

Land

zkt boer

Werve Hoef: een opstap naar collectief landgebruik

ANNETTE KUHK [COÖRDINATOR EN ONDERZOEKER INDIGO, KU LEUVEN, DEPARTEMENT ARCHITECTUUR, ONDERZOEKSGROEP PLANNING EN ONTWIKKELING]
ANNELIES BEYENS [DE LANDGENOTEN, AANSPREEKPUNT GRONDEN EN LOKALE BESTUREN]
KAAT SEGERS [DE LANDGENOTEN, COÖRDINATOR EN AANSPREEKPUNT BOEREN]

Werve Hoef in Wijnegem is een van de vele plekken waar de coöperatie De Landgenoten een match tracht te vinden tussen eigenaar en boer. De 11 hectare grote site, waarvan de naam verwijst naar een boerderij uit de 16e eeuw, ligt op een kleine acht kilometer van het centrum van Antwerpen in een dichtbevolkte 20ste-eeuwse voorstadgordel met veel lokale voorzieningen, en is daardoor een aantrekkelijke locatie voor woningbouw in Wijnegem. Ooit was het een middeleeuwse begraafplaats met een bijbehorende kerk, maar daar is niks van overgebleven: vandaag is het een open ruimte met een schuur. Terwijl het gebied volgens het gewestelijk RUP een bestemming als

DIT IS DE EERSTE CASE WAARBIJ 'DE LANDGENOTEN' GEEN EIGENAAR WORDT VAN DE LANDBOUWGROND, MAAR INZET OP ERFPACHT.

woonuitbreidingsgebied heeft, worden de percelen momenteel gebruikt voor landbouw.

De case van Werve Hoef is interessant voor de analyse van gedeelde eigendomsregimes, gezamenlijk beheer en collectief gebruik: het is de eerste case waarbij De

Landgenoten geen eigenaar wordt van de landbouwgrond, maar inzet op erfpacht als contractvorm. De eigenaar is de sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning (DIW), die vooral het collectief aspect van het gebruik benadrukt. In deze constellatie zijn er een vijftal partijen: de eigenaar, de gemeente Wijnegem, De Landgenoten en de aandeelhouders van die coöperatie, de boer en eventueel ook consumenten van een buurtgericht biologisch landbouwproject.

Dat er met erfpacht wordt gewerkt, heeft belangrijke financiële consequenties: het opgehaalde bedrag hoeft alleen het registratierecht (2% van de totale canon), de kosten voor het verlenen van de akte en de honoraria van de notaris te dekken, en kan daarnaast eventueel ook fungeren als een kleine buffer (bijvoorbeeld zevenmaal de jaarlijkse erfpachtcanon). De keerzijde van de formule is dat de coöperatie geen 'tegenwaarde' heeft behalve het gebruik van de grond voor een bepaalde periode en inkomsten uit verhuur van de grond. Voor het bekostigen van de erfpacht zal geen aandelenkapitaal gebruikt worden, maar enkel giften. Net als bij andere landbouwprojecten start de coöperatie ook hier een crowdfunding-campagne op. Met de boer in kwestie wordt een gebruiksovereenkomst gesloten waarin hij zich ertoe verbindt aan biologische landbouw te doen.

Werve Hoef: sociale huisvesting, en meer..

De eerste onderhandelingsfase verloopt nog zonder de coöperatie, al komen landbouw en collectief gebruik er wel al aan bod. In 2008 analyseert de intergemeentelijke vereniging voor regionale ontwikkeling IGEAN het potentieel van de site – een van de vele grondreserves voor sociale woningen van De Ideale Woning (DIW) – vanuit een stedenbouwkundig perspectief. De plek wordt mee opgenomen in het gewestelijk RUP van het grootstedelijk gebied Antwerpen (2009) binnen het woongebied Merksensebaan Noord. Het programma 'Leernetwerk van Duurzame Wijken' verkent vervolgens het potentieel van de site: het Vlaams Instituut voor Ecologisch Bouwen organiseert er samen met DIW, de architectuur- en landschapsontwerpers Fris in 't Landschap en bureau Common Ground een aantal resonantiegroepen (2013-2014). Daarin komen voor het eerst ook collectief gebruik en landbouw aan bod. In 2016 stelt de gemeente Wijnegem samen met DIW een 'ambitienota' op voor een open oproep van de Vlaams Bouwmeester. Terwijl er aandacht is voor duurzaamheid – met een aantal randvoorwaarden voor de ontwikkeling – verdwijnt landbouw hier van de agenda: de ambities voor open ruimte worden enkel in vrij vage, algemene bewoordingen omschreven als 'bruikbare groene structuur met park en private ruimten'. In het residentiële programma is er wel openheid voor collectieve benaderingen (bouwgroepen, co-housing, collectieve woonvormen, enz.). Het winnende team van de oproep, met onder meer Collectief Noord en LAMA landscape architects, benadert de plek als productielandschap, bijvoorbeeld voor velden, boomgaarden en weiden bij een CSA-boerderij. Landbouw en gemeenschappelijk gebruik van open ruimten staan hiermee terug op de agenda.

Een projectbeschrijving voor hybride landgebruik

Kort na de selectie van ontwerpers is er een eerste verkennend overleg en toetsing bij de respectieve raden van bestuur voor een samenwerking tussen DIW en De Landgenoten. Na een sitebezoek en enkele overlegmomenten wordt een projectbeschrijving opgemaakt, met daarin de keuzes inzake landgebruik. De Landgenoten heeft het landbouwmodel heronderhandeld: een CSA is geen must, er zijn ook andere manieren om de lokale bevolking

Hedendaagse commons-initiatieven starten soms als fragiele beloftes in een utopische marge, zonder de zekerheid te hebben dat de grote principes van landed commons ook naar concrete toepassingen vertaald zullen worden. Het vergt doorgaans heel wat geduld en overleg om commons te realiseren. Voor de totstandkoming van Werve Hoef als commons-geïnspireerd initiatief reconstrueren we hier de belangrijkste overlegmomenten.

