

Draaiboek Community Land Trust

in opdracht van de Vlaams Minister van
Binnenlands Bestuur, Bestuurszaken, Wonen, Steden, Inburgering, Gelijke
Kansen, Armoedebestrijding en Sociale Economie
Mevr. Liesbeth Homans

Facultatieve subsidie aan CLT Gent vzw
NEO/1NE-C-4—AA/WT (Begrotingsjaar 2016)

Auteurs:

Gaëlle De Smet en Wim Rasschaert van Rasschaert Advocaten bvba
& Community Land Trust Gent

31 mei 2019



Deze publicatie kwam tot stand dankzij veelvuldige input. Het draaiboek is het resultaat van juridisch onderzoekswerk van Wim Rasschaert Advocatenkantoor bvba in aanvulling op alle beschikbare documenten van CLT Gent vzw in het kader van de eerste haalbaarheidsstudie (Blauwdruk CLT Gent, 2012), de voorbereiding van de oprichting van de Stichting CLT Gent (met input van R. Schippers - Belfius, J. Moyersoens - i-Propeller, S. Bonnave - Hefboom, K. Schimmel - Meerwaarde), de opmaak van de ontwerpversie Recht van Opstal (Jo Debyser) en de CLT-nota's als verdieping op de Recht van Opstal (N. Hertogen, T. Maes, E. Van Mullem, F. Vandepitte en B. Iserbyt). Opvolging van de opdracht lag in handen van Trui Maes.

Onze oprechte dank gaat uit naar de leesgroep: Jan De Craene (Kabinet Minister Homans), Eline Van Agtmael, Tom Vandromme en David Van Vooren (Wonen Vlaanderen), Filip Van Lancker (Provincie West-Vlaanderen, diensthoofd Wonen), Guido De Munter (woonexpert, vrijwilliger CLT Gent), Luk Jonckheere (Samenhuizen vzw), Hanne Stevens (Netwerk Armoede) en het CLT-team.

De Vlaamse overheid is niet verantwoordelijk voor de inhoud van deze publicatie.

Meer informatie over de activiteiten en projecten van CLT Gent kunt u terugvinden op de site met volgende link. (<http://cltgent.be>)

DRAAIBOEK

COMMUNITY LAND TRUST

INHOUD

DEEL I. COMMUNITY LAND TRUST	5
1. INTRODUCTIE.....	6
1.1 Algemene Inleiding bij het draaiboek.....	6
1.2 Een woordje uitleg bij het nieuwe woonmodel: wat is een Community Land Trust of CLT?.....	6
1.3 Vanwaar komt de Proefomgeving Community Land Trust of CLT?	7
1.4 Kennen we in België en Vlaanderen al voorbeelden van CLT?	8
2. DE KENMERKEN VAN EEN CLT: ENKELE INZICHTEN	10
2.1 Een nieuw woonmodel in Vlaanderen: de principes	10
2.2 Bewoners zelf laten sturen en ontzorgen.....	14
2.3 Troeven van CLT.....	15
DEEL II. ROL VAN DE OVERHEID	16
1. Meerwaarde voor de overheid?.....	17
2. CLT: relatie met de sociale koop en rol van een huisvestingsmaatschappij?.....	17
3. Wat is de rol van een lokaal bestuur?	20
4. Beperkingen bij samenwerking met een lokaal bestuur?	22
5. Participatie door een lokaal bestuur in een CLT	23
6. Strategische inzet van patrimonium voor een duurzame co-creatie.....	23
DEEL III. KRITISCHE SUCCESFACTOREN	27
DEEL IV. STAPPENPLAN VOOR HET OPZETTEN VAN EEN CLT.....	30
1. Algemeen.....	31
2. Stappenplan overzicht	31
Stap 1: de haalbaarheidsstudie en vormen van een eerste groep van CLT - kandidaten	33
Stap 2: de oprichting en uitbouw van de CLT	33
Stap 3: Gemeenschapsopbouw.....	34
Stap 4: Projectontwikkeling van CLT-koop van site tot realisatie.....	35
Stap 5: Het beheer van de CLT en doorverkoop	36

3.	STAP 1. EEN HAALBAARHEIDSANALYSE.....	38
3.1	Initiatief.....	38
3.2	Formuleren van de missie en de doelstelling.....	38
3.3	Keuze van het “spoor”: koop, huur of noodkoop.....	40
3.4	Locatiekeuze en verkenning van het woonveld	41
3.5	Programma en ondernemingsplan.....	42
3.6	Opmaak van het businessplan.....	42
3.7	Het financieel plan.....	43
3.8	Risicodekking voor de CLT	54
3.9	Risicodekking voor de CLT-kopers	57
3.10	Doelgroepafbakening en solvabiliteit van de bewoners	58
4.	STAP 2. DE OPRICHTING EN UITBOUW VAN DE CLT	63
4.1	Brede samenwerking binnen de CLT en het CLT-charter	63
4.2	De keuze van de meest geschikte rechtsvorm	64
4.3	Mede-eigendom	76
4.4	Een eigen invulling van de trust naar Belgisch recht.....	78
4.5	CLT: publieke of private woonactor.....	79
4.6	Aansturing van de CLT	82
4.7	Aard van de activiteiten van de CLT	83
5.	STAP 3. DE GEMEENSCHAPSOPBOUW	85
5.1	De community- of gemeenschapswerking: het principe.....	85
5.2	De gemeenschapswerking: de basisstructuur	86
5.3	De gemeenschapswerking in de praktijk.....	86
5.4	De gemeenschapswerking en het beleid.....	89
5.5	De gemeenschapswerking binnen het sociaal werk	90
5.6	De communicatiestrategie	90
6.	STAP 4. PROJECTONTWIKKELING VAN CLT	91
6.1	Algemeen	91
6.2	Het zakelijk recht voor de projectontwikkeling: vergelijking	92
6.3	Het zakelijk recht vestigen en de juridische constructie	97
6.4	Samenwerking met een SHM (financiële aspecten).....	104
6.5	Prijszetting van de CLT-koopwoningen bij een samenwerking met een SHM	105

7.	STAP 5. HET BEHEER VAN DE CLT EN DOORVERKOOP.....	110
7.1	Werving, sparen, selectie en toewijs van de bewoners	110
7.2	Stewardship (dagelijks beheer of rentmeesterschap).....	115
7.3	De (door)verkoop van CLT-woningen	117
	DEEL V. CLT ALS RENTMEESTER OF STEWARD.....	125
1.	Algemeen.....	126
2.	Ondersteuning, monitoring en versterking	127
3.	Toewijs.....	127
4.	Doorverkoop en doorverhuur	127
	DEEL VI. STRUCTURELE STEUN VOOR CLT.....	129
1.	Inleiding	130
2.	Steun voor het pionierswerk in Vlaanderen	130
3.	Rechtsvergelijking.....	132
	DEEL VII. CLT GENT REALISEERT DE EERSTE CLT-KOOP IN VLAANDEREN.....	134
1.	De aanloop tot CLT Gent in 2011	135
2.	Een wooncrisis in Gent, anno 2017	135
3.	De missie van CLT Gent	136
4.	De juridische structuur van CLT Gent en haar partners	138
5.	De Gentse CLT-community	141
6.	De tijdslijn van het stappenplan voor het eerste CLT-koopproject in Vlaanderen	144
7.	De toewijs en selectie van de CLT-kopers in Meulestede.....	152
8.	De betaalbaarheidstoelage	157
9.	De financieringsbronnen van CLT Gent.....	159
	BIBLIOGRAFIE	161

DEEL I. COMMUNITY LAND TRUST

1. INTRODUCTIE

1.1 Algemene Inleiding bij het draaiboek

Met dit draaiboek wordt getracht een **helpende hand** te reiken aan geïnteresseerden, woonactoren, particuliere woongroepen of sociale vastgoedinvesteerders, lokale besturen of sociale huisvestingsmaatschappijen, om een Community Land Trust (CLT) op te zetten. Het draaiboek belicht de voornaamste vragen en aandachtspunten, en biedt een **overzicht van de stappen** om een CLT op te zetten die voorziet in hedendaags, betaalbaar wonen.

Het draaiboek werd samengesteld **op basis van ervaring** in het binnenland en buitenland, vanuit een casus-specifieke beleidsevaluatie, namelijk het praktijkgeval van CLT Gent. Het kan dienen als referentiekader voor het opzetten van lokaal maatwerk voor CLT – projecten.

Het is geen technisch draaiboek waarin alle stappen technisch, financieel en juridisch in detail zijn uitgewerkt omdat veel maatwerk nog vereist is. Waar mogelijk of nuttig wordt verwezen naar modelprojecten of modeldocumenten. Het is eerder een overzicht dat inspiratie moet geven om de projecten daadwerkelijk te realiseren met *tricks en tips*, met knipperlichten en opportuniteiten...

1.2 Een woordje uitleg bij het nieuwe woonmodel: wat is een Community Land Trust of CLT?

Een Community Land Trust of CLT is **een door een gemeenschap gedragen ontwikkeling van woningen en gebouwen, op gemeenschappelijke grond, die permanent betaalbaar blijven**. De Community Land Trust (of CLT) **breekt met traditionele organisatie- en woonvormen**. Ze geeft het eigenaarschap een nieuwe invulling en **splitst het eigendomsrecht** van de grond met dat van de woning. De gemeenschappelijke grond blijft eeuwigdurend eigendom van de CLT - landmaatschappij en de CLT-kandidaten kunnen enkel de woning aankopen.

