

STEDELIJKE COMMUNITY LAND TRUSTS IN EUROPA

NAAR EEN
TRANSNATIONALE
BEWEGING

STEDELIJKE COMMUNITY LAND TRUSTS IN EUROPA

PRODUZIERT VON

MIT DER UNTERSTÜTZUNG VON



FMDV

Supporting local authorities
to access funding



Inhoudstabel

1. Introductie	4
Community Land Trusts: een oplossing voor de nood naar betaalbare woningen in de Europese steden	4
Het SHICC Programma (2017-2021): transnationale actieresultaten	8
Wat er nog moet gebeuren: de uitdagingen waar de ontwikkeling van een Europese CLT beweging nog voor staat	11
2. Overzicht van CLT ontwikkeling in Europa	13
Verspreiding en aanpassing van het CLT model	13
Wat ons verenigt	16
3. Profielen per land	20
Engeland en Wales (Verenigd Koninkrijk)	21
Schotland (Verenigd Koninkrijk)	24
Ierland (Ierse Republiek)	26
België (Brussel Hoofdstedelijk Gewest - BHG, Wallonië en Vlaanderen)	28
Frankrijk	32
Nederland	34
Duitsland	36
Dynamieken die in de rest van Europa op gang zijn gezet	
Zwitserland	38
Spanje	39
Italië	42
Centraal en Zuid-Oost Europa	43
4. Nuttige hulpmiddelen	45

1. Introductie

Community Land Trusts: Een oplossing voor de nood naar betaalbare woningen in Europese steden

De huidige woningnood, oorzaken en gevolgen

Sinds de jaren 2000 observeren we in Europa een doorlopende stijging van de woningprijzen, een fenomeen dat met name de dichtbevolkte stedelijke centra treft. In bepaalde gebieden zijn de huisprijzen in de afgelopen decennia met maar liefst 30 à 50% gestegen¹.

Als belangrijke bron van economische en ruimtelijke ongelijkheden bedreigt deze woningnood de sociale cohesie in onze steden. Voor de meest kwetsbare huishoudens kan dit leiden tot verarming van hun levensomstandigheden en economische kansen, en uiteindelijk tot afname van hun vrijheid.

Deze situatie kan worden verklaard door structurele veranderingen in de woningmarkt. Zo is de huisvestingssector met name aan financialisering onderworpen. Onder de steeds groeiende invloed van financiële markten worden woningen tot winstgevend handelswaar omgezet, wat ten koste gaat van hun sociale functie.

Community Land Trusts (CLT) werken vastberaden aan een verschuiving van het paradigma dat de individuele eigendom van land en gebouwen als onaantastbaar beschouwt. Het CLT-model, dat geïnspireerd is op de Amerikaanse Civil Rights Movement van de jaren zestig, pleit voor verandering van de bestaande eigendomsrechtssystemen en voor collectief landeigendom.

Wat zijn Community Land Trusts?

CLT's zijn democratische, gemeenschappelijk geleide organisaties zonder winstoogmerk. Ze ontwikkelen en beheren betaalbare woningen voor huishoudens

Diagram dat de drie grondbeginselen van het CLT model weerspiegelt

(Bron: John Davis, 2018)



- **Organisatie**
→ Samenwerkingsmodel
- **Grondeigendom**
→ Collectief eigendom
- **Werking**
→ Blijvende controle over de gebouwen

¹ Housing Europe. (2019). *The State of Housing in the EU 2019*. Brussel. Extract van <http://www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019>.

² Bestuursvorm dat eigen is aan het CLT-model, waarbij de huidige en toekomstige bewoners, burens en de gemeente worden vertegenwoordigd in een raad van bestuur, waarin iedere groep één derde van de stemmen krijgt.

³ Davis, J. (2010) "Origins and Evolution of the Community Land Trust in the United States", in *The Community Land Trust Reader*. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, blz: 3-47.

⁴ Ibid.

⁵ "Tegen 2030 moet eenieder de garantie krijgen van adequate, veilige en betaalbare huisvesting en basisvoorzieningen en moeten sloppenwijken worden gesaneerd" (VN, 2015).

met een laag of gemiddeld inkomen, evenals andere voorzieningen die lokale gemeenschappen helpen gedijen. CLT's fungeren als lange-termijn rentmeesters en garanderen zo de permanente betaalbaarheid van de voorzieningen. Dit wordt verwezenlijkt via mechanismen welke erop toezien dat alle toegevoegde waarde behouden blijft binnen de CLT's.

Historisch gezien berusten CLT's, zoals ze in beginsel in de Verenigde Staten zijn opgericht, op drie basisprincipes. Ten eerste wordt via de organisatiestructuur een democratisch drieledig bestuur vastgesteld², wat de CLT tot een gemeenschapsgerichte organisatie maakt. Het kader voor het juridisch model en voor de "verhouding tussen het individu en de grond"³, waarbij grond collectief eigendom is, wordt door de eigendomsstructuur geschapen. Tenslotte bepaalt de operationele structuur het economisch model, wat "evenwicht nastreeft tussen het opbouwen van vermogen en het behoud van betaalbaarheid"⁴. Dit laatste heeft betrekking op CLT- controlemechanismen, zoals doorverkoopformules en toewijzingscriteria.

Een model in lijn met de huidige Europese dynamiek

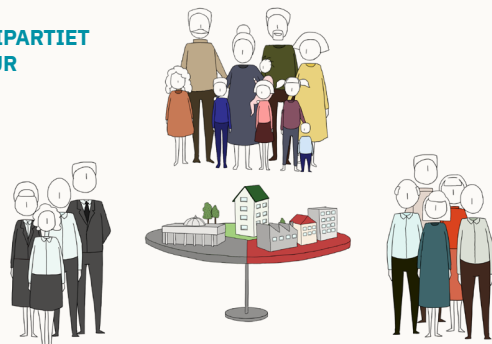
CLT's worden internationaal erkend als succesvolle anti-speculatieve samenwerkingsmodellen die de sociale cohesie in wijken bevorderen. Ze worden o.a. nadrukkelijk vermeld in de nieuwe Stedelijke Agenda van de VN "[Habitat III](#)," (VN, 2017, Art. 107 en 137), in de nieuwe Stedelijke Agenda voor de EU [Partnerschap Voor Huisvesting](#). ("Toolkit voor een Betaalbaar Woonbeleid", 2018) en recentelijk in de verklaring van UCLG (Verenigde Steden en Lokale Overheden): "[Cities for Adequate Housing Declaration](#)" [Verklaring Steden voor Adequate Huisvesting] (UCLG, 2018). CLT maken als zodanig deel uit van diverse initiatieven rond sociale kwesties op internationaal en Europees niveau:

- **Duurzame Ontwikkelingsdoelen (SDG):** CLT's zijn een voorbeeld van hoe een blauwdruk voor inclusieve, veerkrachtige en duurzame steden kan worden verwezenlijkt, met name ontwikkelingsdoel SDG 11.1⁵ waarin huisvesting als een fundamenteel mensenrecht is vastgesteld.
- **Betaalbare woningen:** CLT's staan in lijn met recentelijke Europese campagnes (bijv. Consortium voor [Sociale Infrastructuur](#), [Housing for All](#), [The Shift](#) en [Lyon Commitment](#)).
- **Collectieve huisvesting:** CLT's zetten bewoners weer centraal in het stedelijk ontwikkelingsproces. Zo worden ze

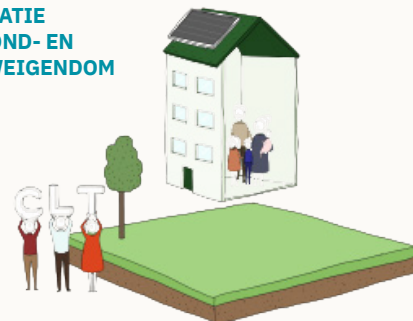
De drie grondbeginselen van CLT in detail

(Bron: CLT Brussel)

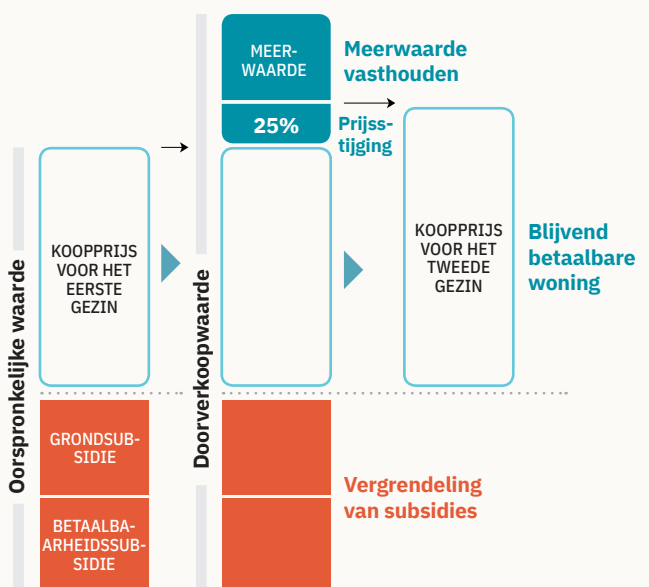
EEN TRIPARTIET BESTUUR



DISSOCIATIE VAN GROND- EN GEBOUWEIGENDOM



HET CONTROLEMECHANISME OP DOORVERKOOP



Introductie

op verschillende niveaus betrokken bij het bestuur van de organisatie, het ontwerpproces en gebouwbeheer⁶.

- **Grondgebonden Urban Commons:** CLT's zijn een voorbeeld

van "commoning" (coöperatieve burgerinitiatieven), waarbij een hulpbron (grond) door een collectieve eenheid (een gemeenschap) wordt beheerd op basis van specifieke regels voor gezamenlijke acties⁷.

De meerwaarde van het CLT-model

CLT's werken als aanvulling op bestaande aanbieders van betaalbare, sociale en coöperatieve woningen en moeten als complementair worden beschouwd om een oplossing te bieden voor de huidige woningnood.

Echter zijn CLT's in de eerste plaats lokale instellingen die collectieve actie bewerkstelligen door de burger weer centraal stellen in het stedelijk ontwikkelingsproces. Zo bieden CLT's meer dan de traditionele woningcorporaties en kunnen ze niet enkel worden beoordeeld op basis van het aantal woningen dat ze ontwikkelen of de technische hulpmiddelen die zij inzetten (langetermijnhuur, erfpacht, doorverkoopformule, enz.).

In feite helpen CLT's niet alleen het betaalbare woningaanbod te vergroten, ze bieden ook sociale, economische en ecologische voordelen van onschatbare waarde. Enerzijds zorgen ze voor empowerment van bewoners, door hen bij de projecten te betrekken en door bij te dragen aan de ontplooiing van hun capaciteiten, anderzijds worden CLT's in de lokale en circulaire economie opgenomen en mobiliseren ze duurzame en langetermijn-financiering. Tenslotte stimuleren ze kwalitatief hoogwaardige en energiezuinige projecten. Alles bij elkaar ligt de kracht en toegevoegde waarde van CLT's in duurzaamheid.

In het kader van het EU-project Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC) worden de effecten van het CLT-model aan de hand van een reeks van vijf hoofddoelen onderzocht, welke hieronder staan vermeld. De doelen worden in het sociale effectbeoordelingskader 'Social Impact Framework' verenigd, welk een meetinstrument biedt voor de impact van CLT's (zie "handige hulpbronnen").

- **Grondbeheer en huisvestingsontwikkeling:** De vooruitgang die geboekt wordt betreffende grondbeheer en huisvestingsontwikkeling (of ontwikkeling van andere voorzieningen) is een goede maatstaf om op tastbare wijze de fysieke impact van CLT's aan te tonen (grond, woningen en gemeenschapsruimtes).

- **Ontwikkeling van lokale capaciteiten:** CLT's dragen bij aan het behoud en/of de uitbreiding van lokaal eigendom en van plaatselijke beheercapaciteiten. Betrokken buurtbewoners ervaren een groter gevoel van persoonlijk rentmeesterschap en van empowerment/zelfbeschikking.

- **Rechtvaardige verdeling:** CLT's en sociale woningen diversifiëren het lokale woningaanbod door toegang te bieden aan huishoudens die anders moeite hebben om stabiele en geschikte woningen te vinden. Dit heeft vergaande positieve gevolgen op het dagelijks leven van bewoners en hun familie, waaronder de kans om deel te nemen aan het maatschappelijk leven van hun gemeenschap.

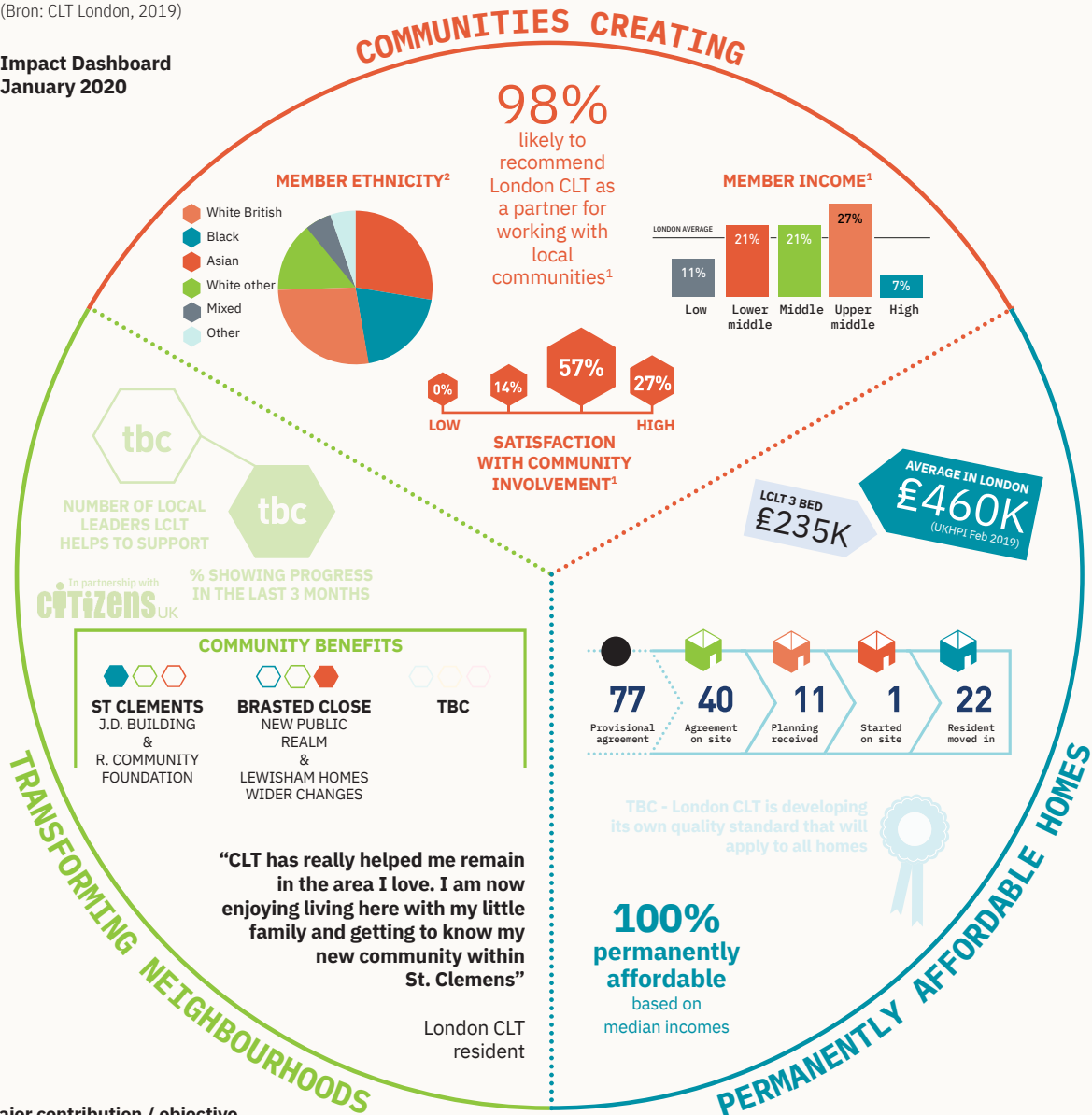
- **De status quo uitdagen:** CLT's werken samen met lokale organisaties op het gebied van huisvesting om de huidige stand van zaken aan te vechten. Dit kan door de meerwaarde te tonen van het betrekken van de gemeenschap bij het ontwikkelen en het beheer van woningen, maar ook door zich politiek te organiseren of het beleid te beïnvloeden. Veel initiatieven streven naar disruptieve, systemische invloed.

- **Duurzaamheid stimuleren:** CLT's zijn een duurzame oplossing met een 'toekomstgerichte houding' tegenover huisvesting en stedelijke ontwikkeling in het algemeen. CLT's verwerven en beschermen welvaart gedurende meerdere generaties. Het systeem berust op democratisch lidmaatschap, wat de diversiteit van gemeenschappen vertegenwoordigt. Het geeft tevens een stem aan bewoners die niet vertegenwoordigd zijn, zij het om hun toestand (ouderen, personen met een handicap, enz.) of aard, zoals bijvoorbeeld toekomstige generaties.

De sociale effecten van CLT, het voorbeeld van London CLT.

