

# De Community Land Trust (CLT) Innoverende instrumenten voor het creëren van woningen

*Conferenties van 20 september 2012  
Cédric CARLIEZ en Bernard VAN NUFFEL,  
Orlando SERENO REGIS en Geert DE PAUW*

*De Community Land Trust (CLT), die meer dan 40 jaar geleden werden ontwikkeld in de Verenigde Staten, zijn organisaties zonder winstgevend doel die gronden en gebouwen aankopen en beheren ten gunste van de gemeenschap. Hun doel bestaat erin om de beschikbaarheid van deze goederen te vrijwaren om er woningen te creëren, maar ook productieplaatsen en ontmoetingsruimtes, en die blijvend betaalbaar te houden voor de laagste inkomens.*

*Afgelopen zomer werd een haalbaarheidsstudie beëindigd over de mogelijkheid om het model naar Brussel te transponeren. Tegelijk besliste de Brusselse Regering om haar steun te verlenen aan de oprichting van Europa's eerste CLT in het Brussels Gewest.*



## HET AMERIKAANSE MODEL

De eerste Community Land Trust werd in 1969 opgericht in de Amerikaanse staat Georgia. Het was een van de strijdmiddelen van de zwarte bevolking om dezelfde rechten te verwerven als de blanken, met name op het vlak van huisvesting.

In werkelijkheid zijn de CLT's geïnspireerd op ideeën uit de 19e eeuw, met name van Henry George (1839-1897), die een grondbelasting voorstelde om te strijden tegen speculatie en het grondmonopolie die een grote bron zijn van armoede en ongelijkheid, en van Ebenezer Howard (1850-1928), de geestelijke vader van de tuinvijken.

De CLT is een organisatie zonder winstgevend doel die gronden en gebouwen aankoopt en beheert ten gunste van de gemeenschap en ze betaalbaar houdt voor de laagste inkomsten.

Hij steunt op 6 principes:

1. **Scheiding tussen de eigendom van de grond en de eigendom van het gebouw** dat erop staat: de grond is eigendom van de Trust, het gebouw behoort toe aan een particulier die er zelf in moet wonen.
2. **De verhuur van de grond (leasing) aan de eigenaar van het gebouw**, waarbij de grond eigendom blijft van de Trust.

3. De betaalbaarheid van het gebouw voor mensen met lage inkomens dankzij de eerste overheidsfinanciering (aankoop van de grond) en dit eeuwigdurend, zonder nieuwe inbreng van de overheid.

4. De blijvende verankering van de subsidies waardoor, bij de verkoop van het goed, de grootste meerwaarde in de CLT blijft (69 %) en de rest (31 %) wordt verdeeld tussen de CLT (6 %) en de eigenaars van het gebouw (25 %). De volgende koper betaalt dus enkel de waarde die oorspronkelijk werd betaald door de vorige eigenaar + 31 % van de meerwaarde die het goed zou hebben genoten op de klassieke markt. Op die manier blijft het goed betaalbaar voor een gezin met een laag inkomen (zie tabel hieronder).

5. Het beheer van de Trust door de burgers van de samenleving: de beheerraad van de Trust bestaat voor een derde uit de bewoners van de CLT, voor een derde uit vertegenwoordigers van het algemeen belang en voor een derde uit vertegenwoordigers van de wijken (de burgers).

6. Het stewardship dat enerzijds de 'begeleiding van bewoners' omvat door informatie en opleiding, opvolging van financiële problemen of advies bij de renovatie en het onderhoud, en anderzijds de 'verbintenis ten aanzien van de gemeenschap' door een goed gebruik van de grond en het vermogen en door het behoud van de doelstellingen van de Trust.



## EEN AMERIKAANS VOORBEELD

In de jaren 80 werd de CLT Champlain opgericht in Burlington (Vermont), een stad met 30.000 inwoners op 400 km ten noorden van New York. De grote toestroom van kopers die op zoek waren naar een tweede verblijf had de vastgoedprijzen fiks doen stijgen, zodat de lokale gezinnen geen woning meer konden betalen. Met de oprichting van de CLT werden woningen weer betaalbaar voor mensen met een inkomen dat minder bedroeg dan 80 % van het gemiddelde inkomen in de regio.

Vandaag beheert de CLT Champlain meer dan 500 woningen in gemengde eigendom, 1.500 huurwoningen, 115 appartementen in een coöperatieve, 6.000 m<sup>2</sup> handelsoppervlakte en openbare groene ruimtes. Deze diversiteit garandeert zowel sociale gemengdheid (van

publiek en toegang tot het gebruik) als een functionele gemengdheid (huisvesting, collectieve ruimtes, productieplaatsen...).

De resultaten van deze CLT zijn indrukwekkend. Als we de toegang tot eigendom op basis van \$ 2.172.000 overheidssteun vergelijken, maakt de CLT eigendom betaalbaar voor 357 gezinnen, tegenover slechts 152 gezinnen met de conventionele subsidieprogramma's. Dankzij de CLT kunnen dus 2,3 keer meer gezinnen een woning kopen.

Om eigendom betaalbaar te maken voor deze 357 gezinnen, was overigens slechts \$ 2.172.000 overheidssteun nodig via de CLT, terwijl de conventionele subsidieprogramma's de overheid \$ 10.584.000 zouden hebben gekost. De CLT is voor eenzelfde resultaat dus 5 keer goedkoper dan de steunprogramma's.



De CLT zorgt voor een functionele gemengdheid (woningen, productieplaatsen, collectieve ruimtes, openbare groene ruimtes...) en een sociale gemengdheid (mensen van verschillende inkomensklassen wonen naast elkaar).