Met de community als één van de basispijlers voorziet de CLT in een aanbod **van hedendaags kwalitatieve en betaalbare woningen**. Een aanbod dat inspeelt op de actuele uitdagingen op de woonmarkt. CLT kan beschouwd worden als één van de pistes die inzet op woonzekerheid in kwalitatieve betaalbare woningen voor mensen uit de lagere inkomenscategorie.

Het is een organisatie zonder winstgevend doel en gecontroleerd door de gemeenschap, die eigendommen bezit, ontwikkelt en beheert ten gunste van een lokale gemeenschap. Het doel is om grond en eigendommen te verwerven en deze voor eeuwig te behouden in de trust als collectieve eigendom ten gunste van een gemeenschap. Ook diensten en economische activiteiten kunnen een plaats krijgen op de CLT-gronden, voor zover ze de gemeenschap ten goede komen.

Het CLT-model voorziet **drie sporen**: koop, noodkoop en huur. De samenhang van deze parallelle sporen waarborgt een **gediversifieerd aanbod** voor hen die bewust kiezen voor het CLT-woonconcept:

- **de koop** is voor hen die solvabel genoeg zijn voor een eigendomsverwerving, maar geen kans (meer) zien op de duurdere reguliere woonmarkt;
- **de huur** is voor hen die niet solvabel genoeg zijn om zich een eigendom te verschaffen en dus geen CLT-woning kunnen kopen, maar toch deel willen uitmaken van de CLT-community;
- de **noodkoop** wil noodeigenaars van ondermaatse woningen helpen door aankoop van de grond van de woning als financiële tussenkomst in de noodzakelijke woningrenovatie.

Elke CLT gaat op zoek naar de beste manier om een antwoord te bieden op de lokale problemen en gebruik te maken van de lokale opportuniteiten. De CLT moet de grond veiligstellen van verkoop en speculatie, voorzien in een scheiding van de eigendom van de grond en de eigendom van de gebouwen, in het garanderen van de betaalbaarheid, in de werking van de community via democratisch beheer.



Tip. In 3 minuten krijg je in het verhelderend filmpje van CLT Brussel een klare kijk op de basisprincipes van het CLT-model: <https://www.youtube.com/watch?v=ZwwKk7HV4J0>.

1.3 Vanwaar komt de Proefomgeving Community Land Trust of CLT?

De CLT heeft in de VS een lange voorgeschiedenis met voorlopers van de CLT-beweging in de tweede helft van 19^e eeuw (Swann en King), waarbij men zelf inspiratie opdeed in Indië. De eerste CLT, New Communities Inc., werd in 1969 opgericht. Er werd een groot stuk landbouwgrond aangekocht die het collectieve bezit werd van de landarbeiders die het zouden bewerken en van mensen die het project genegen werden en de financiering mogelijk hadden gemaakt.

Aanvankelijk speelde het economisch aspect van de CLT dus de belangrijkste rol. De huisvesting op zich was slechts bijkomstig. Inmiddels is er een grote diversiteit in CLT's, naar omvang en focus. De ene legt vooral de nadruk op het betaalbaar wonen, de andere ziet het model als een impuls voor de revitalisering van kansarme of verloederde buurten tot leefbare buurten waar ook de laagste inkomens en kwetsbare groepen een woonplek verzekerd krijgen.



Tip. De meerwaarde van de combinatie van beide invalshoeken heeft zich bewezen, zoals de film *Gaining Ground over Dudley Street in Boston* illustreert. Ontheenigen, werkloosheid, kinderarmoede. Al deze problemen teisterden de Amerikaanse stedelijke samenleving tijdens de economische recessie. De film

Gaining Ground toont hoe 25 jaar innovatieve gemeenschapsopbouw een wijk in Boston transformeerde. Een nieuwe generatie Dudley Street buurtleiders creëerden hoop en nieuwe mogelijkheden in uitdagende tijden. Deze pakkende documentaire toont hoe het CLT-model de motor is voor de stadsvernieuwing van een verloederde wijk, de bewoners weerbaar maakt en de wijk nieuw leven inblaast. Samen met de filmvoorstelling is de vzw CLT Gent opgericht op 6 december 2012.

Het huidige model van de Community Land Trust is dus bijna 50 jaren geleden in de VS ontstaan. Het model is nu erkend in de VS, en in 1992 werd de definitie van Community Land Trusts vastgelegd in een federale wet.

Ondertussen slaat het idee aan in andere landen, zoals Groot-Brittannië en Frankrijk.



Weetje. Bekende Europese voorbeelden zijn de Familistère van Godin (1817-1888) in het Franse Guise en de Engelse tuinstedenbeweging van Ebeneser Howard (1850-1928), die ook in Brussel een echo kreeg in de vorm van tuinsteden als de Floreal en de Logies. In de Verenigde Staten wees econoom en politicus Henry George (1839-1897) op de grote rol van landeigendom en speculatie in het ontstaan van sociale onrechtvaardigheid en ongelijkheid, en uit zijn ideeën ontstonden aan het eind van de 19de eeuw de “single tax communities”. Later zou Ralph Borsodi (1886-1977), de “School of Living” oprichten, een alternatieve gemeenschap waar het land geleased werd door de bewoners. Zijn ideeën zouden later mee aan de basis liggen van de eerste Community Land Trusts.

1.4 Kennen we in België en Vlaanderen al voorbeelden van CLT?

Reeds in de jaren 1920 kenden coöperatieve woonvormen een opgang in ons land onder de vorm van **sociale tuinsteden**.

De eerste vormen van collectieve bouw- en woongroepen komen op in de nasleep van '68 (La Mémé, La Baraque, Les Verchons, La Placette, Haringrokerij, ...). De jongste jaren schieten woonprojecten als paddenstoelen uit de grond, mede onder impuls van Samenhuizen vzw die sensibiliseert en diverse vormen van **gemeenschappelijk wonen**, van **huisdelen over wonen tot cohousing**, op de kaart heeft gezet.

VOORBEELDPROJECTEN

De Ideale Woning cvba is vandaag dé pionier in Gemeenschappelijk Wonen met het samenwoonproject in zelfbeheer 'Senioren Thuis' in Borgerhout, haar participatie in Collectief Goed cvba en ze voorziet een cohousing/CLT in de Werve Hoef in Wijnegem. Bij De Ark in Turnhout is een cohousing van sociale huur- en koopwoningen in ontwikkeling. En Noorderkempen werkt voor het erfgoed in Merksplas met erfpacht. In Gent is recent de cvba-so WoonCoop opgestart als huurderscoöperatief, wat haar toelaat om extern kapitaal op te halen. Zij biedt ter compensatie van gedeelde leefruimtes kleine(re) huurunits aan in de formule van 'coöperatief huren in zelfbeheer'. Elke huurder-aandeelhouder (minimum 250€) heeft een stem in de algemene vergadering. Naarmate men meer aandelen koopt, kan de huur verlagen. En stapt men eruit, dan neemt men de aandelen terug mee.

Samenlevingsopbouw werkt met de doelgroep van kwetsbare personen en ging aan de slag om doelgericht een antwoord te bieden op de noden in het veld onder de noemer 'Wonen op Maat': van campingwonen naar permanent kleinschalig wonen, bouwblokrenovatie als voorloper van Dampoort KnapTOP!, Housing First, LeegGoed, Arm in Arm en Collectief Goed cvba, Woonbox, ... en tenslotte ook Community Land Trust. Betaalbaar wonen, ontzorging, slimme financiering en de community van, voor en met de doelgroep is de gedeelde focus.

In 2009 doet CLT zijn intrede in België naar aanleiding van het debat in Brussel rond betaalbaar en sociaal wonen. In Brussel liep al volop de realisatie van het eerste participatief koopproject L'Espoir onder de coördinatie van Buurthuis Bonnevie van Samenlevingsopbouw Brussel: 14 passiefwoningen worden gerealiseerd in de Finstraat in Molenbeek in samenwerking met het Brusselse Woningfonds. In 2010 is dit intercultureel woonproject ingehuldigd en de bewoners waren meteen de ambassadeurs om samen met enkele verenigingen het Brusselse CLT-Platform op te richten. Dit was de kiem van de eerste CLT op het Europese vasteland. Ze vond een bondgenoot in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

VOORBEELDPROJECT

Het eerste CLT-draagvlak staat aan de wieg van de Gentse CLT: in maart 2012 is het CLT-Charter ondertekend door 43 middenveldorganisaties, kenniscentra en overhedenorganisaties. CLT Gent vzw is op 6 december 2013 boven de doopvont gehouden en heeft sindsdien een lange weg afgelegd tot de oprichting van de Stichting op 6 december 2017.