(Bron: CLT London, 2019)

Impact Dashboard January 2020



- Major contribution / objective
- Significant contribution / objective
- Minor contribution / objective

1. Membership survey email, 87 results
2. Membership joining form, 450 results, up from 227 last Q.

⁶ Carriou, C., Czischke, D. & Lang, R. (2018) Collaborative Housing Research (1990–2017): A Systematic Review and Thematic Analysis of the Field, *Housing, Theory and Society*, blz: 1-30.

⁷ Helfrich, S., Kulhen, R., Sachs, W. & Siefkes, C. (2009) *The Commons. Prosperity by Sharing*. Heinrich Böll Foundation. Uittreksel van <https://www.boell.de/en/economysocial/economy-commons-report-10489.html>

Het SHICC Programma (2017-2021): transnationale actieresultaten Presentatie van het programma

Het Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC) is een vierjarig Europees Programma (Sept. 2017-Sept. 2021) dat door Interreg NWE (Noordwest-Europa) wordt gefinancierd (€ 3,8 miljoen in totaal). Het is opgezet om het schrijnend tekort aan betaalbare woningen in de stedelijke gebieden van de noordwestelijke regio van Europa aan te pakken en om de vestiging van succesvolle Community Land Trusts (CLT) te vergemakkelijken.

Het programma komt voort uit een gezamenlijke inspanning van de stad Rijsel en OFS⁸ (OFSML, France), het National CLT Network (Engeland en Wales), het Fonds Mondial de Développement des Villes (FMDV, Frankrijk), en de Londense, Brusselse en Gentse pilot Community Land Trusts. Onlangs zijn er nieuwe partners bij gekomen die het resultaat gedurende het volledige uitvoeringsjaar maximaliseren: And the People⁹ (Nederland), Self-Organised Architecture (SOA, Ierland), het Institute for Creative Sustainability¹⁰ (id22, Duitsland) en het Dumfries and Galloway Small Communities Housing Trust¹¹ (DGSCHT, VK).

Het SHICC-programma heeft drie doelstellingen:

1. Erkenning winnen voor het CLT-model als legitieme en gangbare optie voor woningaanbod en stadsvernieuwing;
2. Een gunstig financieel en wetgevend klimaat bewerkstelligen ter bevordering van de oprichting en uitbreiding van CLT;
3. Een gestructureerde CLT-beweging ontwikkelen in Europa d.m.v. capaciteitsopbouw van zowel bestaande als opkomende CLT-initiatieven.

Bemoedigende resultaten

Het project is aan zes werkstromen opgehangen. De afgelopen drie jaar hebben de SHICC-activiteiten meerdere resultaten geboekt:

- Oprichting en versterking van vier pilot-CLT's in drie landen: London CLT in het VK, CLT Gent en CLT Brussel in België en het Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise (OFSML) in Frankrijk. Deze pilots hebben bewezen dat CLT een haalbare optie is om betaalbare woningen te creëren.
- Verwezenlijking van verdere capaciteitsopbouwende activiteiten, zoals zes peer-to-peer-evenementen, 280 uur coaching en begeleiding van opkomende CLT's en een online forum om kennis te delen. Dit alles heeft bijgedragen aan de ondersteuning van startende initiatieven en kruisbestuiving tussen de initiatieven.
- Verwezenlijking van een transnationaal startersfonds om 33 in de stijgers staande en over de regio verspreide CLT's te ondersteunen. Het fonds biedt technische expertise en ondersteuning om conceptuele plannen tot concrete projecten te ontwikkelen (o.a. het vervaardigen van een gecontextualiseerd businessmodel of ondersteuning op juridische vlak).
- Gezamenlijke kennis en inzichten met betrekking tot de financiële omgeving van CLT dankzij een gepubliceerd onderzoek naar de financiële modellen, waarin meer dan 600 beschikbare financieringsbronnen in kaart zijn gebracht evenals zes case-studies die de diverse economische modellen grondig analyseren. De

⁸ OFS staat voor Organisme de Foncier Solidaire in het Frans, wat een omzetting is van het CLT-model in Frankrijk.

⁹ And the People ondersteunt de ontwikkeling van CLT Bijlmer in Amsterdam en ontwikkelt tevens een partnerschap met Gemeente Amsterdam, zie hoofdstuk "Profielen per land".

¹⁰ Id22 ondersteunt de implementatie van het Berlijnse Fonds (Stadtbodenstiftung), zie hoofdstuk "Landelijke Profielen".

¹¹ DGSCHT ondersteunt de verwezenlijking van het Midsteple Quarter project in Dumfries, Schotland, zie hoofdstuk "Profielen per land".

publicatie telt ook een Financiële Gids met 15 inspirerende financiële instrumenten ter ondersteuning van CLT over de gehele regio en waarvan de efficiëntie is bewezen. Het werk heeft geleid tot de oprichting van een Speciale Werkgroep voor Samenwerking voor de Financiering van Gemeenschappelijk Wonen, bestaande uit diverse spelers die zich inzetten voor de ontwikkeling van strategieën om EU-financiering te kanaliseren.

- Grootschalige promotie en campagnevoering op lokaal, nationaal en Europees niveau, waaronder de oprichting van een Social Impact Framework, van een toolkit voor lokale communicatie, een EU manifest en de ondertekening van een verbintenisbrief door de burgemeesters van Gent, Londen, Brussel en Rijssel.
- Tenslotte heeft de communicatiestrategie – met haar maandelijks updates, driemaandelijks nieuwsbrieven en drie transnationale evenementen – een gemeenschap bijeengebracht en het ontstaan van een Europese beweging voor verandering bevorderd.

Het communicatiemateriaal dat deze afgelopen drie jaar is geproduceerd, is gratis verkrijgbaar en is aan het einde van dit rapport weergegeven in «nuttige hulpmiddelen».

Er staan voor het laatste jaar van het programma nog verdere activiteiten gepland: de schaalvergroting van de vier aanvankelijke projecten, de uitbreiding van het Europese CLT-netwerk – met name in Nederland, Duitsland, Schotland en Ierland – en het versterken van het financiële kader van deze CLT via de creatie van geschikte en gedeelde financieringsmechanismen.

Op de lange termijn zal het project uiteindelijk leiden tot **500 stedelijke CLT's, de oplevering van 7.000 stedelijke CLT-woningen en huisvesting van 21.000 mensen.**



De resultaten van SHICC samenvat

VERSTERKEN VAN 4 PILOT-CLT'S

London CLT: sociale impact kaderen, herziening van het toewijzingsproces, politieke strategie voor toegang tot grond

CLT Brussel: fondsenwerving en gemeenschapsstrategieën, oprichting van een landcoöperatie

CLT Gent: governance structurering, businessplan, politieke aanbevelingen aan lokale overheid

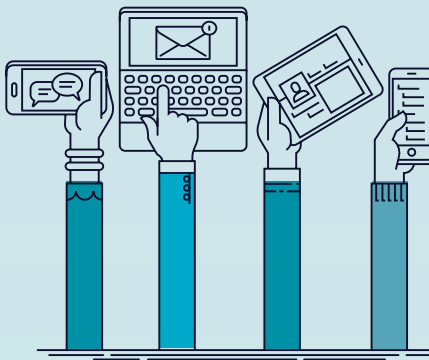
OFSML: evolutie van het bestuur, uitbreiding van het model naar de stad, ontwikkeling van partnerschappen



VERBETERING VAN HET FINANCIËLE KLIMAAT

- **Beoordelingsfase:** gemeenschappelijk begrip - In kaart brengen van **600** financieringsbronnen die beschikbaar zijn voor CLT, **6** casestudy's over financiële modellen, Een financiële gids die **15** innovatieve instrumenten belicht
- **Operationele fase:** financiering op Europees niveau kanaliseren - een pre-haalbaarheidsstudie, een gedeeld actieplan, een haalbaarheidsstudie

COMMUNICATIE- EN BEWUSTMAKINGSCAMPAGNE



- Een website,
- **36** maandelijkse updates,
- **4** transnationale conferenties bezocht door zo'n 600 mensen,
- **9** driemaandelijkse nieuwsbrieven,
- **10** casestudy's, een breed netwerk van plaatselijke actoren, besluitvormers en financiers



CAPACITEITSOPBOUW-ACTIVITEITEN VOOR OPKOMENDE INITIATIEVEN

6 peer-to-peer-evenementen die zo'n **300** mensen hebben verzameld, **280** monitoring-uren die door pilo- CLT's zijn besteed ter advisering van groepen, een online forum om hulpbronnen te delen

Langetermiendoelstellingen: 500 stedelijke CLT's, de oplevering van **7.000** stedelijke CLT-woningen en huisvesting van **21.000**

IMPLEMENTATIE VAN EEN TRANSNATIONAAL START-UP FONDS

- De vestiging van een netwerk van **114** technische experts in 10 landen,
- de terbeschikkingstelling aan groepen van tot **€ 6.500** voor 10 expertisedagen,
- ondersteuning van **33** opkomende CLT's

LANGETERMIJNEFFECTEN GARANDEREN

Graadmeter voor sociale- en milieueffecten, bewustwordingscampagnes, zoals: een EU-manifest en de ondertekening van een toezeggingsbrief door 4 burgemeesters, een **toolkit voor publiciteit** en communicatie die groepen kunnen gebruiken voor hun politieke campagnevoering, publicatie van een **Europese CLT-gids**, formalisering van een **Europees CLT-netwerk**

Wat er nog moet gebeuren: de uitdagingen van de ontwikkeling van een Europese CLT-beweging

Op Europees niveau: Erkenning en formalisering

- Formele erkenning van CLT's en coöperatieve huisvesting als een legitiem en haalbaar middel om betaalbare woningen en duurzame stedelijke ontwikkeling te bieden.
- Formalisering van de samenhang tussen het CLT-model en de bestaande EU Agenda (stedelijke kwesties, huisvesting, sociale infrastructuur, klimaat en circulaire economie).
- Beter beroep kunnen doen op bestaande financiële instrumenten van de EU (structuur- en investeringsfondsen, sectorale programma's, bankfaciliteiten, enz).
- Opzetten van specifieke financiële mechanismen om capaciteitsopbouw en de ontwikkeling van wooneenheden te ondersteunen en om inkomsten te genereren.
- Formalisering van het Europees CLT-netwerk.

Op nationaal en regionaal niveau: de passende wetgeving bekrachtigen (indien van toepassing)

- Status voor CLT's om hun juridische structuur te versterken en ze in staat stellen van dezelfde voordelen te genieten als andere erkende (sociale) woning-aanbieders.
- Met behulp van flexibele wetgeving en/of financiële steun CLT-projecten dragen die een sociale inkomensmix en mix van projecten belichamen.
- Bevorderen van toegang tot huisvesting voor huishoudens met een laag en gemiddeld inkomen.

Op gemeentelijk niveau: beleidsondersteuning en toegang tot bouwgrond

- Ervoor zorgen dat CLT's deel gaan uitmaken van het gemeentelijke woonbeleid, ontwikkelen van publiek-civiele samenwerkingsverbanden¹².
- Beter gebruik maken van gemeentelijke taak en verplichtingen (bevordering van sociale diversiteit, vergemakkelijken van bouwvergunningen, enz).

- CLT's gedurende de opstartfase ondersteunen (met name om de toegang tot grond te bevorderen) en deze steun aanhouden tot aan de planningsfase.

Op buurtniveau: Voordelen creëren voor de gemeenschap

- Het aanbod van permanent betaalbare woningen in de wijk verhogen.
- Andere materiële of immateriële voordelen voor de buurt bieden (bijv. gemeenschapstuinen, dagopvang, gemeenschapsevenementen, enz.)

Op individueel niveau: Langetermijn-investeringen (burgers en particuliere investeerders)

- Bewustzijn vergroten van bestaande behoeften en van de toegevoegde waarde van CLT.
- Middels campagnevoering voor, bouw aan of lidmaatschap van een CLT-vaardigheden ontwikkelen als onderdeel van persoonlijke betrokkenheid.
- Aantrekken van sociaal bewuste of op sociaal rendement gerichte investeerders

Op CLT-niveau: doorzettingsvermogen en verbondenheid

- Blijven uitbreiden en tegelijk zorgen voor betrokkenheid vanuit de gemeenschap.

¹² Publiek-civiele partnerschappen bieden (in tegenstelling tot conventionele publiek-private partnerschappen) kansen om lokale gemeenschappen te betrekken bij het verlenen van basisoverheidsdiensten. De beweging is tegen de privatisering van openbare goederen.



2. Overzicht van CLT ontwikkeling in Europa

Verspreiding en aanpassing van het CLT-model

Hoe het model zich is gaan verspreiden

Analyse van hoe het CLT-model vanuit de Verenigde Staten is verspreid en is aangepast in Europa, toont aan dat het fenomeen is opgekomen aan het begin van deze eeuw en zich tot vandaag is blijven ontwikkelen. Dit als reactie op een algemene trend van dalende investeringen in sociale woningbouw in Europa en een parallel lopende heropleving van een bredere collaboratieve huisvestingsbeweging.

Voorstanders, activisten en wetgevers werden het op nationaal en lokaal niveau eens over de dringende noodzaak om het eigenaarschapsmodel van grond te heroverwegen en als een gemeenschappelijk goed te beschouwen, om zo de betaalbaarheid en duurzaamheid van woningen te garanderen. De definitie van de basisprincipes (zie hierboven) was breed en alomvattend genoeg om flexibel te zijn en interpretatieve speelruimte te bieden. Dit vergemakkelijkte de overdracht van het oorspronkelijke CLT-model naar verschillende stedelijke contexten. Zo verspreidde het zich via diverse kanalen, zoals via lokale maatschappelijke organisaties, internationale experts en nationale uitwisselingsnetwerken.

In het Verenigd Koninkrijk bijvoorbeeld, zijn CLT's in eerste instantie buiten de stedelijke gebieden ontstaan als reactie op het opkomende verschijnsel van tweede woningbezit en de forse prijsstijgingen die daarmee gepaard gingen. In België was het de non-profitsector die voor het CLT-model pleitte om op een innovatieve manier betaalbaar coöperatief wonen te ontwikkelen. In Frankrijk werd het model aanvankelijk gezien als een manier om huishoudens met een midden- of laag inkomen toegang te bieden tot de koopwoningmarkt. Ook in andere delen van Europa (Ierland, Nederland, Duitsland, Zuid- en Oost-Europa) heeft het model de aandacht getrokken, evenals elders in de wereld (Kenya, Puerto Rico, Brazilië, Australië, enz.).

Onderstaande tabel toont de verspreiding en de replicatie van het model in het VK, België en Frankrijk. Dit biedt een vergelijkende analyse van de diverse modellen.

Vergelijkende analyse: een veelheid aan modellen

Vergelijkende tabel van CLT-modellen in de VS, het VK, België, en Frankrijk (FMDV, 2020)

	Verenigde Staten	Verenigd Koninkrijk	België	Frankrijk
Aanvang	Jaren 60	Jaren 90	Eind jaren 2000	Eind jaren 2010
Wettelijke erkenning	1992: <i>Housing and Community Development Act</i>	2008: <i>Housing Regeneration and Act</i>	2013: <i>Brusselse Huisvestings-code</i> , enkel Brussels Hoofdstedelijk Gewest	2014: <i>Loi ALUR</i> 2018: <i>Loi ELAN</i>
Belangrijkste kwestie	Empowerment van achtergestelde gemeenschappen	Toegang tot betaalbare woningen	Toegang tot betaalbare woningen	Toegang tot betaalbare woningen
Fundamentele doelstelling	Non-profit sector: Sociale- en economische rechtvaardigheid	Publieke sector: Woningaanbod diversifiëren via coöperatief wonen Non-profit sector: betaalbaarheid en maatschappelijke betrokkenheid van de gemeenschappen bevorderen	Publieke sector: woningbezit steunen Non-profit sector: Doelpopulatie empoweren en ondersteunen	Publieke sector: ontwikkelen van een gereguleerde vorm van sociaal woningbezit om meer stakeholders te betrekken
Project initiatiefnemer (Wie?)	Verscheidene initiatiefnemers (burgers, gemeentes, etc.)	Burgerinitiatieven ondersteund door lokale hubs	Non-profit sector en steeds meer gemeenten die belangstelling tonen	Instellingen (gemeenten, ontwikkelaars, landbanken)
Doelgroep (Voor wie?)	Zwarte wijken met lage inkomensklassen (30-50% van gemiddeld inkomen)	Bevolking met een laag tot gemiddeld inkomen	Van de laatste inkomens tot aan de inkomensgrens voor eigenwoningbezit	Eerstekeerkoopers, huurders van sociale woningen (PSLA ¹³ , inkomensgrens)
Status (Wat?)	Zonder winstoogmerk	Zonder winstoogmerk	Zonder winstoogmerk	Zonder winstoogmerk
Beheer (Hoe?)	Tripartiet	Niet wezenlijk tripartiet, maar bewoners krijgen wel een rol weggelegd	Vooral tripartiet	Beheer wordt overgelaten aan het oordeel van de organisaties
Burgerparticipatie¹⁴	- / +++	+ / +++	+++	- / +
Activiteiten	Divers (huisvesting, OV, cultuur, enz.)	Divers (huisvesting, OV, cultuur, enz.)	Huisvesting, daar waar mogelijk ontwikkeling van andere activiteiten	Uitsluitend huisvesting (mogelijke wetswijzigingen)
Bereik	Op projectschaal > Gemeentelijk	Op projectschaal > Gemeentelijk	Gemeentelijk	Gemeentelijk > Regionaal

Overzicht van CLT ontwikkeling in Europa

	<u>Verenigde Staten</u>	<u>Verenigd Koninkrijk</u>	<u>België</u>	<u>Frankrijk</u>
Grond Oorsprong	n.v.t.	Mix van private en openbare organisaties	Overwegend overheidsinstanties	Overwegend overheidsinstanties
Voornaamste verschaafing	n.v.t.	Divers: overdracht via symbolisch lage huurbetaling, korting, verkoop...	Korting op grond, erfpacht	Subsidies van lokale overheden en/of landleningen verstrekt door de CDC ¹⁵ staatsbank
Ontwikkelingsproces	n.v.t.	Door de CLT ontwikkeld (in samenwerking met sociale verhuurders particuliere ontwikkelaars) of koop na definitieve oplevering	Vaak: koop na definitieve oplevering/koop op plan (van de sociale verhuurder), of zelf-standige ontwikkeling	Koop na definitieve oplevering (van sociale verhuurders or of particuliere ontwikkelaars)
Toegang tot de woningen	Divers	Divers: aankoop, huur, gedeeld vermogenskrediet, etc.	Individueel eigenbewoningbezit (diversifiëren)	Individueel eigenbewoningbezit
Verkoopmarktprijs	n.v.t.	Afhankelijk van de plaatselijke behoeften	25-50% van de vrije marktprijs	15-50% van de vrije marktprijs
Anti-speculatieve mechanismen				
Verpachting	n.v.t.	Verpachting: variabel naargelang de verkoopmethodes ¹⁶	50 jaar erfpacht met verlengingsclausule Grond in erfpacht: variërend maar vaak symbolisch	<i>Bail Réel Solidaire</i> (BRS, 18-99 jaar) Grond in erfpacht: tussen €1 en €3/m ²
Doorverkoop-formule	n.v.t.	Divers: bijv. Gebaseerd op het lagere of gemiddelde inkomen van de wijk	Divers: gekoppeld aan de markt, geïndexeerd of aandeel van vermogenswinst	Geïndexeerd aan de Indice de Révision des Loyers (IRL) of het Coût de la Construction (ICC)

¹³ Voormalige huurkoopregeling (Prêt Social Location-Accession)

¹⁴ “+++”: zeer betrokken bij CLT-beheer en woningbouwprojecten tot “-”: niet betrokken bij het proces.