## RESULTATEN VAN DE HAALBAARHEID- STUDIE VAN EEN CLT IN BRUSSEL

Deze haalbaarheidsstudie liep gedurende 2 jaar en werd afgelopen zomer afgerond. Ze omvatte een theoretisch luik (studie van CLT in de Verenigde Staten en elders, keuze van een juridisch model, financiële projecties, planning), maar schonk ook ruim aandacht aan de praktijk (denkoefening met verenigingen en 200 gezinnen, oprichting en lancering van een CLT, opzet van pilotoperaties en studie van controlemonsters op juridisch, financieel, fiscaal, ... niveau).

De studie resulteerde in een aantal aanbevelingen voor Brussel:

**1. Samenwerken met spelers die al aanwezig zijn op het terrein** (Woningfonds als leeninstelling en bouwheer, spaargroepen bestaande uit gezinnen die dit soort goed willen kopen, wijkcomités als communicatiemiddel...), onder coördinatie van de CLT.

**2. Het principe gebruiken van 'scheiding' tussen grond (eigendom van de CLT) en gebouw.** Kiezen voor een van de 2 mogelijke mechanismen voor de verkoop van het gebouw:

- hetzij met een erfpachtrecht op de grond, met een innoverende clausule die voldoende garanties biedt om dit recht te vernieuwen wanneer de woning wordt doorverkocht aan een ander gezin (in België bestaat dit mechanisme al, o. m. in Louvain-la-Neuve)
- hetzij met een erfpachtrecht op de grond gekoppeld aan een erfdienstbaarheid van steun op de grond (ook dit mechanisme bestaat al in België, met name voor grote infrastructuren zoals ziekenhuizen, winkel- en administratieve centra).

**3. De CLT voorzien van een 'tweekoppige' structuur:** een stichting van openbaar nut waarin de grond en de huurpanden worden ondergebracht, en een vzw die de operationele structuur vormt. Naast deze structuur kan vervolgens een externe coöperatieve worden opgericht die kapitaal inbrengt voor de vastgoedoperaties.

**4. Deze structuur evenwichtig beheren** door middel van beheerraden die voor een derde zijn samengesteld uit bewoners van de CLT, voor een derde uit vertegenwoordigers van het algemeen belang en voor een derde uit vertegenwoordigers van de wijken. De Stichting heeft geen beheerraad, de voorstellen (die bindend kunnen zijn) worden via het adviescomité voorgelegd aan de beheerraad van de stichting van openbaar nut. Ten slotte geeft de stichting van openbaar nut het vermogen in beheer aan de vzw, op basis van een overeenkomst die het goede gebruik garandeert volgens de doelstellingen van de CLT.

De haalbaarheidsstudie stelt ook een aantal financieringsbronnen voor de vzw voor, en verschillende manieren om het vermogen van de stichting van openbaar nut uit te breiden.

Vandaag legt het Platform CLT-Brussel de laatste hand aan de oprichting van de CLT en lopen er 5 pilotprojecten in Molenbeek, Anderlecht en Schaarbeek.



## EEN WIN-WINOPERATIE VOOR DE GEZINNEN EN DE OVERHEID

De CLT is een win-winoperatie. Iedereen wint erbij, de gezinnen zowel als de overheid, en in bredere zin komt hij ook de kwaliteit van de stad ten goede.

Voor de gezinnen: de CLT maakt kwaliteitswoningen betaalbaar. Hij voorziet de gezinnen van een startkapitaal en kan een tussenstap zijn naar de klassieke vastgoedmarkt. Daarnaast betreft hij de gezinnen bij het leven van hun wijk en biedt hij hen opportuniteiten dankzij de culturele en sociaaleconomische activiteiten die er deel van uitmaken.

Voor de overheid: met het CLT-model kan ze 'stukjes stad' reconstrueren met woningen, productieplaatsen, collectieve en openbare ruimtes. Ook kan ze 'duurzame' woningen bouwen:

- Op economisch vlak: de subsidie blijft eeuwig behouden en de woningen zijn van hoge kwaliteit
- Op sociaal vlak: ook gezinnen met een laag inkomen kunnen een woning kopen. Ze zijn betrokken bij hun wijk en hun wijk is betrokken bij het project
- Op milieuvlak: de grond is een gemeenschappelijk goed dat wordt beheerd door de gemeenschap.

De CLT is, tot besluit, een innoverend instrument naast de andere huisvestingsinstrumenten die al bestaan in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Hij biedt nieuwe alternatieven voor gezinnen met lage inkomens en verhoogt aanzienlijk het woningaanbod om te beantwoorden aan de demografische groei van het Gewest.

### Contacten

Orlando SERENO REGIS en Geert DE PAUW  
Platform CLT-Brussel - Kolomstraat 1 - 1080 Brussel  
Tel. 02 544 07 93 - 02 840 61 49  
E-mail: orlando.cltb@gmail.com - geert.cltb@gmail.com  
[www.community-land-trust.be](http://www.community-land-trust.be)

Cédric CARLIEZ  
Directie Huisvesting van het BROH - Vooruitgangstraat, 80/1 - 1035 Brussel  
Tel.: 02 204 23 44  
E-mail: broh.huisvesting@gob.irisnet.be  
[www.huisvesting.irisnet.be](http://www.huisvesting.irisnet.be)

Bernard VAN NUFFEL  
Kabinet van de Staatssecretaris voor Huisvesting Christos Doulkeridis  
Regentstraat 21-23 - 1000 Brussel  
Tel.: 02 506 33 53