De huidige Vlaamse regering stelde als ambitie voorop dat Vlaanderen een voortrekker op het vlak van duurzaamheid moet worden. Binnen elk beleidsdomein vormt duurzame ontwikkeling een centraal principe. In het kaderdecreet Duurzame Ontwikkeling d.d. 22 juni 2007 worden de grotere strategische beleidskeuzes vooropgesteld. Eén van die keuzes vormt de transitie naar duurzaam wonen en bouwen. De sterke druk op de huizenmarkt heeft bijgedragen tot het besef dat de beschikbare ruimte zo optimaal mogelijk moet worden benut. Dit bewustzijn heeft ook burgers ertoe aangezet na te denken over innovatieve en flexibelere woonvormen met aandacht voor ruimte-efficiëntie, burgerparticipatie en sociale cohesie. Met gemeenschappelijke woonprojecten en coöperatieve woongroepen trachten burgers samen het woonlandschap te verduurzamen.

Die initiatieven breken met de wooncultuur en het woonsysteem, in lijn met 'transitie voor duurzaam wonen en bouwen' dat de Vlaamse Overheid is opgestart in 2008, vandaag gekend als 'Slim Wonen en Leven'.

Uit de beleidsbrief Wonen 2014-2019 blijkt dat de financiële opportuniteiten en maatschappelijke voordelen van nieuwe woonvormen ook Minister Homans niet is ontgaan. Zij uitte uitdrukkelijk de intentie ook haar beleid te willen aanknopen bij de alsmaar groter

wordende belangstelling voor ‘gemeenschappelijk wonen’ en andere woonvormen, en hiervoor concrete beleidsacties te willen werken.

2. DE KENMERKEN VAN EEN CLT: ENKELE INZICHTEN

2.1 Een nieuw woonmodel in Vlaanderen: de principes

De CLT gaat uit van een aantal **principes**, nieuw bij woonontwikkelingen in Vlaanderen.

Beheer van de gronden als gemeenschapsgoed

De Community ‘**Land**’ Trust verwerft gronden om er zelf op te bouwen via erfpacht, via giften, legaten en schenkingen of via aankoop. De grond wordt uit het marktreguliere, speculatieve systeem gehaald, en wordt beschikbaar gesteld voor de gemeenschap. De trust blijft voor altijd de eigendomsrechten of de zakelijke rechten op de grond behouden.

Scheiding tussen eigendom van de grond en eigendom van gebouwen

De grond van de woning wordt niet verkocht en blijft eigendom of het zakelijk recht van de trust. De woning of het gebouw wordt met een zakelijk recht (opstal of erfpacht) gebouwd en kan op die manier goedkoper ter beschikking komen van bewoners: zij moeten immers enkel betalen voor de woning en voor het gebruiksrecht op de gronden van de trust. De koper moet m.a.w. de grond niet kopen. Voor het gebruiksrecht kan er een (beperkte) canon of pacht gevraagd worden die lager zal zijn dan de aankoopprijs van de grond. De eigenaars van het gebouw bezitten alle klassieke rechten van een eigenaar. Enkele beperkende voorwaarden moeten de blijvende betaalbaarheid van de woningen wel verzekeren.

Blijvende betaalbaarheid.

Niet de grond, maar enkel de woning wordt gekocht (of gehuurd), tegen een lagere prijs dan de reguliere marktprijs, bij voorkeur tegen de reële bouwkost bij nieuwbouw. De bewoner moet er zich domiciliëren en zijn huis zélf bewonen. Er wordt een voorkooprecht door de CLT voorzien waardoor deze de woning kan terugkopen wanneer de bewoner zijn huis verkoopt. Door de verkoopprijs te indexeren verzekeren we blijvende betaalbaarheid.

VOORBEELD. Een huis wordt gekocht aan 100.000 €, na tien jaar is de marktprijs 160.000 €. CLT Gent laat de marktprijs voor wat hij is en kijkt naar de loonindex. Stel dat die 2 % bedroeg, dan is de verkoopwaarde na 10 jaar 122.000 €. Hiervan gaat 5.000 € dossierkost naar de CLT.

Subsidieretentie

De CLT-woningen **blijven betaalbaar** voor dezelfde doelgroep omdat de winst, die gegenereerd wordt, steeds terugvloeit naar de gemeenschap. Wordt een overheidssteun toegekend in functie van de betaalbaarheid (grond, premies, werkingsmiddelen of een toelage), dan kan die steun over generaties heen steeds opnieuw worden gebruikt voor het maatschappelijk doel van de CLT: een ‘sociaal’ model dat gezinnen wil aan een betaalbare woning wil helpen.

Het is mogelijk dat mensen met een lager inkomen (net) niet solvabel genoeg zijn om het volle bedrag te lenen voor de aankoop van een CLT-woning. Om de CLT-woningen voor hen toch betaalbaar te maken, kunnen de CLT's voorzien in **een toelage**. Wanneer de bewoner de woning verkoopt, moet hij de toelage die hij bij aankoop gekregen heeft, teruggeven aan de CLT. Daarna wordt de woning opnieuw doorverkocht, en de nieuwe koper met een lager inkomen kan die oorspronkelijke premie krijgen en een deel van de winst. Zo blijft het huis ook na verkoop betaalbaar.

VOORBEELD. De koper is solvabel genoeg om 92.000 € te betalen voor een woning van 100.000 €. CLT draagt 8.000 € bij. Na 10 jaar verkoopt de eigenaar de woning ter waarde van 120.000 €. De verkoper krijgt: 120.000 € - 8.000 € - 5.000 € uitstap: 107.000€.

Met het systeem van “subsidieretentie” kan **een rollend CLT-fonds** worden opgebouwd dat blijvend inzetbaar is voor een eeuwigdurende betaalbaarheid. Op die manier kunnen de middelen zo efficiënt mogelijk worden aangewend en kan de doelgroep maximaal worden bereikt.

VOORBEELDPROJECT Dampoort KnapT OP!

Een voorbeeld van de toepassing van een rollend fonds en de subsidieretentie is het collectief renovatieproject ‘Dampoort knapT OP!’ in een Gentse 19^e eeuwse volkswijk. Dit project werkt met een tussenkomst van 30.000 € voor de renovatie van verouderde woningen. De bewoners hoeven dus geen lening te betalen. De middelen hiervoor werden gevonden bij het OCMW en de stadsdiensten Klimaat en Wonen. Bij verkoop van de woning vloeien de middelen, met een deel van de gerealiseerde meerwaarde of een koppeling aan de index, terug naar dit fonds.

De CLT houdt zo de vastgoedwaarde, alle meer- en minwaarde van het vastgoed binnen de trust en buiten het gangbaar speculatief woonsysteem. Indien nodig bv. als de eigenaar in

moelijkheden komt, kan de CLT de woning zelf terug inkopen voor herverkoop of verhuur. De woningen blijven dus steeds in het beheer van de trust en binnen het CLT-systeem, aan een geplafonneerde prijs (zie hoofdstuk IV.3, titel g).

Lokale inbedding en gemeenschapsopbouw

Elke CLT werkt territoriaal gebonden omdat er veel belang gehecht wordt aan de opbouw van de gemeenschap.

Participatietrajecten zijn inherent aan het CLT-proces. Zo wordt steeds een globaal participatietraject opgezet voor het hele gebied waarbinnen de CLT opereert. CLT biedt ook spaarders en kandidaat-bewoners de mogelijkheid om mee te denken over het reglement en de interne werking van de CLT. Ook op het niveau van de verschillende sporen (huur, koop en noodkoop) worden afzonderlijke participatietrajecten voorzien.

Tot slot vormt ook de vorming van elke projectgroep een participatief traject.

Hoe kleiner de zone en hoe meer projecten in elkaars nabijheid, hoe sterker het gemeenschapsgevoel en des te beter de betrokkenheid kan zijn, het lokaal draagvlak zichtbaar is en het *stewardship* beheersbaar. Hoe groter de zone, hoe meer kans op uitbreiding in gronden, patrimonium en ledenbasis. En het biedt meer opportuniteit voor interne mobiliteit van de bewoners en meer diversiteit in fondsen en politieke steun.

De '**Community**' Land Trust richt zich op de gemeenschapsvorming van **de groep (i)** en **in de wijk (ii)**

- (i) **Kandidaat CLT-bewoners** worden liefst zo vroeg mogelijk **als groep** in het CLT-verhaal betrokken: in de ontwikkeling van de CLT en haar werking (bestuursmatig), in de ontwikkeling en realisatie van een concreet project (participatief traject).

De CLT-kandidatenlijst wordt samengesteld door gezinnen of alleenstaanden die het bestaand charter ondertekenen en zich als CLT-lid bereid tonen deel te nemen aan het proces, de vorming en CLT-activiteiten. In de schoot van de CLT wordt met de kandidaat-bewoners overlegd bij de opmaak van documenten, voorwaarden en regels. Na de selectie van kandidaten (door het CLT-team of de initiatiefnemers) voor een concreet project is er de (verplichte) deelname aan de **spaargroep** (zie hoofdstuk IV-7, stap 5) en worden er met de groep afspraken gemaakt.

- (ii) Ook **de omliggende buurt** wordt actief betrokken. De CLT is steeds gebonden aan een plek in een wijk, een stad of een regio. De ontwikkeling van een CLT-woonsite gebeurt **op maat van de buurt** en **in samenspraak met de buurt**. De buurt wordt geïnformeerd en bevraagd op wensen en noden: welke (extra) opportuniteit in diensten of functies kan de CLT invullen? Een nieuwbouw kan op weerstand stoten

maar door de buurt te betrekken kan een CLT-project een antwoord bieden op bepaalde buurtnoden en de weerstand in medestand keren. De samenwerking kan diverse vormen aannemen: overleg, activiteiten organiseren, delen van goederen of ruimte zoals uitleen van materiaal, autodelen, buurtzorg of kinderopvang, gebruik van collectieve ruimte, tuin, ... Of de CLT trekt samen met lokale partners (nieuwe) sociale economie ten behoeve van de wijk.