¹⁵ Caisse des dépôts et consignations, een Franse openbare financiële instelling.

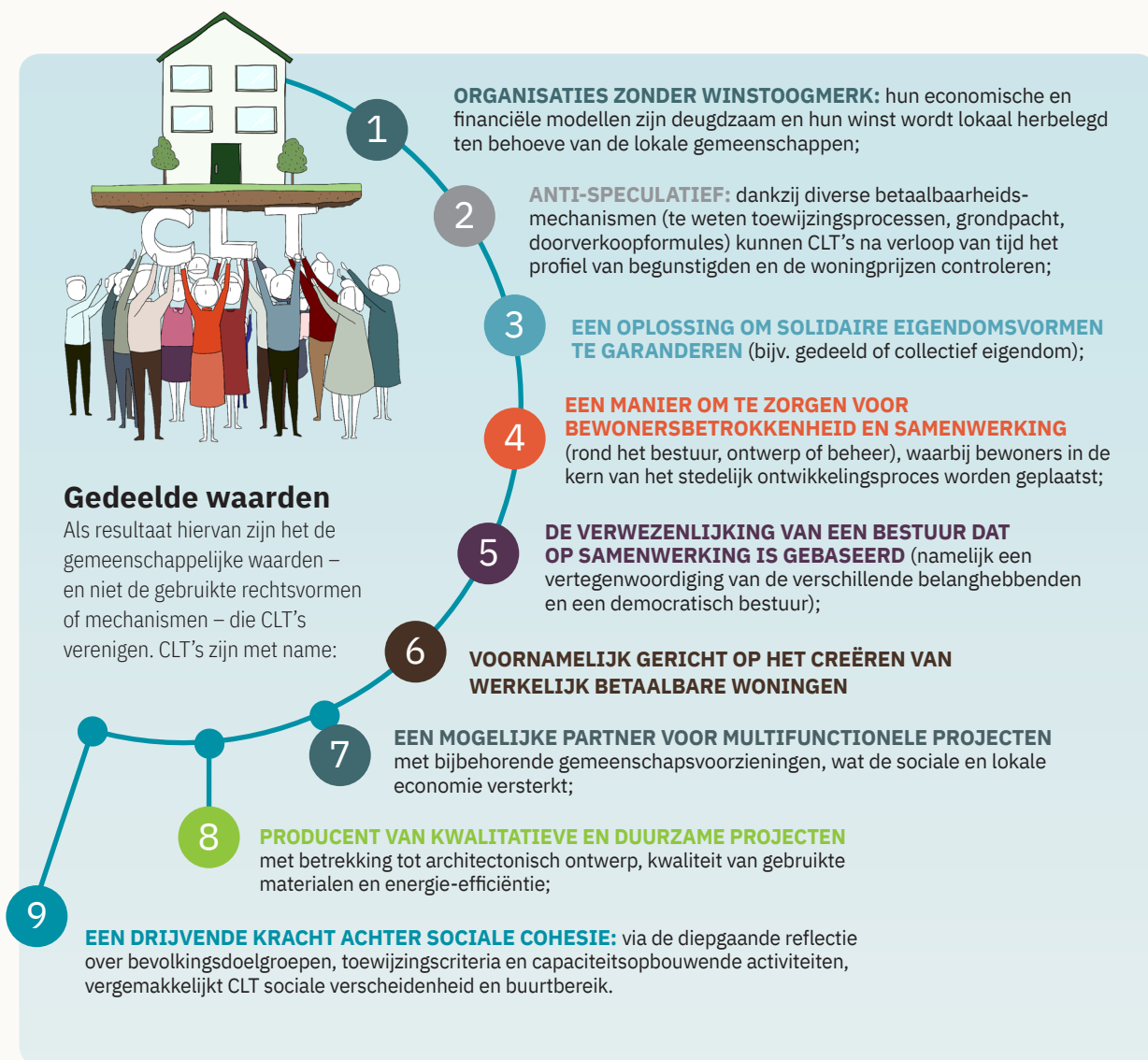
¹⁶ Te weten erfpacht en onderpacht, die vaak worden gebruikt, evenals convenanten op titels die het doorverkoop-percentage beperken.

Wat ons verenigt

Wettelijke en politieke erkenning, gemeenschappelijke richtlijnen en -praktijken evenals betere toegang tot financiële middelen hebben ertoe bijgedragen dat CLT's over het hele continent opbloeien en diversifiëren.

Het verspreiding- en aanpassingsproces in de verschillende Europese landen heeft echter geleid tot verschillende typologische definities van het model, die de verschillende specifieke land gerelateerde contexten en behoeften reflecteren (zie bijkomende tabel).

CLT's in Europa worden door dualiteit gekenmerkt en vormen daarmee een weerspiegeling van de observaties van de Amerikaanse CLT-pionier John Davis¹⁷: Het gaat zowel om een model (voor zover het een raamwerk is, dat kennis en praktijken structureert) als om een beweging (een groep van burgers die sociale verandering in gang wil zetten en landbezit wil reorganiseren). CLT-voorstanders maken gebruik van het model en organiseren zich inderdaad om fundamentele beleidsevolutie te bevorderen.

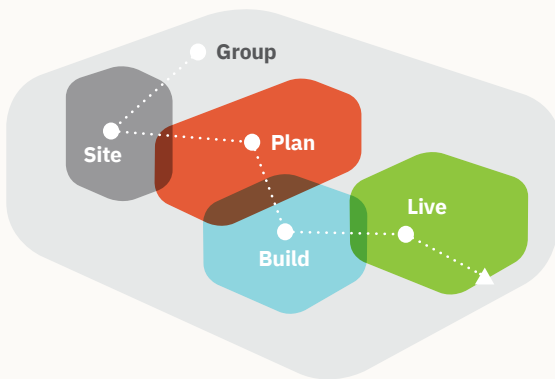


De vijf ontwikkelingsstadia van CLT's

Naast de zojuist genoemde waarden volgen CLT's ook een ontwikkelingsproces dat eigen is aan coöperatieve woonprojecten. De door de gemeenschap aangestuurde huisvestingsbeweging in het VK¹⁸ heeft dit proces in vijf stappen samengevat in haar definitie van CLT:

De vijf stappen van gemeenschapsgeleide woningbouw

(Bronnen: Power to Change, 2016)



Mogelijke variaties: de operationele kenmerken

- **De aard van de projectleider (Wie?):** gemeenten, projectontwikkelaars, bewonersgroepen, verenigingen.
- **De aard van de doelpopulatie (Voor wie?):** van de meest bescheiden inkomens tot aan de middenklasse. De doelgroep is van invloed op de taken en de operationele vorm van de CLT (zie hieronder);
- **De door de organisatie nagestreefde doelstelling (Waarvoor?):** Bouwen van betaalbare en/of collaboratieve huisvesting, ontwikkelen ten behoeve van bedrijvigheid en of maatschappelijke functies, veiligstellen van grondbezit, etc.;
- **De rol van de organisatie in het ontwikkelproces (Waarvoor?):** verhuur van grond, projectbeheer, ondersteuning van huishoudens;
- **De rechtsvorm van de organisatie en het bestuur (Hoe?):** definieert hoe de verschillende stakeholders betrokken worden (burgers en de publieke sector);

- **GROUP (Groep):** Deze opstartfase omvat de stappen die doorlopen worden om een door de gemeenschap gestuurde organisatie te initiëren en uit te baten (met name rechtsgeldige oprichting, capaciteitsopbouw, sociale ondersteuning, enz.).
- **SITE (Locatie):** Deze stap heeft betrekking op het vinden en verwerven van een terrein (ontwikkeling) of een gebouw (herontwikkeling): locaties identificeren, onderzoek (naar de locatie en financiële haalbaarheid), eventuele sanering, enz.
- **PLAN (Planning):** De planningsfase heeft betrekking op wat gedaan moet worden om een bouwvergunning te krijgen en een contract aan te gaan: architectonisch ontwerp, technische haalbaarheid, aanbestedingsprocedure, enz.
- **BUILD (Bouw):** Deze fase heeft betrekking op alle functies rond het bouwproces (bouwen van de infrastructuur en toezicht op het terrein).
- **LIVE (Wonen):** Alle activiteiten met betrekking tot de bewoning van de eenmaal gebouwde woningen (o.a. toegang van huis shoudens tot de woningen, gebouwbeheer en onderhoud, bedrijfsvoering van de organisatie).

• Het CLT businessmodel (Hoe?):

- **De reikwijdte** van de CLT bepaalt de ontwikkelingsstrategie;
- **Het verkrijgen** van grond: op verschillende manieren, via leningen, steun van lokale autoriteiten die kortingen op bouwgrond verstrekken, enz.;
- **De toegang van de huishoudens** tot de woningen: verschillende vormen van aanschaf zijn mogelijk o.a. eigenwoningbezit, verhuur of zelfs «gedeelteijk eigendom» (Verenigd Koninkrijk). De keuze heeft invloed op de inkomensklasse en de verkoopmarktprijzen (exit prijs).

Er moet in gedachte worden gehouden dat de bovengenoemde functies en doelstellingen kunnen variëren naargelang de nationale en lokale context.

¹⁷ Davis, J. (2010). *ibid.*

¹⁸ N.B.: Er kan tussen deze stappen overlapping plaatsvinden.

Overzicht van CLT ontwikkeling in Europa

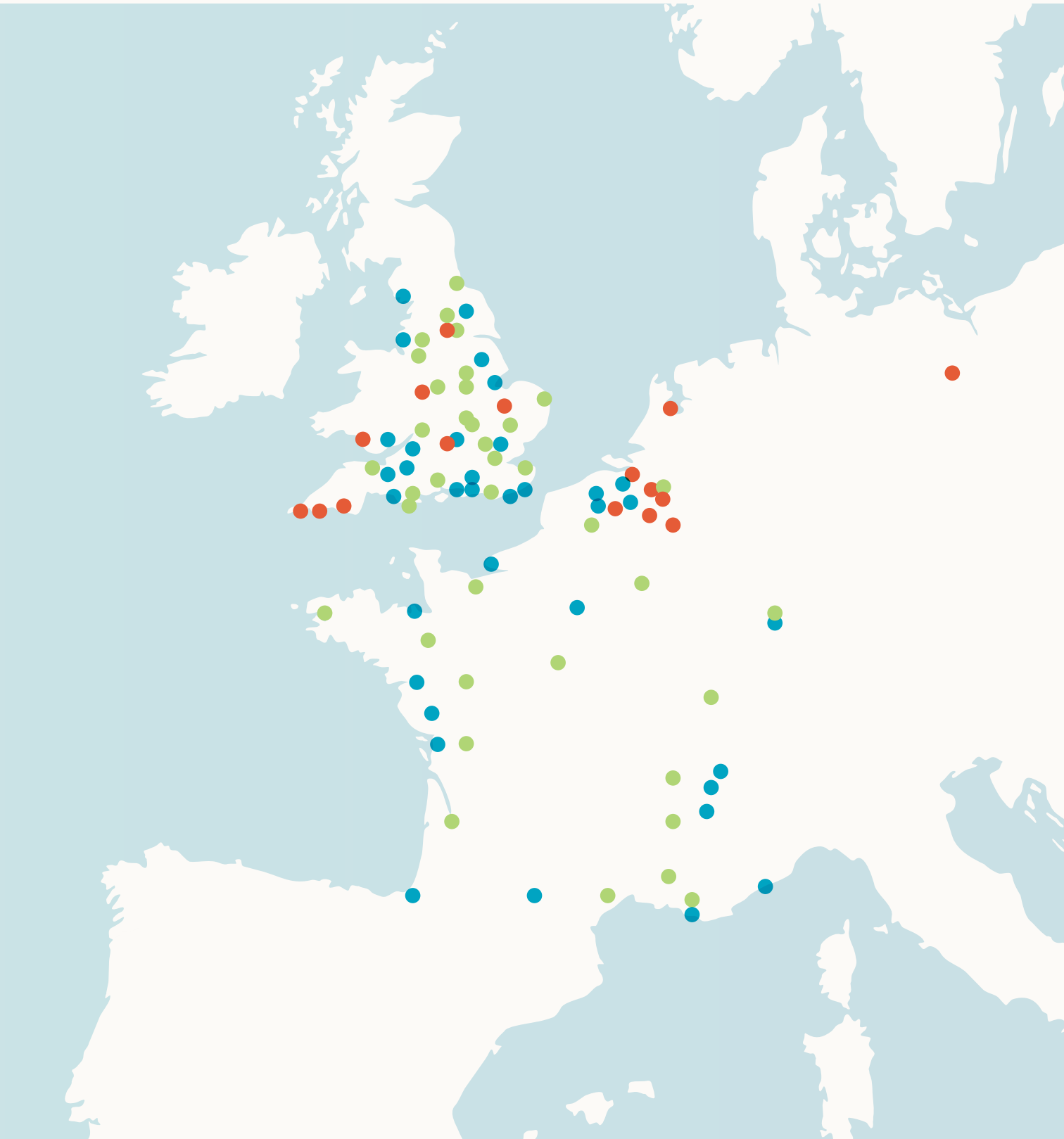
Community Land Trusts (CLT) en *Organismes de Foncier Solidaire* (OFS) in Europa. November 2019.

REGIO	CLT	Wooneenheden	Netwerk
Engeland & Wales (VK)	Van de meer dan 300 opgezette CLT's in Engeland en Wales zijn er 122 stedelijk	900 eenheden zijn reeds opgeleverd, waarvan minstens 243 in stedelijke gebieden	National CLT Network
Schotland (VK)	1 CLT is operationeel: Midsteeple Quarter	7 eenheden staan in de planning	Community Land Scotland
België	2 CLT's zijn operationeel: CLT Brussel en CLT Gent 11 CLT's in ontwikkeling	49 eenheden opgeleverd 167 eenheden in ontwikkeling	Plateforme CLT Wallonie (Wallonië) en CLT Vlaanderen
Frankrijk (OFS)¹⁹	39 CLT's zijn reeds door OFS geaccrediteerd	20 units zijn opgeleverd 9.200 units staan gepland tegen 2024	Réseau Foncier Solidaire France
Nederland	2 faciliterende platforms (CLT Bijlmer en CLT.NL) 1 operationeel CLT project (CLT H-Buurt)	in de planning: < 50 wooneenheden, 1 gemeenschappelijke ruimte 15 commerciële ruimtes	CLT Nederland
Duitsland	1 CLT in ontwikkeling: Stadtbodenstiftung (CLT Berlin)	In de planning: +/- 50 wooneenheden diverse commerciële ruimtes	n.v.t.
Ierland	2-3 CLT's in ontwikkeling	30 eenheden in de planning	n.v.t.

Vanaf november 2019 bestaan er in Europa meer dan 170 (reeds opgericht of in de oprichtingsfase) stedelijke CLT en OFS in Europa.

