd voor gezinnen met een laag of middelgroot inkomen en de meerwaarde die de woningen na verkoop opleveren vloeit terug naar de Trust, dus de gemeenschap.

Een systeem dat zijn sporen al heeft verdiend en dat zeker de moeite waard is om van naderbij te onderzoeken of het naar België kan worden overgezet.

In de ateliers van het colloquium heeft het atelier over participatie ons kennis laten maken met een wel heel concrete vorm van participatie: de collectieve spaar- en aankoopgroepen van CIRE. Deze vereniging slaagt erin om gezinnen met beperkte middelen toch toegang te verschaffen tot eigendomsverwerving, juist omwille van de solidaire spaarinspanning. Het meest sprekende project daarvan is ongetwijfeld het project in de Finstraat waar binnen een aantal maanden 14 gezinnen uit de spaargroep hun eigen woonst zullen betrekken.

In het atelier over zelfbouw toonde Simon Verstraeten van Casablanca ons sociale meerwaarde en de mogelijkheden van zelfbouw. Een boeiende, uitdagende piste zou zijn om projecten van zelfbouw, zelfrenovatie te koppelen aan een traject van sociale inschakeling via tewerkstelling. Deze piste heeft het voordeel dat ze een globaal inschakelingstraject kan vormen: sociaal, beroepsmatig en op het vlak van wonen.

Al deze pistes vereisen daadwerkelijke, structurele steun van de overheid.

Het is nodig dat de BTW-voet van 6% die enkel van toepassing is voor woningen die worden gebouwd door erkende sociale huisvestingsmaatschappijen wordt uitgebreid naar alle sociale woonprojecten die zijn bestemd voor gezinnen met een laag inkomen.

Het is ook nodig dat de gesubsidieerde verkoop van gemeenteterreinen in luik 2 van de Brusselse wijkcontracten wordt gereserveerd voor coöperatieve woonprojecten van bewoners zelf.

De nieuwe Brusselse regering heeft zich onlangs in haar begroting 2010 geëngageerd om vernieuwende, coöperatieve woonprojecten financieel te ondersteunen.

De organisatoren van het colloquium willen die kans te grijpen en rekenen daarvoor op de steun en medewerking van de enthousiaste deelnemers aan het colloquium.

U hoort nog van ons. ✖

WERNER VAN MIEGHEM
coördinator BBRoW

Conclusion

Le colloque organisé par le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, la Maison de quartier Bonnevie, le CIRE, Samenlevingsopbouw et Periferia le 23 octobre 2009 avait pour objectif d'éveiller l'enthousiasme des participants pour le logement coopératif et de réfléchir ensemble, grâce à des projets concrets, aux pistes de réalisations possibles.

Certes, le logement coopératif n'est pas une idée neuve. En Belgique, les sociétés de logement coopératif connurent un grand succès dès les années 1920, avec les cités-jardins comme meilleurs exemples. L'originalité de ce nouveau mouvement démocratique fut d'impliquer directement les habitants-locataires dans la réalisation et l'administration des logements. Actuellement, parmi les 33 sociétés bruxelloises de logement social existantes, on dénombre pas moins de 28 sociétés coopératives.

Dans son exposé, le professeur Wim Van Opstal de HIVA KU Leuven nous a appris que l'entreprise coopérative en tant que forme d'organisation se retrouve dans plusieurs secteurs.

Au niveau du logement, la coopérative peut occuper aujourd'hui un nombre important de domaines: la prévention d'isolement, une offre pour des habitations abordables et la stimulation de l'auto-organisation.

En Europe, la forme de logement coopératif est d'ailleurs bien plus présente que dans notre pays, où ces cinquante dernières années, le pouvoir a accordé plus d'attention au soutien financier pour l'acquisition de logements individuels.

Malgré ce soutien, il reste très difficile pour beaucoup de ménages, surtout pour ceux disposant de faibles revenus, de louer et encore moins d'acheter, un logement convenable. L'offre pour des locations ou des achats de logements abordables par le biais de sociétés de logement social est trop faible.