VOORBEELDPROJECT

In de Gentse Dampoortwijk is een uitleendienst opgestart met klusmateriaal en CLT ligt mee aan de basis van het buurthuis De Pastory dat volledig op vrijwilligers draait. In Meulestede heeft CLT Gent de wijk bevroegd via huisbezoeken. De noden en wensen zijn o.m. een plek voor publieke ontmoeting, groen en dieren in de wijk, een buurtwinkel. Een collectieve ruimte die ook open staat voor de buurt is nu voorzien in het bouwprogramma. In de huidige tijdelijke invulling experimenteert CLT met eetbaar groen en dieren. En een labo-traject voor een coöperatieve wijkwinkel zal gedurende drie jaar als test draaien.

De ‘Community’ Land Trust bouwt haar model o.m. op een **dynamiek van lokaal initiatief en “empowerment”** die het samen leven in de wijk(en) en de weerbaarheid kan bevorderen. CLT-leden en wijkbewoners, middenveld en sponsors kunnen samenwerken en aan de slag met de middelen die ze hebben of doelgericht ophalen. De CLT-community stimuleert wederdiensten en solidariteit onder haar bewoners en tussen de CLT-bewoners en de buurtbewoners. Dit versterkt de woongroep zelf, de buurt en het draagvlak voor het CLT-woonproject in de wijk.

Democratische besluitvorming: de lokale gemeenschap bestuurt mee...

De Community Land ‘Trust’ is niet uit op winstbejag en functioneert als open organisatie die democratisch wordt beheerd door drie partijen (3 categorieën) met elk een gelijkwaardige stem:

- Categorie A: alle geselecteerde kandidaat-bewoners en -gebruikers van de CLT-grond worden lid van de CLT voor een eenmalig bedrag;
- Categorie B: buurtbewoners, sympathisanten en het middenveld kunnen ook lid worden. Zij hernieuwen jaarlijks hun lidmaatschap voor een klein bedrag;
- Categorie C: overheid, publieke actoren, investeerders in het vastgoed en/of een instelling/organisatie van algemeen maatschappelijk belang kunnen toetreden.

Een groot en actief ledenbestand dat mee het CLT-charter ondertekent, staat garant voor de gedragenheid van de CLT. Alle “leasers”, dat wil zeggen alle bewoners of andere gebruikers van CLT-grond, maken zich lid via een kleine bijdrage. De CLT gaat ook actief op zoek naar leden uit de wijken en het hele gebied waarin ze opereert. De leden verkiezen het bestuur, dat de missie bewaakt en het beleid bepaalt. Dat **tripartite bestuur** is voor een derde samengesteld uit bewoners en gebruikers (A), voor een derde uit het brede middenveld (B)

en voor een derde uit vertegenwoordigers van de overheid (C). **Beslissen op basis van een consensus** tussen de drie partijen is het uitgangspunt.

VOORBEELDPROJECT

Gent heeft gekozen, naar analogie van CLT Brussel voor een tweeledige rechtsfiguur. CLT Gent vzw staat in voor de dagelijkse werking van de projectontwikkeling, gemeenschaps-activiteiten en de begeleiding van de bewoners. De Stichting CLT Gent, stichting van openbaar nut, beheert het vastgoed. Beide organen hebben in principe een tripartite samenstelling met de kandidaat-bewoners en gebruikers van de CLT-gronden, de community gemeenschap van buurtbewoners en het middenveld, de overheid en/of een instelling van algemeen belang. In de Stichting CLT Gent - die enkel een Raad van Bestuur (RvB) heeft - worden de bewoners vertegenwoordigd door de vzw die minimum twee personen afvaardigt, een bewoner en een expert. (zie hierna onder b.) De keuze van de meest geschikte rechtsvorm)

Een drieledig bestuur is het middel tot medeverantwoordelijkheid. In de praktijk blijkt dit niet altijd realiseerbaar. De instap in het partnerschap kan variëren naargelang de lokale situatie.



Tip voor het lokaal bestuur. De overheid die de gronden en panden ter beschikking stelt of subsidies verleent, zal met enige zekerheid zetelen in de trust (de stichting). Of die overheid ook een rol opneemt in het bestuur van de dagelijkse werking (de vzw), is niet gegarandeerd (cfr. Gent). De overheid kan zelf het initiatief nemen tot de oprichting van een CLT om haar gronden en patrimonium sociaal te valoriseren.

2.2 Bewoners zelf laten sturen en ontzorgen...

De CLT ontwikkelt woonprojecten en leidt de bewoners toe naar hun eigenaarschap of huur, maar eens de woningen opgeleverd en verkocht of verhuurd, treedt de CLT op als goede rentmeester met een missie:

- behoud van de langdurige **betaalbaarheid** met goed wonen voor lage inkomens;
- behoud van de **kwaliteit** en de goede staat van de woningen en gebouwen en;
- bescherming van de **woonzekerheid** in een 'thuis' voor goede en kwade dagen.
- Bevorderen van een goed lopende bewonersgemeenschap en een **leefbare buurt**

Geselecteerde kandidaat CLT-bewoners worden begeleid in het traject naar eigenaarschap of huurder. Zowel in de voorbereidingsfase als tijdens de ontwikkeling en realisatie van nieuwe CLT-projecten worden de kandidaten **ondersteund en toegeleid** tot zelfredzame CLT-bewoners ("Stewardship").

CLT helpt de CLT-bewoner in hun instap, het samenleven, het (zelf)beheer en het onderhoud van woningen, collectieve delen en buitenruimte. Ze geeft vorming op maat, begeleidt rond afspraken en zoekt mee naar oplossingen om de woonlasten betaalbaar te houden. Zij

verhoogt zo het wooncomfort door – zeker in aanvang – de bewoners te ‘ontzorgen’ als opstap naar medeverantwoordelijkheid binnen de CLT-community van het woonproject. De groep kijkt toe op de naleving van de afspraken, maar de CLT is bereikbaar voor advies en hulp in geval van **problemen rond betaalbaarheid, onderhoud en leefbaarheid**. De kosten voor deze begeleiding worden gedekt door de bijdragen van de CLT – leden.

2.3 Troeven van CLT

CLT wil het recht op duurzaam wonen realiseren via een ‘participatief betaalbaar en kwalitatief alternatief op maat van lage(re) inkomens’. Een model dat als voorbeeld kan dienen voor de ambitie op Vlaams niveau voor ‘Slim Wonen en Leven’.

CLT fungeert als **stapsteen** naar een permanent betaalbare woning. Huurders binnen een CLT krijgen de kans om in een spaarsysteem te stappen. Zo kunnen zij **stapsgewijs** toegang krijgen tot mede-eigendom. Huurders kunnen zo eigenaar worden. Omgekeerd kunnen eigenaars via CLT ook huurder worden. Dit kan gebeuren omwille van bvb. afbetalingsproblemen. Evengoed kan het een bewuste keuze zijn, zoals senioren die het eigenaarschap ruilen om huurder te worden, al dan niet in combinatie met één of andere vorm van thuishulp. Sommige CLT-eigenaars zetten de stap naar de private woonmarkt, maar dit lukt niet altijd. Zeker in stedelijke gebieden is de kostprijs voor een private woning vaak te hoog voor het CLT-doelpubliek.

De CLT reikt als woonactor een alternatief aan om kwetsbare groepen aan een eigen kwaliteitsvolle woning te helpen. Dit alternatief kan ook als **een tussenoplossing** worden beschouwd. De CLT combineert immers de voordelen van sociale huur (betaalbaarheid), in de zin van een betaalbare kwalitatieve woning, en de voordelen van het eigenaarschap (woonzekerheid en woonkwaliteit). Het eigenaarschap biedt meer woonzekerheid dan een huurwoning, het bevordert de welvaartspositie en kan de generatiearmoede doorbreken en ze creëert een grote betrokkenheid van de bewoner met de woning en de wijk. De CLT vormt in die zin de tussenstap **tussen sociale huur en koop**.

Een andere manier om het te bekijken is stellen dat de CLT het mogelijk maakt voor mensen om “**te wonen in hun spaarvarken**”. Huren is een vorm van 'ontsparen': je bouwt geen vermogen op. De aankoop van een woning is in die zin een investering voor de toekomst. Maar, zoals we reeds zagen, is de aankoop van een kwalitatieve woning voor heel wat mensen vaak te hoog gegrepen. Nochtans, het afbetalen van een woonlening is de meest voorkomende vorm van sparen en vermogensopbouw. De CLT maakt **een derde optie** mogelijk. Mensen sparen niet de hele waarde van hun woning. De grondwaarde blijft immers in de CLT. Op die manier beschikt men niet over het totaal eigenaarschap (de woning en de grond) maar heeft men toch de kans een behoorlijk, eigen gezinsvermogen op te bouwen.