- Opgezette CLT/OFS
- In ontwikkeling zijnde CLT/OFS
- CLT/OFS die door het Start-up Fonds worden ondersteund

¹⁹ Vanaf december 2019.



3. Profielen per land

Dit hoofdstuk behandelt de ontwikkeling van een CLT-beweging in Noordwest-Europa (NWE) en daarbuiten aan de hand van concrete voorbeelden. Elk hoofdstuk presenteert regionale initiatieven op het gebied van CLT en betaalbare en collaboratieve huisvesting. Elke ondertitel (elk land) vestigt de aandacht op een toonaangevende CLT en één van de inspirerende projecten die door deze worden uitgevoerd.

Dit gedeelte van het rapport kan ook fungeren als gids voor startende initiatieven dankzij de geboden inventaris van specialisten en organisaties per regio.

Inspirerende initiatieven in Europa

England en Wales (Verenigd Koninkrijk)	22
Schotland (Verenigd Koninkrijk)	24
Ierland (Ierse republiek)	26
België (Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Wallonië en Vlaanderen).....	28
Frankrijk.....	32
Nederland.....	34
Duitsland.....	36
Initiatieven in de rest van Europa.....	38
-Zwitserland.....	38
-Spanje.....	39
-Italië.....	42
-Midden- en Zuidoost-Europa	43



De leden van het 'Fishponds gemeenschapsproject' in Bristol (afbeelding: CLT Bristol, Jackson Moulding)

Engeland en Wales (Verenigd Koninkrijk)

De hedendaagse CLT-beweging in Engeland en Wales is een van de meest dynamische in Europa en is in de jaren 80 tot stand gekomen als reactie op de “uitverkoop van openbaar vastgoed, de scherpe daling in nieuwe bouwprojecten en een vloedgolf van gedereguleerde hypotheekfinanciering”²⁰. Na twee decennia van oogsten begon de groei- en consolidatieperiode van CLT in Engeland en Wales in 2008 dankzij hun wettige erkenning in de “Wet op woningen en stadsvernieuwing” (Housing and Regeneration Act, section 79) wat startsein was voor een tweejarig nationaal CLT-demonstratie-programma. In 2010 begon de groeiversnelling en groeiden de 30 CLT's uit tot meer dan 300 vandaag. Momenteel zijn er bijna 1.000 woningen voltooid en staan 23.000 door de gemeenschap aangestuurde wooneenheden bouw klaar in afwachting van de verlenging van het Community Housing Fund (CHF) door de Britse regering.

De CLT-beweging is vanuit het platteland begonnen, waarna de organisaties steeds diverser werden en zich uitspreidden naar de stedelijke gebieden. Inmiddels werken CLT's samen met wooncorporaties, projectontwikkelaars en gemeentelijke overheden en vermengen ze co-housing, zelfbouw en renovatiebouw. Veel CLT's ontwikkelden ook andere algemene voorzieningen of bedrijven, waaronder pubs, cafés, sportaccommodaties, werkplekken en zelfs een lokale brouwerij.

Drie parallel uitgevoerde activiteiten verklaren de snelle groei van de CLT-beweging in het laatste decennium:

- Ontwikkeling van nationale en regionale infrastructuren die CLT's ondersteunen, waaronder de oprichting van een nationale instantie in 2010 – het National CLT Network – en de opkomst van CLT Umbrellas. Dit zijn regionale of sub-regionale instanties die technische ondersteuning bieden aan CLT van de kiem van het project tot aan de bouw van de woningen. In de tweede helft van het decennium groeiden de Umbrellas uit tot hubs die alle vormen van gemeenschap gestuurde huisvesting ondersteunden. Inmiddels is 80% van Engeland door dit soort hubs gedekt.
- Op een geslaagde manier de stem van CLT en gemeenschapsgestuurde woonprojecten laten horen op het hoogste niveau van de nationale overheid: Het National CLT Network boekte in 2016 een belangrijk succes: een subsidieverlening van £ 240 miljoen in de vorm het Community Housing Fund, bestaande uit “pre-ontwikkelingssubsidies” (kapitaalsubsidies voor de bouw van allerhande betaalbare woningen) en financiering voor de sectorale infrastructuur op nationaal en regionaal niveau, waaronder ondersteunende hubs. Gedurende deze periode groeiden het aantal gemeenschap gestuurde woningen van iets minder dan 6.000 in 2017 tot 23.000 in 2020. Afgezien van in Londen liep de termijn van CHF in maart 2020 af.
- Fondsenwerving op maat om de financieringstekorten van CLT's aan te pakken: Hieronder vielen de startersubsidies en pre-ontwikkelingsleningen die het CLT Fund (2008-18) verstrekke. Er is daarnaast ook een ecosysteem ontwikkeld van kredietverlening door sociale investeerders en ethische kredietverstrekkers. Omdat veel fondsenwerving echter op maat is toegepast, bestaan er nog altijd tekorten.

Het CLT-model is inmiddels erkend als een legitiem en betrouwbaar model voor de ontwikkeling en het beheer van betaalbare woningen en heeft veel politieke belangstelling genoten. Er blijven echter belemmeringen op de weg van schaalvergroting staan: De geringe bekendheid bij het grote publiek, de moeilijkheid om bouwgrond te verwerven tegen een betaalbare prijs, de fragmentarische ondersteuning door de gemeenten (slechts één op drie lokale autoriteiten steunt gemeenschapshuisvesting met beleid of subsidies), de onzekerheid over de toekomst van de Community Housing Fund en een tekort aan ontwikkelaars die met CLT-model willen of kunnen werken zijn diverse problemen waar CLT's op stuiten.

²⁰ Archer, T. Harington, C. & Hill, S (2020) “Messy is Good! Origins and Evolution of the CLT Movement in England”, in On Common Ground: International Perspectives on the Community Land Trust. Terra Nostra Press, pp.111-135.

London CLT



London CLT is een stadsbrede CLT die in 2007 is opgericht naar aanleiding van het debat rond het Olympisch erfgoed van de Zomerspelen in 2012. Het in de Londense Tower Hamlets-wijk gevestigde St Clements Hospital werd in 2009-2010 als mogelijke pilot aangewezen om de relevantie van het model te bewijzen. Na uitgebreide campagne-voering en onderhandelingen werden hier de eerste 23 CLT-woningen gebouwd als onderdeel van een groter ontwikkelingsplan van in totaal 252 woningen. In 2014 breidde London CLT zich uit van Oost-Londen naar de rest van de stad om lokale projecten op wijkniveau te ondersteunen. London CLT biedt wezenlijk betaalbare woningen, wat de kloof dicht tussen “mensen die in aanmerking komen voor sociale woningen en mensen die zich een koopwoning kunnen veroorloven.”²¹ (SHICC, 2018). De organisatie richt zich op huishoudens waarvan het inkomen overeenkomt met het gemiddelde wijkinkomen (in Tower Hamlets was dat in 2017 £ 31.234) om deze vervolgens via een [innovatief proces](#) een woning toe te wijzen.

London CLT heeft intussen meerdere successen geboekt: 1 bouwproject is opgeleverd, 1 bouwproject heeft reeds een vergunning verkregen (Lewisham: 11 woningen), er zijn 3 schriftelijke toezeggingen om CLT-woningen in de

bestemmingsplannen op te nemen (78 woningen) en er worden 9 actieve campagnes gevoerd.

London CLT stelt burgerparticipatie centraal in haar organisatie; de interne bestuursstructuur is gebaseerd op het klassieke tripartiete CLT-bestuursmodel. Hiermee volgt deze CLT het oorspronkelijke Amerikaanse model. In de loop der jaren zijn er meer dan 2.500 leden geworven, waaronder 130 stakeholders en 40 inwonende leden. Elk lid is met een aandeel t.w.v. £1 aandeelhouder van de Community

Benefit Society. London CLT heeft 2 fulltime en 4 parttime werknemers in dienst (4 FTE).

De CLT is zeer actief in het politieke leven van de stad en heeft bevoegde partnerschappen ontwikkeld, o.a. met de Londense overheid Greater London Authority (GLA), welke heeft toegang heft verleend tot twee locaties via het «Small Sites Small Buildings Programme» en met Citizens UK, de partner voor gemeenschapsorganisatie en campagnevoering in de gemeenschap.

Campagnevoerders in Shadwell zijn bijeen gekomen om een bod uit te brengen op een vestiging op de Cable Street locatie

(Bron: London CLT, 2018)



²¹ FMDV (2019). Community Land Trust Financing: Understanding the diversity of models in Europe, blz. 43-51. Uittreksel van https://www.nweurope.eu/media/9985/200401_financial-cs_vf3docx-1.pdf

Brasted Close (Lewisham, London, 2013-2021)



Het project wordt gefinancierd met behulp van leningen (65-70%) en een aanbod van gemeenschapsaandelen (15-20%); de verkoop van de woningen zal beide vormen dekken. De overige 15-20% wordt via subsidie gefinancierd.

Bewoners krijgen een pachtovereenkomst van minimaal 125 jaar en betalen een symbolisch maandelijks bedrag voor grondhuur (bijv. £ 20 per maand) aan de CLT. De verkoopprijs van de woningen wordt gebaseerd op wat iemand met een gemiddeld inkomen in de wijk kan betalen en bedraagt ongeveer $\frac{1}{3}$ van het Area Median Income (AMI, mediaan inkomen in een gebied). De verkoopprijs wordt berekend via de volgende formule: $[(AMI \times \text{referentiewaarde woning})/12]/3 - 150$.

In maart 2016 heeft de regionale raad van Lewisham officieel ingestemd met de overdracht van een vestiging in Sydenham (Lewisham) aan London CLT tegen een geringe vergoeding. In de tussentijd werkte London CLT nauw samen met Lewisham Citizens (een lokale tak van Citizens UK) aan een vooraanstaand gemeenschap gestuurd ontwerp voor stedelijke ontwikkeling. Dit werk heeft in mei 2018 geleid tot het indienen van een bouwaanvraag door de lokale bewoners. Het voorstel omvat 11 wezenlijk en permanent betaalbare woningen die deel gaan uitmaken van een reeds bestaand complex. De bouw start eind 2020. London CLT heeft voor dit project Roof Ltd erkend als voorlopig aannemer. De totale bouwsom moet nog worden bepaald, maar de totale

projectkosten worden geschat op £ 2,5 - £ 3 miljoen. De woningen zullen voor 1-slaapkamerwoningen tussen de £ 180.000 - £ 195.000 verkocht worden en voor 2-slaapkamerwoningen tussen de £ 230.000 - £ 250.000.



NATIONAL COMMUNITY LAND TRUST NETWORK

Contactpersoon: Mw Catherine Harrington and Mr Tom Chance (Co-chief Executives)

E-mail: info@communitylandtrusts.org.uk

Telefoon: +44 20 3096 7790

Adres: 7-14 Great Dover Street, London SE1 4YR

Sociale media: @Community_Land, Facebook.com/NationalCLTNetwork/

Talen: Engels

Schotland (Verenigd Koninkrijk)

Van alle ontwikkelde landen ter wereld heeft Scotland de grootste concentratie grootgrondbezitters. Meer dan 80% van Scotland is particulier bezit en de helft van het grondgebied is in handen van minder dan 500 eigenaren. De beweging voor gemeenschapseigendom is een reactie op deze ongelijke eigendomsverdeling.

De eerste experimenten met gemeenschapseigendom zijn gedurende de Schotse ontvolking en recessie in de jaren 90 uitgevoerd, als ambitieuze poging tot herstelgroei. Tegenwoordig is ongeveer 230.000 hectare van Schotse grond gemeenschapseigendom. Gemeenschappen hebben er een enorm scala aan voorzieningen en diensten ontwikkeld, waaronder duurzaamheidsprojecten, betaalbare woningen, bedrijfs-units, havens, toeristische voorzieningen, en meer. Een innovatief landhervormingsproces is momenteel nog aan de gang.

- De Schotse regering heeft in 2001 het Scottish Land Fund opgericht om de aankoop van grond door gemeenschappen te ondersteunen
- In 2003 heeft het parlement wettelijke voorkeursrechten ingesteld voor gemeenschappen om onder bepaalde omstandigheden privéterreinen en gebouwen te kunnen kopen.
- In 2015 bood de wetgeving ook een kader voor de overdracht van publieke activa aan maatschappelijke organisaties.
- In 2016 werden de bevoegdheden van plattelandsgemeenschappen ook van toepassing op stedelijk Schotland²².
- In april 2020 werd verdere wetgeving ingevoerd om gemeenschappen te helpen grond te kopen voor verdere duurzame ontwikkeling.

Vandaag de dag is Community Land Scotland het nationale netwerk voor eigenaren van gemeenschapsgrond en voor gemeenschappen die land verwerven in zowel stedelijke als landelijke gebieden (zie hieronder).

Midsteeple Quarter (MSQ)

Het Midsteeple Quarter (MSQ-project) in Dumfries is een poging om alle facetten van het Schotse gemeenschapseigendom toe te passen op een stedelijke omgeving. Dit project, dat in 2018 door het Stove Network is geïnitieerd (een door kunstenaars geleide trust voor gemeenschapsontwikkeling), probeert met een Masterplan nieuw leven in het stadscentrum te blazen door middel van gemeenschapseigendom. De CLT tracht zo leegstand en verval in de binnenstad aan te pakken. De strategie: alle panden verwerven binnen een stadswijk en deze opnieuw te ontwikkelen om gemeenschappelijke nutsvoorzieningen voor gemengd gebruik te bieden, evenals bedrijfsruimte en woningen. De CLT bestaat uit twee entiteiten: een “Vereniging voor Gemeenschappelijk

Belang” (Community Benefit Society Dumfries High Street Limited, DHSL) en een dochteronderneming naar Engels recht (subsidiary company limited by guarantee Dumfries High Street Property Limited), opgezet voor eigendomsverkriging.

De doelgroepen zijn families, jonge professionals en werkende mensen (de vraag-groepen zijn via een woonenquête geïdentificeerd), maar het project bevordert daarnaast ook intergenerationeel wonen. Heel Dumfries mag een lidmaatschap bij MSQ aanvragen, de organisatie telt momenteel op 400 leden.

Midsteeple Quarter heeft vier werknemers in dienst: een voltijd projectleider die in december 2019 is begonnen, een projectdirecteur, een administratief medewerker

en een communicatiemedewerker. Deze CLT heeft zijn groei en succes o.a. te danken aan de ondersteuning van de Dumfries and Galloway Small Communities Housing Trust (DGSCHT), welke expertise biedt in alle aspecten van gemeenschap gestuurde huisvesting. Om het project met succes op te leveren is een breder partnerschap van cruciaal belang; MSQ heeft steun verkregen van D&G Council (regionale overheid), de Schotse regering, South of Scotland Enterprise en Community Land Scotland.



The Oven (Midsteeple Quarter, Dumfries, bouw bedoeld voor April 2020)

The Oven is het eerste vastgoed dat volledig wordt herontwikkeld als zijnde Fase Een van het MSQ Masterplan. De voormalige bakkerij en café-winkel was voorheen eigendom van de gemeente; D&G Council. In 2019 is het pand eigendom van MSQ geworden d.m.v. een vastgoedoverdracht (voor £1) onder de Gemeenschaps Empowerment Wet ("Community Empowerment (Schotland) Act 2015).

Het monumentaal ontwerp voor de herontwikkeling van The Oven (ARPL Architects) moet de ambitie van het bredere project vertolken. Van het huidige gebouw zullen enkel de gevel en de stalen structuur behouden worden,

de rest maakt plaats voor een complex met zeven appartementen van gemengd gebruik (waarvan één appartement wordt gekoppeld aan een licht industrieel kunstenaarsatelier), werkplekken voor de creatieve industrie en kantoorruimte voor coworking. De woningen blijven eigendom van MSQ om zo de huurprijzen zeker en betaalbaar te houden (de gemiddelde huurprijs is op de lokale huurtoeslag afgestemd²³). In december 2019 is een vergunningsaanvraag ingediend bij D&G Council (de gemeente) voor de sloop en herontwikkeling. Het sloopcontract is inmiddels aanbesteed om het werk in april 2020 te beginnen.

Voor de oplevering van The Oven is een budget van £ 2.8 miljoen vrijgemaakt, welk bestaat uit de succesvolle subsidieaanvraag bij het Regeneration Capital Grant Fund van de Schotse regering, een subsidie van South of Scotland Enterprise²⁴ en kapitaal verkregen van de Hollywood Trust, een plaatselijke liefdadigheidsfinancier. Het ontwikkelingsproject ontving ook steun van de Town Centre Living Fund van D&G Council, een gemeentelijk sociaal woningfonds dat financiën put uit gemeentebelastingen op tweede woningen.



COMMUNITY* LAND SCOTLAND

Contactpersoon: Mw Lindsay Chalmers

E-mail: info@communitylandscotland.org.uk

Telefoon: +44 7884 314297

Sociale media:

<https://www.facebook.com/communitylandscotland>

[@communitylandsc](https://www.facebook.com/communitylandscotland)

Talen: Engels

²² Om deze "Rights to Buy" te verkrijgen moeten gemeenschappen een passende bestuursstructuur hebben en via lokale stemming aantonen dat er steun is voor gemeenschapseigendom.