Ce n'est certainement pas un hasard si ces dernières années, des projets variés et intéressants, initiés volontairement dans un esprit coopératif, ont vu le jour.

Au début des années 2000, La Fédération des Sociétés Coopératives de Logements à Bruxelles, FECOSOLAB, a réalisé quatre projets de logements coopératifs. Sur les terrains des sociétés de logement social prises en emphytéose pour 99 ans, ce sont au total 63 logements qui ont pu être construits et achetés par des ménages à revenus moyens.

Un autre projet très instructif concerne la coopérative LivingStones, créée en 2005 par les bureaux de location sociale Baïta, Iris et Quartiers. La coopérative a pour but de réaliser des logements de qualité accessibles dans la Région de Bruxelles, en achetant puis en relouant à des familles à bas revenus, par le biais d'une agence immobilière sociale. En peu de temps, la coopérative a déjà pu réaliser deux projets.

Une coopérative similaire, dénommée « Les Tournières », existe à Liège. Elle parvient également à acheter, rénover et relouer des logements. Les conséquences sont évidentes: le quartier évolue, mais les associations existantes y restent actives et les habitants peuvent continuer à y vivre.

L'un des plus grands obstacles pour maintenir les prix des

habitations abordables est le coût élevé des terrains. Grâce à des systèmes d'emphytéose (tels qu'utilisés par la FESOCOLAB) ou d'achat subsidié (deuxième volet des contrats de quartier, souvent cité comme une autre possibilité), les initiateurs tentent d'obtenir les prix les plus bas possible.

Suite à un voyage d'étude aux Etats-Unis, Loïc Geronnez de Periferia et Geert De Pauw de la Maison de quartier Bonnevie sont revenus avec de nouvelles pistes pour rendre possible l'acquisition de logements: la Community Land Trust. L'idée de base de la CLT est la suivante: une communauté locale crée un trust qui obtient des terrains (achat ou donation) et qui restent pour toujours en sa possession. Les logements bâtis sur les terrains sont destinés à des familles à faibles ou moyens revenus et l'éventuelle plus-value réalisée lors des reventes reviennent au trust, et donc à la communauté.

Ce système a déjà fait ses preuves et s'avère certainement intéressant. Il devrait être examiné de plus près pour déterminer les adaptations possibles en Belgique.

Lors des ateliers du colloque, l'atelier sur la participation a fait connaître une forme très concrète de participation: l'épargne collective et les groupes d'achat du CIRE. Cette association a réussi à procurer l'accès à la propriété à des familles aux moyens limités, justement grâce à l'épargne solidaire. Le projet le plus représentatif est indubitablement celui de la rue Fin, rue dans laquelle des appartements pour 14 familles du groupe d'épargne ont été construits. Ils seront prêts à accueillir leurs propriétaires dans quelques mois.

Lors de l'atelier sur l'auto-construction, Simon Verstraeten de Casablanca a montré la plus-value sociale et les possibilités offertes par l'auto-construction. Un défi passionnant serait de lier les projets d'auto-construction et d'auto-rénovation à un projet d'insertion sociale par le travail. Cette piste a l'avantage d'englober une insertion à plusieurs niveaux: social, professionnel et du logement.

Toutes ces pistes nécessitent un soutien effectif et structurel des pouvoirs publics. Il est nécessaire que la TVA à 6%, qui actuellement ne s'applique qu'aux logements construits par les sociétés de logement social reconnues, soit élargie à tous les projets de logements destinés aux familles à faibles revenus. Il faut également que l'achat subsidié de terrains communaux du deuxième volet des contrats de quartier soit réservé aux projets de logement coopératif des habitants eux-mêmes.

Dans son budget 2010, le nouveau gouvernement bruxellois s'est récemment engagé à soutenir financièrement des projets innovants et liés au logement coopératif.

Les organisateurs du colloque souhaitent saisir cette chance, tout en comptant sur le soutien et la collaboration des participants enthousiastes au colloque.

Vous entendrez encore parler de nous! ✖

WERNER VAN MIEGHEM
coördinateur RBDH