DEEL II. ROL VAN DE OVERHEID

1. Meerwaarde voor de overheid?

In principe is het een kerntaak van de overheid om haar woondoelstellingen te bereiken en het woonbeleid vorm te geven, in het bijzonder voor de zwakkere groepen op de woonmarkt (cfr. art. 4 in de Wooncode): *het Vlaams woonbeleid heeft in het bijzonder aandacht voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.*

De overheid heeft immers de middelen, de sturingskracht en een sterke onderhandelingspositie om een duidelijke **regierol** op te nemen en prioriteiten te stellen.

Behoorlijk bestuur betekent dat de overheid vooral in budgettaire krappe tijden haar middelen zo efficiënt mogelijk aanwendt, zodat de doelgroep maximaal bereikt wordt en de doelstellingen zo goed mogelijk worden gehaald.

De kosten worden bij een CLT gedeeld: overheidsmiddelen onder de vorm van subsidies gaan naar de grondverwerving en een eventuele toelage voor de betaalbaarheid.

De bewoners investeren in de bakstenen; zij dragen het grootste aandeel in de kosten. Als een soort collectieve projectontwikkelaar van hun eigen woonproject nemen zij zelf verantwoordelijkheid op. Zoals hiervoor al gesuggereerd, kan de CLT sociale woonwijken, die nog moeilijk te renoveren zijn binnen het systeem van sociale huur, in beheer nemen en opknappen samen met de middelen en hulp van de bewoners ,...

De overheid zorgt via slimme investeringen (waarvan ze de waarde vasthoudt, of minstens mede-beheerder blijft van die waarde) voor een klimaat waarbij ook lagere inkomens kunnen investeren in een door hen gedragen project.

Macro-economisch wakkert dit de vraag aan en zorgt het voor extra economische waarde in een sleutelsector zoals de bouw, voor sociale winst in o.v.v. meer welzijn en minder uitgaven voor gezondheidszorg, en voor ecologische winst in de CO2-reductie.

In haar positie tussen sociale huur en koop houdt de CLT de geldstroom vast: ze zal de **overheidsmiddelen inschakelen in een eeuwigdurend hergebruikstelsel.**

Door het stabiel en langdurig eigendomsrecht van de grond, met de overheid als mogelijke co-bestuurder, blijven ook ontwikkelingen op langere termijn in zicht.

CLT **bevordert sterk de sociale cohesie** tussen bewoners en bevolkingsgroepen en zet maximaal in op gemeenschapsvorming.

2. CLT: relatie met de sociale koop en rol van een huisvestingsmaatschappij?

Voor de CLT staat de betaalbaarheid van de woningen voorop. Ze focust zich op de eerste plaats op de huishoudens die moeite hebben om een eigen woning te verwerven. Dit betekent dat CLT's vaak ook dezelfde groepen aanspreken die volgens de regels van de sociale

huisvesting in aanmerking komen voor een sociale koopwoning, met een focus op de lage inkomensgroep. Concreet wordt de koop van een sociale koopwoning door de kopers gefinancierd met een sociale lening, toegekend door de SMVW of het Sociaal Woningfonds. De huidige inkomensvoorwaarden die binnen de context van de sociale koop worden voorgesteld zijn echter vrij hoog. (75 à 80 % van de sociale koopwoningen komen in aanmerking voor een sociale koopwoning) De CLT richt zich dus idealiter naar die groep die (net) niet de volledige aankoopprijs van een sociale koopwoning kan belenen.

Ook aan de inkomensgroep die nog net in aanmerking komt voor sociale huur wil CLT de kans bieden op eigendomsverwerving.

Daarom sluit het CLT-model van nature dicht aan bij de klassieke sociale huisvesting. **Een samenwerking met lokale overheden en/of een sociale huisvestingsmaatschappij** is ook gewenst om projecten financieel haalbaar te maken.

Belangrijke kanttekening.

Na een jarenlange, stevige ondersteuning van de sociale koop werd het kader herzien. Een aantal klassieke instrumenten zijn inmiddels verdwenen, zoals de projectsubsidies voor sociale koopwoningen. Deze steun aan de sociale koopsector werd vanaf 1 januari 2015 afgeschaft. Sociale kavels en woningen hebben nog steeds een belang, maar de realisatie ervan wordt niet langer gesubsidieerd. In gemengde projecten worden wel nog infrastructuursubsidies voorzien, met name voor het gedeelte van sociale woningen. Kopers van sociale koopwoningen kunnen blijven genieten van een sociale lening.

Ook het leningenstelsel werd grondig herzien: private nieuwbouw, de aankoop van een bouwgrond of een herfinanciering komen niet langer in aanmerking voor een sociale lening. De aankoop, behoud, renovatie, verbetering of aanpassing van een woning komen wel nog in aanmerking voor een sociale lening (decreet 19 december 2014 houdende bepaling tot begeleiding van de begroting 2015, BS 30 december 2014). Met het nieuwe kader sociale koop werd de focus van de sociale eigendomsverwerving dus verschoven: de middelen werden gericht ingezet, rekening houdende met nieuwe vormen van bezit en eigendom. Andere formules zoals erfpacht en opstal kunnen nu ook worden aangewend bij de realisatie van sociale koopwoningen.

Sociaal huren en private eigendomsverwerving worden dus nog steeds gesubsidieerd. Enkel het systeem van de sociale koop, dat enkele ongewenste effecten met zich meebracht, wordt vandaag niet meer ondersteund. Dit systeem maakt het mogelijk dat een sociale koper de woning na 20 jaar mag verkopen op de private markt en op die manier de subsidie van de overheid kan vasthouden. Niettegenstaande er werd geopteerd voor de totale afschaffing van de projectsubsidie voor de sociale koop, vormde het evenzeer een mogelijkheid om ze te heroriënteren eerder dan af te schaffen. De subsidie zou bijvoorbeeld kunnen worden gekoppeld aan een pand, een site of een CLT-systeem. Zolang men in het systeem blijft, kan men genieten van een betaalbare CLT-

woning. Wanneer de woning wordt verlaten, keert de subsidie terug naar de CLT of de overheid.

In die zin zou de CLT op termijn kunnen uitgroeien tot een interessant instrument vormen die de nog steeds bestaande behoefte aan de sociale koop op een vernieuwende manier kan vervullen.

De samenwerking met een sociale huisvestingsmaatschappij biedt CLT enkele **structureel financiële voordelen** zoals:

- een verminderd btw-tarief bij bouw en verkoop,
- lagere registratierechten,
- mogelijkheid tot voorfinanciering van de bouw van sociale koopwoningen,
- de kandidaat CLT-woningeigenaars komen binnen dit kader in aanmerking voor een 100% bijzondere sociale lening,
- eventuele derde partijfinanciering voor de betaalbaarheidstoelage, voor investeringen in energiezuinigheid, dienstverlening of renovatie.

De samenwerking met de CLT biedt ook **voordelen voor een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM)**. Een SHM heeft doorgaans geen ervaring in *participatief bouwen en beheer* en beschikt ook niet over de middelen hiervoor. De CLT wil hier net sterk op inzetten via gemeenschapsopbouw, nauwgezette toeleiding en ontzorging naar koop, huur of renovatie bij noodkoop, en stewardship tijdens de bewoning. Bij de zuivere sociale huur komen alle bouw- en onderhoudskosten ten laste van de sociale huisvestingsmaatschappij. De inkomsten zijn onvoldoende om de kosten te dekken. In een samenwerkingsverband worden de baten, de lasten en de inspanningen verspreid tussen verscheidene actoren, waaronder de bewoners zelf. Een investering in CLT is dus *een investering waarvoor meerdere partijen verantwoordelijkheden dragen*. Dit kan leiden tot een beter beheer van overheidsmiddelen.

VOORBEELDPROJECT

Voor het proefproject in Meulestede van CLT Gent betekent dit dat de SHM WoninGent, die de woningen zal bouwen, op een aantal punten zal "afwijken" van haar traditionele manier van werken. WoninGent zal de toekomstige CLT-woningeigenaars moeten betrekken bij haar bouwproces via de VZW. Zij vertrekt vanuit het bouwprogramma dat door de bewonersgroep in samenspraak met de VZW wordt opgesteld. Voor de keuze van het definitief ontwerp van het woonproject en de aanstelling van een architect werd tevens advies ingewonnen van de kandidaat CLT-woningeigenaars (via de VZW). De CLT-woningen worden toegewezen aan de kandidaat-bewoners die zijn opgenomen op een afzonderlijke CLT-wachtlijst. De toewijs gebeurt volgens andere regels dan de toewijs van de klassieke sociale koop.

De *community- en wijkwerking* en het *medebeslissingsrecht van de CLT-bewoners* zijn eigen aan CLT en biedt een **sterke meerwaarde voor het klassieke huisvestingsmodel**.

De trust kan ook worden opgericht binnen een bestaande organisatie zoals bijvoorbeeld een sociale huisvestingsmaatschappij. In dat geval realiseert de sociale huisvestingsmaatschappij sociale koop in de geest van het CLT-model; ze houdt de grond in eigendom, verkoopt de woningen en verwerft een deel van de meerwaarde bij verkoop. In dat geval dient zij evenwel haar bestuur hierop af te stemmen en hierin tevens de bewonersgroep en het middenveld een plaats te geven.