²³ <https://www.dumgal.gov.uk/article/15388/Local-Housing-Allowance>

²⁴ Het nieuwe Zuid-Schotse agentschap voor economische ontwikkeling, dat sinds 1 april 2020 actief is.

Ierland (Ierse republiek)

Net als de rest van Europa gaat Ierland gebogen onder hoge grond- en vastgoedprijzen, speculatie in grote stedelijke gebieden zoals Dublin en ontvolking in bepaalde plattelandsgebieden. De meest voorkomende woonvorm is individueel woningbezit, omdat huurwoningen vaak duur zijn en geen woonzekerheid bieden. Dit terwijl het (huur)woningaanbod doorgaans van slechte kwaliteit is (als gevolg daarvan verloedert de stedelijke omgeving ook) en vooral gericht is op nucleaire gezinnen in de voorsteden. De beleidsvorming aangaande huisvesting is de laatste jaren voornamelijk georiënteerd op de markt en concentreert zich voornamelijk op “crises-aanpak” (woningaanbod, dakloosheid, betaalbaarheid, enz.) – tot dusver is staatsinterventie miniem geweest.

Anders dan in het VK, en ondanks het werk van groepen als Emer O’Siochru²⁵ en Community Land Trust Initiative, zijn CLT in Ierland nog niet definitief aanwezig. In 2010 verscheen het “Manifesto voor Plattelandsontwikkeling” (Manifesto for Rural Development), dat uitgegeven is door Carnegie Trust (VK) in samenwerking met een aantal Ierse stakeholders. De publicatie stelde CLT voor als voertuigen voor duurzame plattelandsvernieuwing. Het werk inspireerde de Irish Regenerative Land Trust (iRLT) welke momenteel een CLT aan het opzetten is (zie hieronder). Parallel daaraan ontstond in 2018 het Land Development Agency (LDA), bedoeld om het aanbod van staats- en privégrond te stroomlijnen en het woningaanbod betaalbaar te maken. Het LDA is samen met een aantal lokale autoriteiten voornemens om beleid te ontwikkelen dat CLT zal ondersteunen. Zo wil de stad Limerick met behulp van het land trust model actief de binnenstad vernieuwen.

Tot op heden is het begrip van het CLT-model in Ierland erg beperkt en is er noch erkenning noch bekrachtiging vanuit overheidsorganen, die zich risicomijdend opstellen. Als alternatief op de regering zouden particuliere en religieuze instellingen een rol kunnen spelen in het verwerven van grond. Naar verwachting zal er redelijk snel een pilot-CLT komen in de grootste stedelijke gebieden en mogelijk ook in landelijke gebieden²⁶.

Self-Organised Architecture Research CLG (SOA)

Self Organised Architecture (SOA), dat is opgericht in 2018, is geen echte CLT, maar een non-profitorganisatie die de ontwikkeling van de Ierse CLT-beweging ondersteunt. Doel van de organisatie is om participatieve, anti-speculatieve en betaalbare huisvestingspraktijken te bevorderen en om te bewijzen dit positieve sociale transformatie kan bewerkstelligen.

SOA richt zich op het verduidelijken van het juridische en wetgevende beleidskader. Het biedt ondersteuning en informatie aan lokale groepen en NGO’s om hun behoeften te identificeren en samen oplossingen te creëren. SOA kan ook aan lokale autoriteiten en overheidsinstanties expertise leveren om zodoende bij te dragen aan de ontwikkeling van pilotprojecten. SOA’s huidige multi-stakeholder-project Roadmap voor een haalbare, door de gemeenschap aangestuurde woningsector in Ierland “Road mapping a viable Community-led Housing Sector for Ireland” richt zich vooral (maar niet uitsluitend) op coöperatieve woonprojecten voor huishoudens met een laag of onregelmatig inkomen of die moeite hebben om een hypotheek af te sluiten. Het project helpt met name werkwijzen te ontwikkelen die Community Land Trusts begrijpelijk en transparant maken voor bewoners en lokale/nationale autoriteiten.

The logo consists of the text "Self Organised Architecture" in a bold, sans-serif font, enclosed within a thin black rectangular border.

**SELF-ORGANISED ARCHITECTURE
RESEARCH CLG**

Contactpersoon: Mr Tom O’Donnell
and Mr Colin McDonnell

E-mail: hello@soa.ie

Adres: Fumbally Exchange, Blackpitts,
Dublin 8

Sociale media: @SOA_ie (Twitter)

Talen: Engels

Irish Regenerative Land Trust (iRLT)

iRLT is een door burgers gestuurde non-profitorganisatie die in 2017 is opgericht om klimaatverandering en wooncrisis in Ierland aan te pakken. Het is één van de eerste Ierse CLT-initiatieven en streeft naar een door de gemeenschap geïnitieerd herstel van natuurlijke ruimtes door grond vrij te maken voor activiteiten als landbouw, landherstel, maar ook sociale dienstverlening, hernieuwbare energie en huisvestingsprojecten.

De CLT, momenteel in transitie, is van plan het tripartiete multi-stakeholder CLT-beheermodel te implementeren. iRLT werkt aan de opzet van specifieke pacht- en licentieovereenkomsten ter bepaling van het gebruik van de grond en om vervreemding (verkoop buiten de gemeenschap) ervan in te dammen. Deze overeenkomsten bevatten sociale- en milieuvoorschriften. De betaalbaarheid van woningen wordt door de samenwerking van wooncoöperaties met andere instanties gegarandeerd, de rol van iRLT blijft in dit geval beperkt tot grondbezit.

De organisatie richt zich op startende landbouwers die gebukt gaan onder hoge landbouwgrond-prijzen, wettelijke- en administratieve belemmeringen en op gemeenschapsgestuurde woonvormen, met speciale aandacht voor zelfbouw en eigenhandige afwerking van goedkope huisvesting.



Irish
Regenerative
Land Trust

IRISH REGENERATIVE LAND TRUST

Contactpersoon: Mr Thom Stewart

E-mail: landtrustireland@gmail.com

Telefoon: +353 89 4901493

Adres: Barracks Street,
Crinkill, Co. Offaly, Ireland

Sociale media: www.facebook.com/irlt

Talen: Engels

Trial Transfer (Offaly, 2020-2021)

iRLT ontwikkelt momenteel een pilotproject op een terrein van een halve hectare in County Offaly, de grond wordt door een ontvankelijke landeigenaar aangeboden. Het eigendom zal worden overgedragen aan iRLT, welke vervolgens het terrein verpacht aan een plaatselijke teler die er voedsel gaat verbouwen. De CLT ziet toe op de grondpacht en zal een nominale huursom vragen.

Naar schatting is de grondwaarde van het gehele perceel ongeveer € 10.000. De donor (een particulier) woont naast het terrein. Hij overweegt een partnerschap aan te gaan met de huurder voor voedselproductie.

De CLT heeft het gebied geïnventariseerd om de eigendomsakten op te stellen voor de landoverdracht. Inventarisatie is ook relevant voor bouwvergunningen die in de toekomst aangevraagd moeten worden voor de bouw van één of meer woningen op het terrein. Daarvoor moet ook informatie over de nutsvoorzieningen worden vergaard (water- en elektriciteit en riolering), waarvan de constructie met behulp van juridische adviseurs wordt gepland.

²⁵ <https://www.dublininquirer.com/2017/07/12/might-dublin-see-its-first-community-land-trust>

²⁶ O'Donnell, T. (2020) "Beyond England: Origins and Evolution of the Community Land Trust Movement in Europe", in *On Common Ground: International Perspectives on the Community Land Trust*. Terra Nostra Press, blz.153.

België

(Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Wallonië en Vlaanderen)

In België worden economische- en stedelijke ontwikkeling – waaronder het beleid voor huisvesting en grond – regionaal bepaald. Deze vorm van wetgeving is van invloed geweest op de ontwikkeling van de Belgische CLT-beweging.

De beweging begon te gedijen in Brussel. Dankzij een intensieve promotiecampagne van het “Platform CLT Brussel²⁷” (2009-2012), raakte de Brusselse gewestregering geïnteresseerd in het CLT-model om zowel een operationeel als politiek antwoord te bieden op bredere maatschappelijke vraagstukken. De aanpassing aan het bestaande wetgevingskader was redelijk simpel, waardoor de oprichting van een CLT mogelijk werd. Tevens sloot het model aan op de prioriteiten van het lokale huisvestingsbeleid.

De CLT werd in 2013 formeel erkend in de Brusselse Huisvestingscode onder de benoeming Gewestelijke Grondalliantie. Dankzij deze erkenning werd de organisatie ook opgenomen in het regionaal meerjarig investeringsplan (Programma Alliantie Wonen, AW, 2014-2020), wat toegang gaf tot een jaarlijks budget van tot € 2.3 miljoen voor investeringen en werkingskosten. Het Brussels Gewest (BHG) ziet de CLT als een instrument om haar huisvestingsbeleid uit te voeren.

Ondertussen waren het de inwoners van Gent die als eerste interesse toonden in het CLT-initiatief dat zich in Brussel ontplooi²⁸. In april 2010 wekte de gemeenschapsorganisatie Samenlevingsopbouw Gent (werkzaam in de sociale sector) interesse voor het model door een memorandum over CLT op te stellen. In januari 2012 ronden ze een haalbaarheidsonderzoek af. Deze overkoepelende organisatie stelde een stuurgroep aan die erin slaagde verschillende maatschappelijke organisaties en ambtenaren een handvest te doen ondertekenen, het Charter voor de oprichting van een CLT in Gent, een blauwdruk.

Hand in hand met CLT Brussel en met het Algemeen Christelijk Werknemersverbond (ACW) werd er geïjverd en gelobbyd. In 2013 heeft het consortium met name een vooraanstaand document gepubliceerd: “Stapstenen tussen huur en koop”.

Na deze snelle start duurde het echter even voordat CLT Gent (CLTG) haar initiatieven in de praktijk kon brengen. In tegenstelling tot het Brusselse Gewest gaf de Vlaamse Overheid niet de nodige financiële steun om grond te kopen en betaalbare woningen te ontwikkelen.

Een vergelijkbare trend ging in 2012 ook in Wallonië van start met de oprichting van een CLT-coalitie welke lobbyde voor middelen ten behoeve van de oprichting van CLT. In 2014 lanceerde de Waalse Minister van Volkshuisvesting het programma Construire du Logement pour Tous (CLT), wat gemeenten en lokale huisvestingsorganisaties de mogelijkheid gaf een CLT te starten. De Waalse financiële steun was echter onvoldoende en het initiatief slaagde er niet in om het model aanzienlijk op te schalen. Wel werden na deze tegenslag een aantal kleine particulier geleide CLT's ontwikkeld en ook enkele met steun van de overheid. De oprichting van het SHICC Start-Up Fund, dat tot nu toe acht groepen in Wallonië heeft ondersteund, heeft de CLT-beweging nieuw leven ingeblazen. Eind 2019 heeft de Waalse coalitie weer aanvatting genomen en momenteel pleit ze voor het creëren van een gewestelijk beleid ter ondersteuning van CLT.

²⁷ Bestaande uit 18 Brusselse organisaties.

²⁸ Pauw de, G., Santos de, J. (2020) *ibid*, blz.139-159.



CLT Brussel

Als Europese pionier speelde CLT Brussel (CLTB) een belangrijke rol in het verspreiden van het model in België en over continentaal Europa. Vanaf 2003 organiseerde een bewonersgroep in Molenbeek een Solidaire Spaargroep om woningen te kunnen kopen²⁹. Deze beweging heeft de mobilisatie van verenigingen rond huisvesting aangezwengeld en leidde uiteindelijk tot de oprichting van een CLT³⁰. Met betrekking tot het werkgebied van de CLT bestaat haar doelgroep uit de meest bescheiden inkomens, meestal uit de migrantengemeenschap, die in aanmerking komen voor sociale huisvesting.

Op operationeel vlak bestaat CLTB uit twee entiteiten. Een Stichting van Openbaar Nut is verantwoordelijk voor het permanente eigendom, de ontwikkeling en het beheer van de grond. Een Vereniging Zonder Winstoogmerk (VZW) is daarnaast verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer en voor de ontwikkeling van nieuwe projecten. CLTB heeft het initiële tripartiete bestuursmodel uit de VS gevolgd.

Sinds april 2020 heeft CLT Brussel 4 bouwprojecten opgeleverd (9, 1, 32 en 7 woningen), zijn 3 bouwprojecten in de maak (34, 21, 4 woningen) en zijn er nog 5 anderen in ontwikkeling (22, 15, 14, 13, 9 woningen), samen opgeteld 181 units in totaal.

De CLT telt 600 leden opgebouwd uit 400 kandidaat-eigenaren, 170 ondersteunende leden en 30 non-profit organisaties. De CLT groeit snel, heeft 16 personen in dienst (12 FTE) en via de samenwerking met partnerverenigingen creëert het nog meer werk. Daarnaast steunen

ongeveer 50 vrijwilligers CLTB met vrijwilligerswerk.

Het project werd een succes dankzij nauwe samenwerking met de publieke sector (BHG, gemeenten, enz.) en met de particuliere sector (4Wings Foundation, Koning Boudewijn Stichting, enz.). De CLT probeert naast deze financiële coöperatie ook EU-hulpbronnen te mobiliseren, zoals de “Urban Innovative Action” (UIA), het Fonds voor Asiel, Migratie en Integratie (AMIF) en het EaSI (Programma voor werkgelegenheid en sociale innovatie).



Bazar Festival, een vlooiemarkt georganiseerd door de toekomstige bewoners van het Arc en Ciel woonproject (Bron: CLT Brussel, 2014))

²⁹ Dawance, T. en Louey, C. (2014) “Quand l’Europe s’inspire des Etats-Unis, l’exemple du Community Land Trust Bruxelles”, in *Manuel d’Antispéculation Immobilière*, blz. 169-178.

³⁰ Pauw de, G., Santos de, J. (2020) *ibid*, pp.139-159.

Arc en Ciel

(Vandenpeereboomstraat, Brussel, 2012-2020)

Het project Arc en Ciel is ontwikkeld in een wijk die grote veranderingen ondergaat. De bewonersgroep is in 2012 gevormd en begin 2020 ingetrokken. Het opgeleverde project omvat 32 woningen, een gemeenschapstuin,



het kantoor van de lokale tak van de vereniging Vie Féminine en een ruimte voor gemengd gebruik, gedeeld door de bewoners en de vereniging.

De projectontwikkelaar is het Woningfonds, een publiek gefinancierde non-profit ontwikkelaar. Het Woningfonds biedt ook hypothecaire leningen om gezinnen met een gemiddeld of bescheiden inkomen de mogelijkheid te geven een woning te kopen. De woningprijzen worden op basis van het gezinsinkomen vastgesteld. Zo kost een appartement met 2 slaapkamers van 97m² met terras € 181.337 voor een huishouden dat tot het maximum-inkomen verdient om voor sociale woningen in aanmerking te komen (cat. A). De totale kosten van dit project bedroegen € 6.500.000. De grondprijs vertegenwoordigt 5% daarvan. De

grond is voor een kwart van de marktprijs overgekocht van de Gemeente Sint-Jans-Molenbeek via een stedelijk herwaarderingsplan, het zogenoemde Duurzame Wijkcontract.

Bij de voltooiing bindt een erfpachtcontract de twee partijen (CLT en de koper) voor een periode van 50 jaar (verlengbaar). De koper is maandelijks € 10 grondhuur verschuldigd. Kopers zijn er ook toe gehouden om anti-speculatieregels te volgen (de doorverkoopformule). Deze bepaalt dat de bewoner bij verkoop 25% van de toegevoegde waarde ontvangt en CLTB 6% of € 3.000 (wat het hoogste is), hierbij wordt 69% van de meerwaarde vastgehouden.

CLT Gent

Na een drie jaar durend proces werd CLT Gent op 6 december 2013 officieel opgericht. De CLT werd door Samenlevingsopbouw opgezet, en wordt tot op heden door hen ondersteund. De CLT heeft echter de ambitie om onafhankelijk te worden naarmate hij groeit. CLT Gent heeft een vergelijkbare bestuursstructuur aangenomen als CLT Brussel. Het bestaat uit een vzw die de dagelijkse activiteiten runt (sociale begeleiding, gemeenschapswerk, enz.) en een stichting die blijvend grondeigenaar is en het terrein beheert.

De CLT richt zich op bescheiden huishoudens met een inkomen tussen sociale huur (€ 24.852) en het inkomensplafond voor een sociale koopwoning (€ 39.319) – de bedragen gelden voor een

alleenstaande woonachtig in een grote stad in Vlaanderen (cijfers: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen VMSV, 2019).

De CLT voert een tweesparenbeleid. Via het DampoortKnapTOP programma helpt hij eigenaren hun pand te renoveren. De eerste tien gerenoveerde woningen zijn in 2015 opgeleverd en het project wordt nu voortgezet dankzij financiering van de Europese Unie (UIA). Daarnaast wil CLT Gent ook 34 nieuwe woningen ontwikkelen in Meulestede (zie hieronder) en een buurtwinkel opzetten (een proefexperiment).

CLTG telt in totaal 140 leden, waaronder 70 kandidaat-eigenaren, 65 ondersteunende leden, 5 non-profits en 12 bewoners. Elk lid betaalt lidmaatschapskosten afhankelijk van

zijn status: van €10 voor individuen tot €10.000 voor bestuursleden. De overkoepelende organisatie (Samenlevingsopbouw) stelt de 5 werknemers aan die de CLT runnen (2,8 FTE) en werkt nauw samen met de Stad Gent, de Stadsontwikkelingsbedrijf (SoGent), Het Vlaamse Gewes en is partner met Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). CLT Gent werkt ook samen met andere verenigingen en huisvestingsmaatschappijen in Gent om samen bij de gemeenteraad toegang tot grond te bekomen om innovatieve woonprojecten te implementeren.

Meulestede (Gent, 2013-2023)



CLT Gent ondersteunt de ontwikkeling van het eerste Vlaamse CLT-project dat deel uitmaakt van een stadsvernieuingsproject in de wijk Muide-Muilestede. Het bouwproject telt 34 woningen, een gemeenschapstuin van 1.500-m² en een gemeenschapsruimte.

De eerste bouwplannen dateren uit 2013, maar de toegang tot het terrein wordt nog met de grondeigenaar besproken (de stad Gent). Woningent, een lokale sociale huisvestingsmaatschappij, zal de woningen in 2023 opleveren. De bouw wordt al sinds 2019 voorbereid, momenteel kiezen de verschillende projectpartners een architect.

De totale kosten voor het project zullen ongeveer €5.000.000 bedragen. De aankoopprijs per vierkante meter wordt op € 1.450 geschat (50% van de gemiddelde marktprijs van de stad). De gemiddelde doorverkoopprijs is



op € 143.675 per woning vastgesteld. CLTG zal 35% van de woningen toewijzen aan huishoudens waarvan het inkomen boven de sociale woningen inkomensgrens ligt. Voor de overige 65% komen huishoudens die tot aan de sociale huurgrens verdienen in aanmerking. Voor huishoudens die meer dan 40% van hun inkomsten besteden aan huisvesting wordt sterk gezocht naar

een betaalbaarheidstoelage om een hypotheek af te kunnen sluiten. Deze “bulletlening” zou na de verkoop van de woning terugbetaald kunnen worden. Deze “bulletlening” zal na de verkoop van de woning terugbetaald worden. Voor elke verkoop wordt een uitstapvergoeding van €5.000 (geïndexeerd) in rekening genomen ten behoeve van de stichting CLT Gent.



**PLATEFORME COMMUNITY LAND TRUST
EN RÉGION WALLONNE (Wallonia)**
E-mail: contact@cltw.be
Talen: Frans



CLT VLAANDEREN (Flanders)
Contactpersoon: Mr Frank Vandepitte
E-mail: frank.vandepitte@samenvlevingsopbouw.be
Telefoon: +32 4 88 90 08 49
Adres: Blaisantvest
70 9000 Gent (CLT Gent),
Sociale media: www.facebook.com/cltgent
(CLT Gent)
Talen: Nederlands, Engels



**COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL
(Brussels Hoofdstedelijk Gewest)**
Contactpersoon: Mr Geert De Pauw
E-mail: geert.depauw@cltb.be
Telefoon: +32 2 840 61 49
Adres: Avenue de la Toison d'Or 72,
1060 Saint-Gilles
Sociale media: [https://www.facebook.com/
Community-Land-Trust-Bxl-
351800664936072/](https://www.facebook.com/Community-Land-Trust-Bxl-351800664936072/)
Talen: Frans, Nederlands, Engels

Frankrijk

Het CLT-model dat is overgewaaid vanuit de VS en het VK is in Frankrijk tussen 2014 en 2018 omgezet naar Frans recht (respectievelijk met de Loi ALUR en Loi ELAN) en geïmplementeerd. Operevolgende wetgeving heeft geleid tot de oprichting van een duale structuur: de Organisme de Foncier Solidaire (OFS) – de ‘Land Trust’ entiteit – en de Bail Réel Solidaire (BRS) – een langlopende pachtovereenkomst tussen de OFS en de koper (19-99 jaar, verlengbaar).

Bij het analyseren van het omgezette Franse CLT-model moet men rekening houden met de context van dat moment: Frankrijk was toe aan een herziening van het bestaande systeem voor betaalbare huisvesting, zowel van sociale huur als sociaal huisbezit. De overheid voerde traditioneel een beleid dat woningbezit aanmoedigde (en dekte tot 1/3 van de woningkosten), deze had echter geen garantie dat de investering op de lange termijn een sociale impact had. Er bestonden slechts beperkte middelen – zoals een anti-speculatieclausule met een geldigheidsduur van vijf tot tien jaar – om te voorkomen dat de woningen na de eerste doorverkoop weer zouden belanden op de reguliere woningmarkt. De OFS introduceerde een doorlopende controle op de wederverkoopprijs van woningen (via een doorverkoopformule) en garandeerde het sociaaleconomische profiel van de begunstigen (door middel van specifieke toewijzingsprocedures), waardoor OFS door de overheid als een kans werd gezien om de nefaste effecten van het vroegere beleid te beperken.

De drie belangrijkste doelstellingen van OFS: de duurzaamheid van openbare investeringen waarborgen, het lokale beleid inzake eigenwoningbezit ondersteunen en speculatie vertragen. Voortbouwend op het succes van CLT's over de hele wereld, had dit model voor de beleidsmakers het voordeel dat het een omkaderde vorm van eigendom voorstelde en het een grotere verscheidenheid aan spelers bij de woningbouw betroek.

In Frankrijk zijn het meestal instellingen die het voortouw nemen om OFS te ontwikkelen: gemeenten, sociale woningbouwontwikkelaars, openbare landagentschappen (Établissements Publics Fonciers - EPF), etc. De opgezette OFS moet in tegenstelling tot een CLT door een regionale Prefect geaccrediteerd worden. De accreditatie geeft recht op voordelige financiële instrumenten, zoals bouwgrondleningen bij de nationale openbare bank, Banque des Territoires (van maximaal 80 jaar) of de optie om huishoudens 30% belastingaftrek op onroerend goed te bieden³¹. Als tegenprestatie moet de OFS zich robuust genoeg bewijzen om garant te kunnen staan voor de continuïteit van de grondcontracten³² evenals voor de solvabiliteitsrisico's van huishoudens.

De Franse OFS-beweging is erg dynamisch: de afgelopen twee jaar hebben meer dan 20 OFS een accreditatie gekregen en tegen 2024 zullen 9.200 wooneenheden worden opgeleverd. Er verschijnen ook steeds meer innoverende partnerschappen tussen lokale groepen en OFS om vorm te geven aan coöperatieve woonprogramma's en deze toegang tot bouwgrond te bieden.

OFS van de metropool Rijsel

De stad Lille (Rijsel) heeft een pioniersrol gespeeld bij de aanleg van de jonge OFS-beweging. De OFSML, OFS van grootstedelijk Rijsel, zal haar eerste woningen opleveren in 2020 (Cosmopole, 15 stuks). De stad leverde al geruime tijd betaalbare koop- of huurwoningen aan de meest bescheiden inkomens. Om betaalbare huisvesting te bevorderen, maakte de stad gebruik van een verscheidenheid aan politieke, wettelijke of financiële instrumenten. Deze inspanningen waren echter onvoldoende om de woningen permanent betaalbaar te houden.

Dat is de voornaamste reden waarom de stad Rijsel via haar parlementsleden pleitte voor de wettelijke erkenning van OFS; deze nieuwe vorm van eigendom maakte permanent betaalbare woningen mogelijk. OFSML werd in eerste instantie opgericht als een non-profit organisatie, maar met de tijd is de organisatie een stichting geworden. OFSML is samengesteld uit vier leden die bij de oprichting betrokken waren³³ om een evenwichtig bestuur tot stand te brengen tussen overheidsinstanties en particuliere leden die in de regio actief zijn. OFSML richt zich op jonge gezinnen die sociale woningen huren. In

lijn met het eerdere beleid levert deze OFS-wooneenheden voor ongeveer de helft van de marktprijs; tussen de € 2.100 en € 2.250, afhankelijk van de werkzaamheden.

OFSML heeft sinds 2020 een project in aanbouw (Rue Renan, 17 OFS-eenheden, zie hieronder). De doelstelling is om de drempel van 400 woningen tegen 2025 te halen. Rijsel mobiliseert momenteel een 1,2 fte om OFSML te runnen en in de toekomst zou het aantal werknemers moeten toenemen.



Rue Renan (Rijsel, 2016-2020)

Rue Renan is een pilotproject dat samen met Cosmopole deel uitmaakt van de experimentele fase van OFSML. Deze 2 tot 4 jaar durende proeffase eindigt binnenkort en de meer proactieve consolidatiefase gaat vervolgens van start. Van de twee genoemde bouwprojecten met gemengde bezetting wordt zo'n 7 tot 18% van de woningen door OFS gedekt. Het is de samenwerking met de andere woningbouwprogramma's die een evenwicht in de financiële kosten en een gemengd woonmodel mogelijk maken. Van de 91 woningen in Rue Renan zal bijvoorbeeld 50% uit sociale woningen bestaan, 20% (17 units) zal verkocht worden via een BRS (lange-termijn grondpacht) en de overgebleven 30% zal op de open markt worden verkocht. Twee bouw-ontwikkelaars ontfermen zich samen over het project: INA3F, een sociale verhuurder, die verantwoordelijk is voor zowel de huur- als de OFS-woningen en Loger Habitat dat zich ontfermt over de woningen die bestemd zijn voor de (particuliere) vastgoedmarkt.



De totale kosten van de operatie bedragen € 2,5 miljoen. De bouwgrond, waarvan de waarde vastgesteld is op € 2 miljoen, is voor één symbolische euro (plus notariskosten) verkocht aan de OFS. Bij oplevering in 2020 zullen de

OFS-woningen voor € 2.250/m² worden verkocht, exclusief parkeerplaatsen. Ter vergelijking: dezelfde woningen worden op de vrije vastgoedmarkt verkocht voor € 5.000/ m².



STAD RIJSEL

Contactpersoon: Mr Jean-Baptiste Debrandt (Hoofd afdeling Habitat, Stad Rijsel, Frankrijk)

Telefoon: +33 32 04 95 428

Adres: Place Augustin Laurent, CS 30667, 59033 Lille Cedex

Talen: Frans, Engels

³¹ Naar beslissing van de gemeenten.

³² <https://www.banquedesterritoires.fr/un-decret-precise-les-modalites-de-fonctionnement-des-organismes-de-foncier-solidaire>.

³³ Waaronder de Stad Rijsel, Métropole Européenne de Lille (MEL), Fondation de Lille, en Fédération des promoteurs immobiliers du Nord-Pas-de-Calais.

Nederland

Grote Nederlandse steden zoals Rotterdam en Amsterdam worden met dezelfde huisvestingsproblemen geconfronteerd als andere Europese steden. In Amsterdam bijvoorbeeld is de gemiddelde verkoopprijs van woningen verviervoudigd tussen 1995 en 2017. De aanpassing van de Woningwet in 2015³⁴ heeft de druk op de woningmarkt vergroot, omdat sociale woningcorporaties sindsdien minder greep hebben op de prijsstelling en het woonaanbod. Nederland heeft een groot aanbod van sociale woningen, die aan mensen met bescheiden inkomens worden verhuurd. Deze woningen worden voornamelijk door grote woningcorporaties gebouwd en beheerd. De positie van de woningcorporaties is echter verzwakt geraakt na verminderde overheidssteun, wanbeheer en zelfs schandalen bij enkele corporaties. Ook de opgevoerde druk van de Europese Commissie om «marktverstoringende staatssteun» te verminderen, heeft aan de verzwakking bijgedragen. De woningbouwcorporaties zijn minder betaalbare woningen gaan bouwen en veel van hun woningen zijn aan investeerders op de vrije vastgoedmarkt verkocht. Ondanks de welverdiende reputatie van Nederland rondom zijn grote voorraad sociale woningen, bedraagt de wachttijd voor een sociale woning in bepaalde stadswijken inmiddels meer dan tien jaar. Het is dan ook geen toeval dat de eerste twee Nederlandse toepassingen van het Community Land Trust-model een verband hebben met sociale woningcorporaties³⁵.

CLT Bijlmer Platform

In 2018 onderzocht een coalitie uit de sociale innovatiesector³⁶ in Amsterdam de mogelijkheid om een CLT op te zetten door middel van ontwerpdenken en actie-onderzoek. De focus lag op de Bijlmer, een modernistische sociale hoogbouwwijk in het zuidoosten van de stad. De coalitie kwam in contact met de Maranatha-gemeenschap, een opgeleef gebaseerde grassroots organisatie die gemeenschaps-opbouwende activiteiten in de wijk organiseert sinds 2005. Zo werden een aantal wijkontwerp-workshops gehouden, wat een breed scala aan belanghebbenden bijeenbracht, van juridische experts en particuliere ontwikkelaars tot gemeentelijke vertegenwoordigers. Deze verzameling van verschillende belanghebbenden bewees de behoefte naar en de haalbaarheid van het CLT-concept. De volgende fase bestond uit een haalbaarheidsstudie waarin

de financiële- en juridische modellen werden uitgewerkt en de capaciteit van de gemeenschap werd opgebouwd. Dit leidde tot het proefproject CLT H-Buurt (zie hieronder).

Inmiddels fungeert CLT Bijlmer als advies- en kennisplatform, die de opschaling van het CLT-model vergemakkelijkt en het algemeen belang vertegenwoordigt. CLT H-Buurt is een door de gemeenschap geleide ledenvereniging (Vereniging H-buurt). Naarmate dit samenwerkingsproject evolueert, zal een apart collectief worden opgericht om in de realisatiefase de woningen te ontwikkelen.

Tot nu toe zijn er in totaal 256 bewoners betrokken bij het CLT Bijlmer-proces. CLT Bijlmer besteedt haar werk voornamelijk uit, verwerft voor 0,5 fte personeel bij “And the People”, er is een Community Facilitator aangenomen voor 0,4 fte. Verder wordt

de CLT ondersteund door toegewijde vrijwilligers uit de buurt.

Dit in Nederland vooraanstaand CLT-experiment is mogelijk gemaakt door samenwerking met en financiële steun van diverse afdelingen van de gemeente Amsterdam, nationale juridische en financiële expertisenetwerken, (bijv. Triodos Foundation en Stichting Woon!) en door de sterke banden die zijn ontwikkeld met gelijkgestemde initiatieven in de rest van het land.

De Nederlandse CLT-initiatieven worden een organisatie op nationaal niveau overkoepeld door [Community Land Trust Nederland](#). Dit is een nationaal platform dat diverse CLT-experts bijeenbrengt, en is opgezet om de gedachte dat grond een gemeengoed is uit te dragen in zowel stedelijke als landelijke gebieden d.m.v. de uitbouw van het CLT-model en de daardoor gedragen principes.

³⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/woningwet-hoofdpijnen>

³⁵ Bos, R., Neelen, M., Nelissen, J. (2020) *ibid*, blz.146-147.

³⁶ B-corp “And the People” in partnerschap met “Publieke Vernellers”

CLT H-Buurt

(Bijlmer, Amsterdam, 2018-2024)



**COMMUNITY
LAND TRUST
H - B U U R T**

CLT H-Buurt, dat ondersteund wordt door CLT Bijlmer, tracht positieve veranderingen in buurten mogelijk te maken door de ontwikkeling van betaalbare woningen en gemeenschapsvoorzieningen (zowel nieuwbouw als renovatie). Het project richt zich specifiek op buurtbewoners met een allochtone achtergrond (Nigeria, Ghana, Suriname...), en een bepaald bevolkingssegment (grote gezinnen, ouderen, jongeren, leraren of verplegers) met een lager tot gemiddeld inkomen (van € 18.000 - € 25.000 tot €50.000).

Idealiter zou het project over een gebied van 5.000 m² beschikken en Krombeens' stadsvernieuwingsstudie "Affordable Paradise"³⁷ als uitgangspunt nemen voor het bouwproject. Het architectonisch ontwerp past de gebouwen aan op de levenscyclus van bewoners en telt 10 grote woningen voor gezinnen, 15 à 20 woningen voor jonge starters en 15 à 20 woningen voor ouderen. Dit bouwproject voor gemengd gebruik omvat ook een multifunctionele gemeenschapsruimte voor religieuze en culturele activiteiten en 10 à 15 commerciële ruimtes voor bedrijven met een hoge maatschappelijke waarde (o.a. kinderopvang, huiswerkhulp, een gezondheidscentrum en ruimte voor start-ups).

Momenteel richt de CLT zich op percelen die een bestemmingsstransformatie ondergaan (zoals oude kantoorgebouwen en gebouwen van de sociale woningbouw) maar ook op vrijgegeven percelen die deel uitmaken van een breder stadsvernieuwingsprogramma.