3. Wat is de rol van een lokaal bestuur?

Het lokaal bestuur (een gemeente, een OCMW, een intergemeentelijke samenwerkingsvorm, een verzelfstandigd agentschap, ...) kan op verschillende wijzen een CLT – project ondersteunen.

- De instap van een overheid binnen de CLT kan belangrijke opportuniteiten scheppen. Een overheid kan zich doorgaans een snellere toegang verschaffen tot **financiële middelen** die noodzakelijk zijn om de activiteiten (zoals de opstart van een rollend fonds) van de CLT te verzekeren.
- Overheden beschikken over een **vastgoedportefeuille**. Het gaat vaak over een reserve aan gemeenschapsvastgoed in handen van OCMW's, provincies en gemeenten (incl. autonome gemeentebedrijven), kerkfabrieken, ook intergemeentelijke verenigingen en sociale huisvestingsmaatschappijen waarin de gemeente participeert. Overheden kunnen ervoor zorgen dat dit vastgoed op een maatschappelijk verantwoorde wijze ter beschikking wordt gesteld, door het verlenen van zakelijke rechten op een grond bijvoorbeeld of via een verkoop/schenking die vanuit het algemeen belang kan worden verantwoord, aan de CLT waardoor dit vastgoed een duurzame sociale bestemming krijgt.
- Binnen het CLT-systeem wordt **de investering** in de huisvesting trouwens **gedeeld**. De overheid betaalt de eerste investering (grond, prefinanciering van de bouw), de koper investeert in de woning. De noodzakelijke inspanningen worden dus verdeeld tussen verscheidene partners.
- Tot slot beschikken overheden **over een ruim netwerk en nuttige contacten** die kunnen helpen in het **proces- en projectmanagement** en het oplossen van problemen of obstakels.

Wat is **de visie van het lokale bestuur**? Vindt een lokaal bestuur het belangrijk dat haar gronden en panden ter beschikking worden gesteld aan sociale partners/woonactoren die waken over de betaalbaarheid van de (nieuwe) woningen? Wil het lokaal bestuur het lokaal

woonbeleid mee sturen? Wil de stad of gemeente ook kwetsbare groepen de kans geven om een woning te verwerven, hen mee te doen beslissen over toekomstige woonontwikkelingen en de sociale cohesie in buurten te versterken? Hecht het lokaal bestuur veel belang aan burgerparticipatie, gemeenschapsopbouw en empowerment?

De CLT kan het lokaal bestuur helpen om haar gronden en panden op een toekomstgerichte en duurzame manier te bestemmen.

Het lokaal bestuur kan **belang** hebben bij een CLT-gerichte (her)ontwikkeling van een buurt of een wijk in functie van de leefbaarheid, zowel voor nu als voor later.

VOORBEELDPROJECT

CLT Gent stelt vast dat in het woonbeleid van vandaag nog te vaak beslissingen worden genomen over grondgebruik en bestemming op basis van commerciële belangen die volledig buiten de lokale gemeenschap liggen en er soms strijdig mee blijken te zijn. CLT-initiatieven in de buurt zorgen er net voor dat de mensen uit de wijk meebeslissen over herverdeling, langetermijnplanning en uitbouw van de gemeenschap. CLT Gent wil de stad helpen om langetermijneffecten voor de grond en de gemeenschap voor ogen te houden.

Een stad of gemeente kan haar wijken en buurten op haar woongebied vernieuwen via CLT-projecten **op basis van duurzame lokale gemeenschappen met een langetermijnvisie**. Bewoners kunnen aangeven waar behoefte aan is, meebeslissen welke nog-niet-ontwikkelde gronden een invulling kunnen krijgen, waar straten kunnen worden heraangelegd of opgegeven, of er collectieve energievoorzieningen komen. De CLT kan dus een democratiserend effect op buurtniveau hebben en een sociale stadsvernieuwing kunnen realiseren die in functie van de huidige buurtbewoners staat.

De CLT zal polsen naar **de bereidheid van een lokaal bestuur** om haar **beschikbare middelen te activeren** in het voordeel van CLT-projecten. De CLT combineert verscheidene gezichtspunten (bewoners, middenveld, overheid) en is in staat om ervaringsdeskundig vanuit de buurt mee een **sterke visie op de wijk** te ontwikkelen. Het gemeenschappelijk beheer van de grond en de anti-speculatieve voorwaarden vormen garanties om een deel van het woonbeleid te realiseren via de CLT. De CLT zal deze visie **bepalen bij lokale en hogere overheden**, en haar de kansen en knelpunten signaleren.



Tip. Als de overheid initiatiefnemer is, kan ze vlot eigen gronden ontwikkelen, of minstens de CLT laten participeren in een gemengde ontwikkeling.

Zo hebben Stad Leuven en Stad Antwerpen de intentie om eigen gronden in handen te houden en enkel de woning te verkopen, wat de aankoop betaalbaar maakt. Impliciet wil men hiermee de starters op de woonmarkt en de modale inkomens in de stad houden. Een opstap naar sociaal grondbeleid is toe te juichen, maar dat is slechts een klein deeltje van het CLT-concept.

4. Beperkingen bij samenwerking met een lokaal bestuur?

Het is van belang van lokale besturen een duurzame, strategische vastgoedvisie nastreven die een maatschappelijk en een economisch rendement oplevert. Onder 'maatschappelijk rendement' moet ook een sociale meerwaarde worden verstaan. Het nastreven van economisch rendement moet dan weer leiden tot financiële meerwaarde. Lokale besturen doen er goed aan steeds beide doelstellingen voor ogen te houden en 'waardecreatie' als centraal principe in haar ruimtelijk beleid voorop te stellen.

De CLT moet wel rekening houden met een aantal beperkingen.

Lokale besturen kunnen overgaan tot de vervreemding van gronden en panden wanneer de publieke of private ontwikkelaar na realisatie niet zelf gebruiker of exploitant is, bijvoorbeeld in projecten met een koopwoningen. Aan de verkoop van gronden en panden door een lokaal bestuur zijn wel voorwaarden en procedures verbonden.

Een lokaal bestuur kan enkel die goederen verkopen die behoren tot het privaat domein. Goederen die behoren tot het privaat domein zijn alle goederen die niet behoren tot het 'openbaar domein': dit zijn de goederen die aan een openbaar rechtspersoon toebehoren en bestemd zijn voor het gebruik van allen of van een openbare dienst.

Wanneer een lokaal bestuur een onroerend goed verkoopt, gebeurt dit in de regel via een **openbare verkoopprocedure** waar alle potentiële geïnteresseerden op gelijke wijze toegang tot hebben. In de klassieke procedure wordt het onroerend goed toegewezen aan **het hoogste bod**. Maar er kunnen ook andere procedures worden gevolgd waarbij **ook andere criteria** worden ingeschreven. Deze criteria dienen wel **voorafgaandelijk** worden bekendgemaakt. Ze moeten ook **objectief en redelijk** zijn.

Vastgoedtransacties (zoals eigendomsoverdrachten of het verlenen van zakelijke rechten op onroerende goederen) van lokale besturen zijn in beginsel weliswaar niet onderworpen aan de reglementering inzake overheidsopdrachten, maar dit houdt geen vrijgeleide in voor een lokaal bestuur om willekeurig om te springen met haar eigen overheidsmiddelen.

In principe vereisen de organieke wetgeving (bvb. het decreet lokaal bestuur) en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur dat een openbaar bestuur op een zorgvuldige wijze over haar goederen beschikt en dus **een transparante mededinging** organiseert voor vastgoedtransacties met derden. Een lokaal bestuur handelt zorgvuldig wanneer ieder potentieel geïnteresseerde de kans geboden krijgt om aanspraak te maken op een toe te kennen zakelijk recht.

Ook wanneer een lokaal bestuur een onroerend goed in eigendom op een andere wijze wenst te bestemmen, kan zij de herbestemming op zich nemen, hetzij een **officiële oproep** lanceren met hieraan gekoppeld een **transparante selectieprocedure**. Geïnteresseerden moeten steeds op gelijke wijze de kans krijgen om kennis te nemen van de oproep en deze positief te

beantwoorden. Potentiële kandidaten moeten op dezelfde manier de kans krijgen om een project in te dienen. Van dit principe kan enkel worden afgeweken wanneer dit grondig kan gemotiveerd worden (vb. de uitzonderlijkheid van de transactie, het gebrek aan werkelijke mededinging, de bijzondere doelstelling etc.).

Een lokaal bestuur kan ook **randvoorwaarden verbinden** aan de verkoop van een goed of de vestiging van een zakelijk recht. Wanneer het lokaal bestuur zeer nauwkeurig en éénzijdig de voorwaarden en vereisten vastlegt voor de woonontwikkeling en als het ware een project op maat “bestelt”, dan speelt wellicht de overheidsopdrachtenreglementering toch.

Het lokaal bestuur kan haar eigen patrimonium ook voorbehouden voor nieuwe collectieve woonvormen.

Een samenwerking van de CLT en een lokaal bestuur zal steeds moeten worden ingepast binnen het bestaand wettelijk kader.

De CLT kan dus worden ingezet als middel voor **sociaal grondbeleid en sociale stads- of dorpsvernieuwing**. Verpauperde buurten kunnen weer tot leven worden gebracht. De community-werking van de CLT kan in buurten en wijken immers een **nieuwe dynamiek** teweegbrengen.