Na een uitgebreide campagnevoering ontwikkelt de CLT acquisitiestrategieën en benadrukt CLT H-buurt gedurende aanbestedingsprocedures zijn toegevoegde waarde bij lokale autoriteiten of woningcorporaties. De gemeenschapsgerichtheid van CLT en de meerwaarde voor de buurt worden tevens in een vijfjarenplan belicht. Dit strategisch document geeft aan hoe het CLT-model participatie en empowerment versterkt middels betaalbare huisvesting en gemeenschapsinfrastructuur. Om de levensvatbaarheid en betaalbaarheid van het project te kunnen waarborgen, heeft de CLT zijn operationele opzet op bestaande, door de eigenaar aangedreven bouwpraktijken geïnspireerd, te weten CPO ([Collectief Particulier Opdrachtgeverschap](#); collectieven voor de bouw

van particuliere woningen) of het coöperatieve model, namelijk een [wooncoöperatie](#) (dat collectieve huurwoningen ontwikkelt). Beide praktijken zijn in Nederland gangbaar en geven toegang tot (collectieve) hypotheek en mogelijk korting op erfpacht. Het voorwaardelijke voordeel dat de CLT er nog aan toevoegt, is dat bouwgrond en huisvesting als commons moet worden beheerd. Naast deze operationele opzet is er nog de open ledenvereniging, het gemeenschapsorgaan dat de CLT beheert als commons. Er wordt ook gedacht aan andere organisatievormen, zoals circulaire bedrijfsmodellen ter verbetering van de betaalbaarheid. Zo wordt er o.a. gekeken naar materiaalpaspoorten en energiedienstenmodellen.



**COMMUNITY
LAND TRUST
BIJLMER**

COMMUNITY LAND TRUST BIJLMER

Contactpersoon: Mr Jip Nelissen

E-mail: cltbijlmer@gmail.com

Adres: Bullewijkpad 51, 1102 LC Amsterdam, Nederlande

Talen: Nederlands, Engels

³⁷ Publication: https://issuu.com/bouwkunst/docs/20170609_affordable_paradise_samenv

Duitsland

Ook in de grotere groeiende steden van Duitsland zijn de explosieve stijging van grond- en huurprijzen kenmerkend, terwijl de plattelandsgebieden lijden aan een krimpende bevolking met als gevolg verlaten gebouwen en woningen. Gezien het federale politieke systeem van Duitsland, behoort huisvesting zowel tot de verantwoordelijkheid van de nationale als van de lokale overheden. Het beleid in de deelstaat Berlijn is bijvoorbeeld de afgelopen jaren erg afgeweken van het beleid op Duits federaal niveau. In Duitsland als geheel blijft de nadruk gelegd op privébezit en oplossingen voor vrijesectorwoningen. Berlijn wekt daarentegen de belangstelling om zijn nieuwe experimenten rond commons, anti-speculatieve huisvesting, stadseigendom en initiatieven die door het maatschappelijk middenveld geïnitieerd worden. Hoewel er de afgelopen decennia veel ervaring is opgedaan met coöperatieve huisvesting, stadshuisvestingsmaatschappijen en woningbeheer door particuliere non-profit stichtingen, zijn er momenteel buiten Berlijn nog geen Community Land Trust-initiatieven ontwikkeld³⁸.

Specifiek in Berlijn wordt de betaalbaarheid van huisvesting gezien als een grote maatschappelijke kwestie, zowel door lokale gemeenschappen als door de lokale overheid. Deze betrokkenheid uit zich o.a. in de grote verscheidenheid aan lokale initiatieven die zijn geïnitieerd om te voorkomen dat huurkazernebewoners verder worden uitgerst door de vrije marktspeculatie. Sterker nog, steeds meer organisaties steken de koppen bij elkaar om zoveel mogelijk woningen en grond in gemeenschappelijke eigendom te brengen. De kwesties die samenhangen met gentrificatieprocessen en stijgende grond- en huurprijzen komen steeds duidelijker aan het licht. Een belangrijk probleem is de speculatieve prijsstijging van onroerend goed en woningen door de extreem hoge huren die men verwacht voor de toekomst. Huurders met lagere inkomens, die een lage huur betalen, staan particuliere eigenaren in de weg omdat zij potentiële huurverhoging dwarsbomen. Tegelijkertijd worden lokale winkels, Ngo's en andere organisaties en bedrijven die «commerciële» panden huren verdrongen door extreme huurverhogingen. De belangrijkste focus van de CLT in Berlijn is dan ook om verdere uitzetting en verplaatsing van zowel bewoners als gebruikers van commerciële ruimtes te voorkomen door meer grond naar de non-profitsector over te hevelen en deze via gemeenschapscontrole te beheren.

Stadtbodenstiftung (Berlin Foundation)

De door CLT-geïnspireerde Berlin Foundation (Stadt-bodenstiftung) zal voor het einde van 2020 moeten worden opgericht. Het is het eerste echte CLT-initiatief in Duitsland. Geïnspireerd door CLT-succesverhalen, startte in 2017 een informele CLT-planningsgroep in het district Friedrichshain-Kreuzberg om een antwoord te bieden op de toenemende wooncrisis veroorzaakt door uit de hand lopende grond- en huurprijzen.

Deze nieuwe door de burger geleide Berlijnse Stichting legt vanaf dag één de nadruk op samenwerking tussen de burgermaatschappij, de lokale overheid en particuliere financiële instellingen die



zich inzetten voor het algemeen welzijn. De stichting bouwt voort op decennia van activisme en gemeenschapsgeleide

De nieuwste campagne van Stadtbodenstiftung (Bron: Stadtbodenstiftung)

⁴⁵ LaFond, M. (2020) *ibid.* blz.147-148.

ontwikkeling in de buurt (o.a. kraken, zelfhulp, coöperatieve huisvesting, collectieve en non-profit praktijken.).

Sinds 2018 zijn zo'n 50 personen actief in het Berlin Foundation-initiatief. Vandaag de dag zetelen 9 personen in de Raad van Toezicht (Kuratorium) en twee leden zijn verkozen in de Raad van Bestuur (Vorstand). Uiteindelijk zal de Berlin Foundation een door het maatschappelijk middenveld geleide non-profit stichting (Bürgerstiftung) worden met een driedelig bestuur. Doel van de stichting: bouwgrond uit de speculatieve markt nemen om het beschikbaar te stellen voor langjarige huurcontracten (99 jaar).

De Stadtbodenstiftung streeft ernaar om eind 2020 haar eerste project te verwerven om zodoende in samenwerking met bestaande coöperaties ondersteuning te bieden aan gemeenschap geleide verdichting en vernieuwing. Hun proefproject zou idealiter 50 wooneenheden voor ongeveer 100 bewoners omvatten, en zou ook enkele commerciële ruimtes en gemeenschapsruimtes voor gemengd gebruik willen ontwikkelen.

Om de legitimiteit en het bereik van het project in de buurt te vergroten, krijgen lokale bewoners een beslissende rol bij het bepalen van toekomstige bestemmingen en toewijzingscriteria. Hiermee worden tevens lokale werkgelegenheid en



De bestuursleden van Stadtbodenstiftung sinds mei 2020
(Bron: Stadtbodenstiftung)

diensten gegarandeerd. Hoewel Stadtbodenstiftung zich voornamelijk wil richten op mensen met lagere inkomens, is het de bedoeling mensen met gemengde inkomens in hun initiële projecten op te nemen.

De wezenlijke uitvoer van de eerste projecten zal waarschijnlijk worden gericht op het redden van bestaande verloederde gebouwen, wat in samenwerking met hun huidige bewoners bewerkstelligd wordt. Het terrein waarop de te renoveren gebouwen staan wordt definitief van de markt gehaald en door de stichting beheerd. Een woningbouwcoöperatie zou bijvoorbeeld het eigendom en beheer van

de gebouwen overnemen met een erfpachtovereenkomst.

Het afgelopen jaar heeft het initiatief ondersteuning gekregen van het Instituut voor Creatieve Duurzaamheid (id22) voor de uitvoering van haalbaarheidsstudies en de start van een oprichtingscampagne. De oprichting van Stadtbodenstiftung is ook door de Districtwethouder voor Planning en Bouw ondersteund, d.m.v. financiering van de haalbaarheidsstudie (€ 55.000) en communicatie- en ontwikkelingswerkzaamheden (€ 40.000). De stichting zal naar verwachting de komende twee jaar ongeveer € 200.000 ontvangen van de Berlijnse regering.



STADTBODENSTIFTUNG & INSTITUTE FOR CREATIVE SUSTAINABILITY (id22)

Contactpersoon: Mr Michael LaFond

E-mail: institute@id22.net, kontakt@stadtbodenstiftung.de

Telephone: + 49 179 8921 045

Adres: Wilhelmine-Gemberg-Weg 12, 10179 Berlin (id22)

Sociale media: <https://www.facebook.com/cltberlin/>,
<https://stadtbodenstiftung.de/>

Talen: Duits, Engels



Initiatieven in de rest van Europa

Buiten het werkgebied van het SHICC-project (Noordwest-Europa) bestaat er in de meeste Europese landen geen formele CLT's en worden lokale initiatieven niet wettelijk erkend. Maar zoals reeds in de inleiding vermeld trekt het CLT-model wel de belangstelling. Dit hoofdstuk vestigt de aandacht op andere coöperatieve initiatieven op het gebied van huisvesting die met CLT vergelijkbare waarden en werkwijzen hanteren. De voorbeelden in Zwitserland, Spanje, Italië en Centraal- en Zuidoost-Europa tonen aan dat er mogelijkheden bestaan voor verdere samenwerkingsverbanden en voor de opbouw van een beweging die het Europese grondgebied dekt.

Zwitserland

Hoewel er in Zwitserland geen CLT zijn ontwikkeld, kent het land een sterke traditie van coöperatieve huisvesting. Het aanbod aan sociale huisvesting is gering terwijl het gros van Zwitserse huishoudens een huurwoning heeft. Daarom wekt dit model, dat een eigendomsvorm mogelijk maakt waarbij bewoners blijven huren³⁹, grote interesse. Begin van de 20ste eeuw werden een aantal coöperaties uit de grond gestampt om de arbeidersklasse betaalbare woningen te verschaffen. Deze dynamiek kreeg in de jaren 90 een nieuwe impuls. Naar aanleiding van de kraakbeweging ontstonden nieuwe, door de gemeenschap geleide coöperaties, met name in steden als Zürich, Lausanne en Genève⁴⁰. Deze coöperaties zijn de afgelopen jaren aanzienlijk gegroeid en hebben meer ambitieuze projecten kunnen ontwikkelen dankzij steun van het stadsbestuur. In Genève speelt de gemeente bijvoorbeeld een essentiële rol door bouwgrond beschikbaar te stellen voor coöperatieve projecten. Dit maakt de huren voor coöperaties tot 30% lager dan de prijzen op de vrije markt. De coöperatieve sector heeft in ruil voor haar diensten de "status van openbaar nut" verworven⁴¹.

CODHA

(Coopérative de l'Habitat Associatif – Cooperatieve Woningbouwvereniging)

De coöperatieve woningbouwvereniging CODHA is in 1994 in Genève opgericht door een groep toegewijde burgers met sterke idealen. Inmiddels is het een grote woningbouwcoöperatie geworden die 13 woongebouwen beheert, wat neerkomt op 600 woningen die verhuurd worden zonder winstoogmerk. Er zijn nog 14 andere projecten in uitvoering. In 2018 breidde de coöperatie haar aanbod uit met de ontwikkeling van koopwoningen

d.m.v. erfpachtovereenkomsten op grond dat eigendom is van coöperaties. Deze koopwoningen blijven permanent betaalbaar dankzij doorverkoopmechanismen⁴². Ook deze eigenaren nemen zoals alle bewoners van CODHA-projecten deel aan de ontwikkeling en het beheer van de panden. Zo probeert de woningbouwvereniging in te spelen op de wens van sommige leden om non-profit huiseigenaar te worden. Het lukt CODHA op deze manier haar activiteiten



uit te breiden tot buiten de gebieden die de gemeente gereserveerd heeft voor huurderscoöperaties.

De ontwikkeling van propriété sans but lucratif (non-profit eigenwoningen), zoals CODHA deze activiteit zelf noemt, begon in 2019. Vanaf heden wil CODHA voor dit deel van haar activiteiten het CLT-eigendomsmodel gebruiken.

³⁹ Guilpain, L., Joffroy, P. *Coopératives : contenir les prix*. D'architectures, 279. blz.58.

⁴⁰ Royez, C. (2020). *ibid*, blz.147-148.

⁴¹ More about the background in Geneva (in het Frans): <https://gchg.ch/>

⁴² *Ibid*.

Les Vergers

(Meyrin, Geneva, 2012-2019)

De stad Meyrin heeft sinds 2012 de ontwikkeling van een vooraanstaand proefproject aangestuurd dat 1.200 “eco-buurtwoningen” heeft geleverd. De gemeente, die ongeveer de helft van de bouwrechten in de wijk in handen had, organiseerde een wedstrijd voor non-profit projectontwikkelaars. Uit 30 kandidaten werden 8 coöperaties geselecteerd, waaronder CODHA.

In samenwerking met Coopérative Voisinage ontwikkelde CODHA twee gebouwen van 8 verdiepingen, die goed zijn voor 196 wooneenheden. De ontwerpwedstrijdging in 2013 van start en heeft geleid tot het ontwerp van veel semicollectieve ruimtes die helemaal samenhangen met de geest van de buurt.

De coöperatie heeft een “gebruiksrechtsovereenkomst” gesloten met de gemeente Meyrin. De bewoners zijn sinds 2019 in de gebouwen getrokken en worden bij het gemeenschappelijke beheer betrok-



ken. Parallel aan het huiswezen is er in het proefdistrict een breed participatief proces gaande: onder een alomvattend project van stadslandbouw zijn er burgerinitiatieven, gemeenschapsprojecten zoals een participatieve supermarkt, een kippenhok, een participatieve herberg, moestuinen en kunstenaars- en ambachtsateliers opgericht.



URBAMONDE-Suisse

Contactpersoon: Mr Cyril Royez (Voorzitter)

E-mail: cyril.royez@urbamonde.org

Sociale media: <https://www.facebook.com/urbaMonde/>
<https://twitter.com/urbaMonde/>

Talen: Frans, Engels



CODHA

Contactpersoon: info@codha.ch, www.codha.ch

Talen: Frans, Engels

Spanje

In Spanje geniet het CLT-model een groeiende aanhang onder deskundigen en ngo's. Hoewel er nog geen CLT's bestaan, ontvouwt zich in Spanje een coöperatieve huisvestingssector, waarbij wooncoöperaties gebruik maken van zakelijke rechten. Zo steunt bijvoorbeeld het stadsbestuur van Barcelona de bouw van meer dan 500 coöperatieve huisvestingswoningen via erfpacht van openbare grond. Coöperaties zijn ertoe verplicht gedeelde voorzieningen aan de inwoners te bieden en moeten samenwerken met sociale organisaties in de woongemeenschap. Zowel het gebruik van erfpacht als het collaboratieve aspect van deze huisvestingsvoorzieningen komen overeen met de kenmerken van een CLT. Er zijn nog andere lokale en regionale overheden die openbare gronden verstrekken via erfpacht om betaalbare coöperatieve woningen aan te kunnen bieden.

Recentelijk werd het ontwerp van een kader geopperd dat huidige juridische obstakels voor het oprichten van een Spaanse CLT zou moeten wegnemen. Het initiatief komt van studenten van het Laboratorio Jurídico sobre Desahucios («Juridisch Lab aangaande Huisuitzettingen», Ramos R., Cabannes, Y.). Een groep getrainde juridische professionals heeft een nieuw juridisch kader voor CLT ontwikkeld, dat nu is voorgelegd aan het Andalusische Parlement⁴³.

⁴³ Cabannes, Y. (2020) *ibid*, blz.149-150.

Een CLT-project voor Barcelona

Barcelona is een van de gemeentelijke overheden in Spanje die grote belangstelling toont voor het CLT-model. Zo is het een partnerschap aangegaan met New York City om te werken aan betaalbare huisvesting met specifieke aandacht voor CLT. De samenwerking geschiedt in het kader van het International Urban Cooperation Program van de Europese Unie. Vertegenwoordigers uit Barcelona en New York namen als onderdeel van de uitwisseling deel aan de CLT-conferenties van 2018 en 2019 in de VS, die georganiseerd werden door Grounded Solutions (het Amerikaanse CLT-netwerk).

Barcelona biedt daarnaast aanzienlijke ondersteuning in de ontwikkeling van diverse woningcoöperaties. Momenteel functioneren er twee wooncoöperaties op openbare grond via gebruiksoverdracht (La Borda and Princesa49), zijn er vier projecten in aanbouw en is een aanwijzingsprocedure gaande voor drie openbare locaties aan woningcoöperaties. Hoewel de coöperatieve huisvestingssector nog in de kinderschoenen staat beginnen een aantal woningcoöperaties en andere huisvestingsorganisaties de voordelen in te zien die een CLT-structuur zou kunnen bieden: verbeterde toegang tot financiering, de mogelijkheid om een gemeenschappelijk fonds op te richten, schaalvoordelen bij het



Een co-housing evenement dat door de gemeente Barcelona wordt georganiseerd, La Borda project.

(Bron: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, IMHAB)

verlenen van professionele diensten aan de coöperaties, bureaucratievermindering, gecentraliseerd toezicht op de projecten en bescherming bij toekomstige veranderingen in politiek leiderschap.

⁴⁴ Ze hebben met name de La Borda Coöperatie in Barcelona gefinancierd d.m.v. een permanente lening van € 300.000, woningleningen t.w.v. € 500.000, en het equivalent van € 865.000 aan aandelenuitgiftes (443 mensen en organisaties).

'Common Ground' Programma (Suelo Comunitario, Coop57)



Coop57 is een financiële coöperatie die zich sinds 1995 richt op de financiering van de sociale- en solidariteitseconomie. De coöperatie is opgericht in Catalonië en is tegen 2006 uitgebreid naar de rest van Spanje. Geïnspireerd door de Community Land Trust-beweging heeft Coop57 de afgelopen jaren nieuwe activiteiten ontwikkeld om een antwoord te bieden tegen groeiende speculatie en om huisvesting te bieden.

Coop57 heeft als doel vastgoed met een hoge sociale en ecologische waarde te "decommercialiseren"; via verwerving van grond dat de coöperatie vervolgens beheert ten behoeve van lokale organisaties. Momenteel lopen er twee proefprojecten waarmee Coop57 haar vermogen bewijst om "grond uit te markt te halen", te beschermen en te gebruiken voor sociale en gemeenschappelijke doeleinden:

In juli 2019 schafte de coöperatie eerst het erfgoed Can Bofill aan voor € 600.000 (exclusief renovatiekosten), het gaat om een agro-ecologisch project

in de buitenwijken van Barcelona waarvan de beheerdersvereniging (La Tartana) onder druk stond omdat het pand opgeknapt en verkocht moest worden op de vrije markt.

Het tweede project, La Titaranya, bestaat uit drie panden (€ 270.000) verworven in samenwerking met twee andere organisaties (Associació

Cultural l'Aleta, Fundació La Dinamo). Dit project is in het historische centrum van Valls gelegen, een van de meest sociaal en fysiek verloederde steden in Catalonië. Het is de bedoeling om d.m.v. de ontwikkeling van wooncoöperaties en de vestiging van het hoofdkantoor daar nieuw leven in de stad te blazen.

Can Bofill gro-ecologisch project in de buitenwijken van Barcelona (Bron: Wikimedia Commons)



SOSTRE CIVIC: Mr David Guardia (david@sostrecivic.cat)
info@sostrecivic.cat, +34 93 399 69 60



FUNDACIO LA DINAMO: Mw Lali Davi (lali@ladinamofundacio.org)
info@ladinamofundacio.org, +34 93 011 44 47



COHOUSING BARCELONA: info@cohousingbcn.cat,
+34 93 011 44 47

Talen: Spaans, Catalaans

Italië

De introductie van het CLT-model in Italië deed zich voor in Turijn in 2014 tijdens een rondetafel met internationale CLT-beoefenaars.

De bijeenkomst viel op hetzelfde moment als de bezetting van een enorme historische leegstaande ruimte in het stadscentrum, de Cavallerizza Reale (oude koninklijke stallen). Voorstanders van CLT ontmoetten de bezetters van Cavallerizza en bespraken de mogelijkheid om het CLT-concept toe te passen op de herontwikkeling van de koninklijke stallen. Hoewel het project nooit in uitvoering is gebracht, hebben de discussies erover de interesse voor CLT gewekt bij de gemeente Chieri (nabij Turijn).

Vanaf 2010 ontwikkelde Chieri samen met een aantal andere Italiaanse steden de ‘commons-regelgeving’ waarin wordt geduid hoe lokale overheden, de lokale gemeenschap en burgers samen vastgoed, openbare en particuliere ruimtes beheren. Chieri werd de eerste gemeente die het CLT-model in haar reglement opnam als één van de manieren om gemeenschappelijk algemeen goed te beheren. De stad Palermo deed later hetzelfde. Beide gemeenten willen leegstaande gebouwen of te weinig gebruikte percelen overdragen aan een Community Land Trust.

Homers

Homers is een non-profitorganisatie dat in 2014 is opgericht n.a.v. een fusie tussen het ontwerp bureau TRA en de Fondazione Benvenuti in Italia. De organisatie is toegewijd aan de ontwikkeling van betaalbare gemeenschap gestuurde woningen. Kort samengevat bestaat het DNA van Homers uit Stad, Ecologie en Gemeenschap – deze sleutelwoorden zijn het uitgangspunt voor een team van architecten, ingenieurs, gemeenschapsbouwers en experts op het gebied van sociale huisvesting. Homers is een innovatieve sociale onderneming, een spin-off van de Politecnico di Torino. Het begeleidt de projectontwikkeling van woningen die nooit op de open markt te vinden zullen zijn. Het eerste proefproject dat door Homers werd geleid was het ontwerp van Buena Vista cohousing in 2012.



Homers leden tijdens een participatieve workshop, Het Valenza 46 project (Bron: Homers)

Valenza 46 (Torino, 2019-2023)

Homers onderhandelde twee locaties met het stadsbestuur van Chieri: Tabasso en Cascina Maddalene. Er werden gedetailleerde juridische en financiële plannen gemaakt om deze vervallen locaties te herontwikkelen m.b.v. Community Land Trusts, maar uiteindelijk weigerde de gemeente zijn medewerking aan het project. De gemeente maakte zich met name zorgen over de scheiding van grond en gebouw en de “legaliteit” van de doorverkoopbeperkingen.

In weerwil van deze tegenslag in Chieri begon Homers aan de ontwikkeling van Valenza 46, een ander CLT-project dat gebouwd wordt op een terrein in Turijn dat eigendom is van de kerk. Dit project biedt 42 gezinsappartementen en twee gedeelde “ondersteunende dienstenwoningen”. Deze laatste woningen zijn voor families waarvan een gezinslid een fysieke of mentale handicap heeft. Het complex zal bestaan uit gemeenschapsruimtes, een openbare tuin, een kinderdagverblijf, een sociaal restaurant, een winkel met door lokale coöps geproduceerde levensmiddelen en gezondheidsvoorzieningen.



HOMERS SRL

Contactpersoon: Mr Mauro Beano

E-mail: amministrazione@homers.co

Telefoon: +39 392 7451400

Adres: Piazza Cesare Augusto, 7 – 10122
Torino

Sociale media:

<https://www.facebook.com/homers.co>,

<https://www.instagram.com/homers.co/>

Talen: Italiaans, Engels

Midden- en Zuidoost-Europa

Midden-, Zuidoost en Oost-Europa (hierna CSEE genoemd, voor Central South-East and Eastern Europe) worden gekenmerkt door bijna 30 jaar afwezigheid van beleid op het gebied van betaalbare huisvesting. Na de ineenstorting van het socialisme onderging het huisvestingsbeleid in de hele regio ingrijpende veranderingen, te beginnen met de snelle privatisering van de openbare woningvoorraad (dat hedendaags nog maar 1 à 5% van woningen dekt, naargelang het land). In de jaren 2000 zorgde de opkomst van de hypotheekmarkt (en de intrede van buitenlandse commerciële banken) voor een enorme hausse in de woningbouw, maar in de nasleep van de wereldwijde financiële crisis van 2008 stagneerden de huizenprijzen. Eind jaren 2010 ontstond een nieuwe marktpiek met fors stijgende huur- en kooprijzen.

De staatssteun die in postsocialistische landen wordt verstrekt voor eigenwoningbezit zorgde voor een sterke voorkeur voor eigen woningen, in tegenstelling tot mogelijke vormen van woninghuur. Helaas missen veel mensen, met name jongeren, het nodige kapitaal om een appartement te kopen of om in aanmerking te komen voor een hypotheek.

Het is met deze achtergrond dat pioniersgroepen in de hele regio nieuwe coöperatieve woonvormen verkennen. Ze reageren op de woningnood door van onder naar boven het voortouw te nemen in de (her)uitvinding van exploitatievormen van betaalbare, anti-speculatieve woningen⁴⁵.

⁴⁵ Ibid.

MOBA Housing SCE

MOBA Housing SCE is opgericht in 2017 en speelt een leidende rol bij het 'heruitvinden' van woon-modellen in de CSEE-regio (Midden-, Zuidoost en Oost-Europa). Hoewel het een coöperatief model heeft aangenomen, volgt MOBA dezelfde waarden als CLT: voorop staat de betaalbaarheid van woningen, bewoners staan centraal in de organisatie en ontwikkelen, bezitten en beheren samen de appartementen. MOBA betekent "wederzijdse hulp" in Zuid-Slavische talen. De coöperatie begon als een netwerk van vijf opkomende, door de gemeenschap gestuurde huisvestingsinitiatieven, die proefprojecten ontwikkelen in Belgrado, Boedapest, Ljubljana, Praag en Zagreb. Het initiatief biedt een platform en een reeks instrumenten om knelpunten aan



Leden van MOBA Housing SCE

te pakken waartegen anti-speculatieve collectief beheerde woninginitiatieven aanlopen in de CSEE-regio. MOBA is in maart 2020 opgericht als een Europese Coöperatieve Venootschap (European Cooperative Society, SCE). In combinatie met de Cooperative for Ethical Financing (ZEF), urbaMonde, World Habitat, Socialniinovatori,

FairCoop en de Heinrich Böll Stichting, werkt MOBA aan de opzet van een woningbouwontwikkelingsfonds dat gewijd is aan de kanalisering van betaalbare financiering voor de bouw, aankoop en herbestemming van gebouwen.

Vijf MOBA Pilot-projecten (2020-2025)

De diverse MOBA-leden, Pametniija Zgrada in Belgrado, Rákóczi Kollektíva in Boedapest, Zadrugator in Ljubljana, Prvny Vlaštovka in Praag en Zadruga Otvorena Arhitektura in Zagreb, ontwikkelen vijf pilotprojecten die de komende vijf jaar zullen worden afgerond. Deze projecten dekken in totaal 110 woningen die rond de 290 mensen zullen huisvesten tegen een huur die gemiddeld 60% van de marktprijs bedraagt. Het project heeft een budget van € 5.5 miljoen aan leningen en € 8.5 miljoen aan investeringen. De gecreëerde waarde zal € 16,4 miljoen bedragen. De coöperatie gebruikt zijn "MOBA-model" om onroerend goed



Vertegenwoordiging van de Vijf MOBA Pilot-projecten

te ontwikkelen, bezitten en beheren en gaat zo de nodige leningen aan om de projectontwikkeling te betalen. Deelnemende huishoudens of leden van de coöperatie mogen niet speculeren met het appartement dat ze bewonen. Bewoners van MOBA-appartementen betalen éénmalig inschrijfgeld (borg) en maandelijkse bijdragen ("huur") wat zowel de kosten van het appartement dekt als de energiekosten (water, elektriciteit, enz.).



MOBA Housing SCE
E-mail: info@moba.coop
Talen: Engels

4. Nuttige hulpmiddelen



Gehoord Worden: [Presentatie en communicatie Toolkit](#) (National CLT Network)

Deze Toolkit bevat een boekje, een manifest en een sjabloonbrief om CLT te helpen lokale overheden te bereiken en productieve relaties op te bouwen.



Financiering van CLTs: [Tools om de financiering van CLT en OFS in Europa te stimuleren](#) (FMDV)

Operationele Gids die de meest voorkomende problemen van CLT in Europa behandelt. Bijgaand 15 nuttige financiële instrumenten om de geïdentificeerde uitdagingen te overwinnen.



Wezenlijk Betaalbare Woningen Aanbieden: [Financiële Case Studies van CLT](#) (FMDV)

Diepgaande analyse van zes casestudy's die de diversiteit benadrukken van financiële CLT-modellen om betaalbare woningen te ontwikkelen.



Toegang tot grond dankzij gemeenschapsorganisatie: [People Powered Homes.](#)

[Huizen aangedreven door mensen](#) (London CLT) Selectie van Londen CLT-casestudies met de belangrijkste politieke strategieën die CLT gebruiken om locaties te winnen voor woningbouw.



Sociaal-Maatschappelijke Effecten Meten: [Een sociale effecten beoordelingskader](#)

[voor CLTs](#) (National CLT Network). Een hulpmiddel dat het meten van sociale effecten aankaart: het belang van het meten, hoe effectief te meten en hoe de hand van de gegevens vertrouwensvol en duidelijk gecommuniceerd kan worden wat een CLT onderscheidt.



Meer weten over Europese CLTs: [General Case Studies](#) (National CLT Network)

Tien algemene casestudy's die de verscheidenheid belichten van Community Land Trusts en gemeenschapsgeleide woningen in Noordwest-Europa.



Andere Hulpbronnen. [“On Common Ground. International Perspectives on the Community Land Trust”](#) (Juni 2020). Een inspirerend boek over de groei van de internationale community land trust-beweging. Zesentwintig originele essays van 41 geleerden en beoefenaars uit een tiental landen.

Meld u aan voor een publicatie exemplaar bij “WorldCLT.org”.

Whitepaper – Een Community Land Trust (CLT) in de Bijlmer. Betaalbaar wonen in verbondenheid met buurt. Beschikbaar (in het Nederlands) op [CLTBijlmer.nl](#)

De volgende personen hebben aan dit rapport bijgedragen:

- **ADAMS-FELTON, Polly** (Projectleider, National CLT Network, VK)
- **AUDRAIN, Justine** (Programma Adjunct-directeur, FMDV, Frankrijk)
- **CABRÉ, Eduard** (Consultant Internationale Betrekkingen, Afdeling Huisvesting, Gemeente Barcelona, Spanje)
- **DEBRANDT Jean-Baptiste** (Hoofd afdeling Habitat, Gemeente Rijsel, Frankrijk)
- **DŽOKIĆ, Ana** (Comanager, MOBA Housing SCE, Belgrado, Servië)
- **FAELENS, Biniam** (Europees Projectleider, CLT Gent, België)
- **FERNANDEZ, Guillem** (Leningen, Coop57, Spanje)
- **HAGGERTY, Sophie** (Communicatie en Campagne-medewerker, National CLT Network, VK)
- **HARRINGTON, Catherine** (Codirecteur, National CLT Network, VK)
- **LAFOND, Michael** (Voorzitter Raad van Toezicht van Stadtbodenstiftung en Bestuurslid van het Institute for Creative Sustainability -id22, Duitsland)
- **LEULEU, Sylvie** (Habitat-beleidsmedewerker, Gemeente Rijsel, Frankrijk)
- **NELISSEN, Jip en KRAMER, Joris** (initiatiefnemers en technische experts van CLT Bijlmer en partners van And the People, Amsterdam, Nederland)
- **MCLEOD, Calum** (Zelfstandig consultant duurzame ontwikkeling en hoogleraar, VK)
- **O'DONNELL, Tom** (Directeur, SOA, Ireland)
- **PATTERSON, Stephanie** (SHICC Programmacoördinator, London CLT, VK)
- **PAUW DE, Geert** (Coördinator, CLT Brussel, België)
- **PIALUCHA, Diane** (Projectleider, FMDV, Frankrijk)
- **ROBIGLIO, Matteo** (Voorzitter, Homers)
- **SANTOS DE, Joaquin** (Europees Projectleider, CLT Brussel, België)
- **STAPLES, Mike** (Algemeen Directeur, Dumfries and Galloway Small Communities Housing Trust, VK)
- **STEWART, Thom** (Voorzitter, Irish Regenerative Land Trust, Ierland)
- **VARNAI, Béa** (Projectleider, Urbamonde, Frankrijk en S-Zwitserland)
- **VITIELLO, Julia** (SHICC Programmacoördinator, Gemeente Rijsel, Frankrijk)

SHICC project partners:



Wat is een CLT?

Community Land Trusts (CLT) – ofwel Organismes de Foncier Solidaire (OFS) betreffende de Franse versie - zijn democratische gemeenschapsgeleide non-profit organisaties. Ze bouwen en beheren woningen die voor huishoudens met een laag- tot gemiddeld inkomen betaalbaar zijn en bieden ook andere voorzieningen die bijdragen aan de bloei van lokale gemeenschappen. Ze fungeren als lange-termijn beheerders van vastgoed en zien erop toe dat de voorzieningen betaalbaar blijven. Deze betaalbaarheid wordt in stand gehouden via diverse mechanismen die ervoor zorgen dat de toegevoegde waarde binnen de CLT behouden blijft.

Wat is het SHICC-programma?

De doelstelling van het SHICC project (Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities) [Duurzame Huisvesting voor Inclusie en Cohesie binnen Steden] is de ontwikkeling, ondersteuning en verspreiding van het CLT- en OFS-model in Europa. Het SHICC-programma is gericht op drie hoofdthema's: De erkenning van de legitimiteit van het model, de totstandbrenging van een bevorderlijke financiële en wetgevende omgeving voor de oprichting en uitbreiding van CLT/OFS en capaciteitsopbouw voor bestaande en opkomende CLT/OFS. SHICC is een Europees Interreg-programma met een budget van € 3,8 miljoen dat over een periode van vier jaar (2017-2021) wordt uitgevoerd door de Gemeente Lille (Rijssel) (Frankrijk); het National CLT Network (VK); de CLTs van Londen, Brussel en Gent en de Global Fund for Cities Development (FMDV, Frankrijk). Onlangs hebben nieuwe partners zich aan het project gevoegd om gedurende het laatste implementatiejaar de impact te maximaliseren: And the People (Nederland), Self-Organised Architecture (SOA, Ierland), het Institute for Creative Sustainability (id22, Duitsland) and het Dumfries and Galloway Small Communities Housing Trust (DGSCHT, VK).

Meer informatie op de SHICC-projectwebsite:

[Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities \(SHICC\)](#)

Contact:

Diane Pialucha (FMDV): dpialucha@fmdv.net

Justine Audrain (FMDV): jaudrain@fmdv.net