5. Participatie door een lokaal bestuur in een CLT

Lokale besturen kunnen samenwerken of participeren in de CLT, of hun grondpositie ter beschikking stellen.

Op grond van artikel 38 DLB kunnen de gemeenten verenigingen, stichtingen en vennootschappen met sociaal oogmerk oprichten, erin deelnemen of zich erin laten vertegenwoordigen als die verenigingen, stichtingen en vennootschappen met sociaal oogmerk niet belast worden met de verwezenlijking van welbepaalde taken van gemeentelijk belang. Onder dezelfde voorwaarden kunnen de gemeenten een andere vennootschap als vermeld in het Wetboek van Vennootschappen oprichten, erin deelnemen of zich erin laten vertegenwoordigen als die vennootschap uitsluitend de realisatie van lokale pps-projecten als vermeld in het decreet van 18 juli 2013 betreffende publiek-private samenwerking als doelstelling heeft. Deze oprichting, deelname of vertegenwoordiging mag niet gepaard gaan met de overdracht van gemeentelijke infrastructuur. Lokale besturen kunnen wel hun infrastructuur ter beschikking stellen.

6. Strategische inzet van patrimonium voor een duurzame co-creatie

Waardecreatie

Het is van belang van lokale besturen een duurzame, strategische vastgoedvisie nastreven die een maatschappelijk en een economisch rendement oplevert. Onder 'maatschappelijk rendement' moet ook een sociale meerwaarde worden verstaan. Het nastreven van economisch rendement moet dan weer leiden tot financiële meerwaarde. Lokale besturen doen er goed aan steeds beide doelstellingen voor ogen te houden en 'waardecreatie' als centraal principe in haar ruimtelijk beleid voorop te stellen.

Om waarde te creëren moeten besturen dus op zoek naar sociaal-economische potenties. Een lokaal bestuur kijkt het best met de bril van een projectontwikkelaar naar haar patrimonium wanneer ze een eerlijk beeld wil krijgen van de potentiële meerwaarde, zowel in termen van financiële als maatschappelijke opbrengsten, die op bepaalde locaties of panden kan worden gecreëerd. De locatie speelt steeds een belangrijke rol. Door op een beleidsveld overschrijdende manier naar haar vastgoedportefeuille te kijken kan ze een goed begrip krijgen van welke gebouwen en panden ze beter in eigen handen houdt en welke ze het beste verkoopt.

Zo kan ook het bevorderen van sociale cohesie, ontmoeting en binding binnen een bepaalde buurt wenselijk worden geacht. Maar ook de in- en uitbreidingslocatie van panden en/of gronden, het tegengaan van bepaalde ongewenste ontwikkelingen (gentrificatie, ghetto-vorming, leegstand,...) als het geven van nieuwe impulsen aan buurt via het inplanten van bepaalde voorzieningen, kunnen meegenomen worden in de beoordeling van het vastgoed.

Van een screening van het patrimonium naar een beleidsmatige gewenste ontwikkeling

Het lokaal bestuur moet alle relevante gegevens van haar patrimonium verzamelen die binnen haar eigen structuur beschikbaar is, zoals onder meer de historiek, het bouwjaar en het onderhoudsniveau. Daarnaast kan zij ook een beroep doen op externen (de esco-adviseur, de makelaar, de financier, de projectontwikkelaar,...) om andere aspecten van het patrimonium verder te onderzoeken. Meestal wordt door experts een behoefteonderzoek aanbevolen zodat rekening kan worden gehouden met toekomstige noden en voorzieningen.

Vandaag hebben enkele grotere centrumsteden een stadsbouwmeester. In principe kan de lokale bouwmeester ook een vastgoedrol opnemen. Als vastgoedbeheerder kan hij een analyse maken van het vastgoed in de stad. Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen economisch/financieel zwakkere functies en sterke functies. De grond kan tegen bepaalde voorwaarden worden ingezet voor de economisch zwakkere functies. Op die manier kan de CLT een hefboom vormen van betaalbaarheid.

Op basis van deze gegevens kan het lokaal bestuur zich een accuraat beeld vormen van de toestand van de gronden en panden en nagaan welke acties wenselijk zijn: de sloop, een functiewijziging, een herontwikkeling of herbestemming en/of tijdelijke levensduurverlenging.

Co-creatie

Een beleidsoverschrijdend vastgoedbeleid vereist steeds samenwerking op het bestuurlijk of ambtelijk vlak maar veronderstelt ook de erkenning van de burger- of netwerkmaatschappij: meerdere burgers die zichzelf verbinden rond gemeenschappelijke doelstellingen (huisvesting, voeding, energie, ...), expertise bundelen en doelstellingen nastreven en halen.



Weetje. Freiburg kocht omwille van strategische redenen een voormalige kazerne (sinds 1992 verlaten) aan op een site van 41 ha van de Duitse overheid. De stad verkocht de percelen en hiermee werden verscheidene voorzieningen gefinancierd (school, openbaar vervoer, ...). De huisvesting op de site Vauban werd gebouwd door onder meer zogenaamde bouwgroepen, waarbij meerdere gezinnen zich hebben verenigd en in samenwerking met een architect een bouwblok hebben ontwikkeld met individuele woningen. Het voorbeeld van Vauban toont de daadkracht aan van de burgers in een netwerkmaatschappij.

Een overheid die haar vastgoed op een slimme en maatschappelijke manier wil doen renderen, botst vaak op de limieten van haar kennis. De samenwerking tussen private en publieke actoren vormt in dat opzicht een evenwichtige oplossing. Die samenwerking koppelt de strategische doelstellingen van de overheid aan de inspraak van private actoren en burgers bij het uitwerken van een toekomstgericht vastgoedbeleid. De overheid behoudt op die manier haar strategische rol. Ze bepaalt welke gronden en panden voor welke functies bestemd zijn. De acties op terrein en de operationele uitwerking worden in belangrijke mate overgelaten aan private of sociale woonactoren.

Bij nieuwe stedelijke en wijkontwikkelingen is het van belang de lokale behoeften uit de buurt mee te nemen in het project. Ook de positieve impact van ondersteunende voorzieningen krijgt bij ruimtelijke ontwikkelingen meer aandacht.

Naar een integrale gebiedsontwikkeling

Lokale besturen gaan dus vandaag op zoek naar instrumenten om nieuwe ontwikkelingen te doen inpassen in een integrale gebiedsontwikkeling. Enerzijds uit zich dit in een traditionele toelatings- en verbodspolitiek waar een lokaal bestuur via stedenbouwkundige regels en plannen aangeeft welke functies en inrichtingsmodaliteiten mogelijk zijn op een welbepaalde grond of pand. Anderzijds kunnen lokale besturen zich ook laten inschakelen in een nieuwe ruimtelijke ontwikkelingspolitiek waar besturen en woonactoren en particulieren de voorwaarden creëren. Dit veronderstelt een meer participatieve aanpak.

Daarnaast bestaat de grootste uitdaging erin om ruimtelijke waardering te combineren met het tegengaan van sociale verdringing. De woningmarkt kent een breed spectrum met twee uitersten, met enerzijds het private sector en anderzijds de traditionele sociale woonactoren. Nochtans, daartussen bestaan er tal van interessante praktijken (soms nog in experimentele

fase) die iets in zich dragen om ook aan de woningproblematiek iets te doen. Lokale besturen moeten hierop worden geattendeerd.

Het is binnen die context dat de CLT een aantrekkelijke partner vormt en als instrument kan worden ingezet om het lokaal ruimtelijk beleid en woonbeleid verder vorm te geven. De samenwerking tussen lokale besturen, woonactoren en burgers loont immers steeds een belangrijke meerwaarde op verscheidene vlakken. Naast de herwaardering van de buurt, de verhoogde aantrekkelijkheid van de gebouwen kan dergelijke aanpak ook het welzijn van de aanwezige bewoners verhogen. DE CLT voorziet immers in een goede begeleiding, vorming en ondersteuning in hun eigenaarschap.

De CLT kan een oplossing bieden om sites te gaan ontwikkelen die moeilijk te ontwikkelen zijn (door de locatie of omgevingsaspecten) of om economisch zwakkere groepen een plaats te geven in stadsontwikkelingsprocessen.

DEEL III. KRITISCHE SUCCESFACTOREN

Het CLT-model heeft zich voor de lage inkomensgroepen bewezen in de VS, zelfs tijdens de vastgoedcrisis, maar laat ook zien dat er **limieten** zijn, wil men het wonen voor de kwetsbare doelgroep betaalbaar houden:

- **De noodzaak van het verwerven van een stuk grond of een gebouw.** Idealiter maakt het CLT-project deel uit van een gemengde private en sociale ontwikkeling voor een minimum aandeel in 'echt' betaalbaar wonen. Of ze neemt sociale huurwoningen over die anders worden verkocht. Het vergt de politieke moed om over te schakelen op een sociaal grond- en pandenbeleid, vanuit het lange termijn denken.

VOORBEELDPROJECT

Collectief Goed CVBA renoveert jaarlijks een 10-tal woningen op een creatieve, degelijke manier en verhuurt ze nadien tegen een lage prijs via het sociaal verhuurkantoor aan grote gezinnen. De woningen worden in natura ingebracht door De Ideale Woning cvba. Dit zijn woningen die te duur zijn om nog te renoveren volgens de VMSW-normen, maar op deze wijze niet vermarkt worden en toch nog 'sociaal' kunnen verhuurd worden.

- De CLT heeft **start- en werkkapitaal** nodig voor de dagelijkse werking, inhuren van expertise, prefinanciering van projecten, betaalbaarheid en cash-flow. Ad hoc middelen zoeken om een CLT op te starten is investeren met risico's, zeker als er veel tijd over gaat om de neuzen in de goeie richting te krijgen. Niet alleen de ontwikkeling van projecten en opbouw van de community, ook de ontzorging en het rentmeesterschap vergt een budget. Het CLT-model heeft het meest potentieel wanneer de politieke wil aanwezig is om een substantiële bijdrage te leveren.
- De CLT wil erkend worden **als sociale woonactor** of ze kiest ervoor om **samen te werken met een SHM**. In beide gevallen dient ze te werken volgens de wettelijke procedures van ontwerp tot oplevering en verkoop van de woning, die vaak tijdrovend zijn.
- De CLT schrijft zich in in het sociaal woonbeleid maar **wijkt af van het klassieke sociale huisvestingsmodel**, zowel in de huur- als de koopsector. Er zijn aanpassingen nodig in onder meer de huidige Vlaamse reglementering.

*Het experimenteren met vernieuwende woonformules werd **door de Vlaamse decreetgever mogelijk gemaakt door het installeren van een regelluwte**. Concreet betekent dit dat bijvoorbeeld CLT Gent voor haar koopproject tijdelijk kan afwijken van bepaalde artikelen van de Vlaamse Wooncode en het Overdrachtenbesluit van 29 september 2006 dankzij het decreet van 24 juli 2017 houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen.*

- De CLT wil **een breed partnerschap** in het werkveld van de doelgroep, maar dit zijn nu vaak de organisaties die overbevraagd zijn en werken met beperkte middelen. Het terugschroeven van subsidies en de vermaatschappelijking van de zorg heeft onmiskenbaar zijn negatieve impact op de meest kwetsbare mensen in de samenleving.
- De CLT wil het democratisch principe waar maken op basis van **gelijkwaardigheid tussen partijen**, waar alle betrokken partijen soms nog niet klaar voor zijn.

Het belang van de politieke steun op alle beleidsniveaus voor een geloof, vertrouwen en samenwerking in het CLT-model en haar initiatiefnemers is dus niet te onderschatten.

VOORBEELDPROJECT

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest koos al in 2013 duidelijk voor het CLT-model: de 'grondalliantie', de toewijs aan de CLT-spaargroep en het solidair intergenerationeel wonen is ingeschreven in de Huisvestingscode. CLT Brussel ontvangt middelen voor gronden en panden (de wijkcontracten) en wordt structureel ondersteund met een jaarlijkse subsidie.

DEEL IV. STAPPENPLAN VOOR HET OPZETTEN VAN EEN CLT

1. Algemeen

Om de principes van het CLT-model generiek te vertalen naar de praktijk, zowel organisatorisch, juridisch, financieel in de rol van aanbieder (trust) als gebruikers (bewoners, wijk), kan gebruik worden gemaakt van de **CLT-bouwstenen**.

CLT kan kiezen voor één of meerdere sporen van huurwoningen, koopwoningen of collectieve renovatie bij noodkopers. Hierna wordt de focus hoofdzakelijk gelegd op **CLT-koop**, zij het dat het organogram voorzien is voor de drie sporen.

2. Stappenplan overzicht

In een bondig overzicht worden hier de componenten van het stappenplan in een logische volgorde opgelijst. Elk van de bouwstenen wordt vervolgens uitgebreid toegelicht.

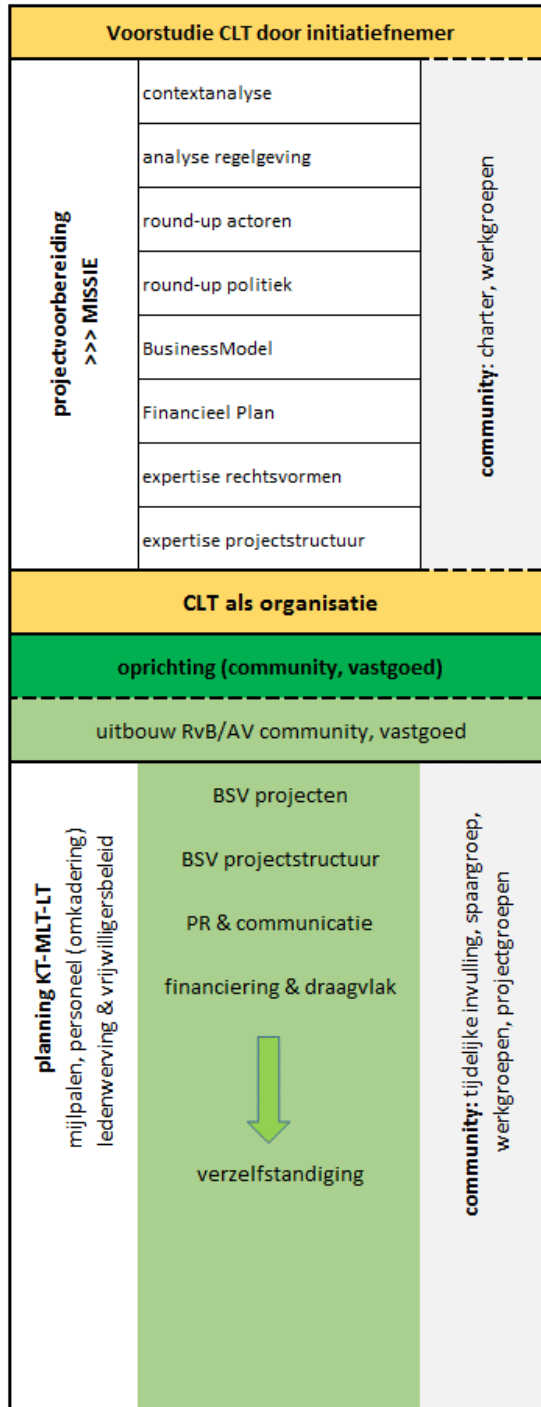
Het **initiatief voor het opzetten van een CLT** kan gebeuren door een woonactor, een groep van kandidaat – bewoners, een eigenaar, een lokaal bestuur, etc.

Het stappenplan voor een CLT omvat diverse processen die parallel kunnen lopen: de stappenvolgorde is daarom geen vast gegeven. Dit is eigen aan een geleidelijke opbouw van de samenwerking met lokale besturen en bewoners, projectontwikkelaars en projectbegeleiders, experts en vrijwilligers. De praktische, juridische en financiële organisatie van een CLT is sterk afhankelijk van de opportuniteiten in de lokale context.

Schematisch (volgende bladzijde):

CREATIE VAN DRAAGVLAK

zoeken naar kansen, opportuniteiten, coproductie en samenwerking



BSV staat voor Besluitvorming

Stap 1: de haalbaarheidsstudie en vormen van een eerste groep van CLT - kandidaten

De initiatiefnemer start met een **haalbaarheidsstudie** voor een Community Land Trust, uitgaand van de **CLT-basisprincipes**, bestaande uit:

- de formulering van de missie en concrete doelen;
- de analyse van de noden en de opportuniteiten op de lokale woonmarkt;
- verkenning van de omgevingsfactoren, het politieke klimaat, gemaakte keuzes omtrent de doelgroep en de kernactiviteiten;
- beschrijving van de opties inzake eigendomsrechten of zakelijke rechten;
- weergave van de toepasselijke reglementering.

Dit vertaalt zich in een **ontwerp van businessplan**, waarna het financieel plan voor de kernactiviteiten kan worden opgemaakt.

Een **eerste groep van CLT-kandidaten** wordt gevormd om deel te nemen aan dit aanlooptraject.

Als concrete stap tot het lanceren van de CLT wordt het **CLT-charter** opgesteld en voorgelegd aan medestanders van het CLT-initiatief. Een **ontwerp van statuten** voor de organisatie kan worden opgemaakt, alsook de gewenste randvoorwaarden tot opstart en uitbouw van het CLT-model. Een eerste verkenning van mogelijke panden en sites laat de opportuniteiten zien. Men is klaar om de eerste gesprekken te voeren op zoek naar partners voor samenwerking.

De ondertekening van het CLT-charter en het afronden van deze haalbaarheidsstudie zijn geschikte momenten voor een **publiek moment**.

Stap 2: de oprichting en uitbouw van de CLT

Eens is geweten wat nodig is, wenselijk en haalbaar start **het lobbywerk** en **de voorbereiding tot de oprichting van de structuur**. Actoren worden bevraagd naar hun bereidheid tot samenwerking en/of instap in de CLT.

De statuten worden verder verfijnd in dialoog met de drie partijen: bewoners, middenveld en overheid.

De bovenbouw van **de CLT wordt opgericht**, de oprichters vormen meteen als stichter de eerste raad van bestuur die het eerste werkjaar kan ingaan. De ledenwerving kan starten. Het is de algemene vergadering van alle CLT-leden die de samenstelling van het Bestuur goedkeurt.

Wil de CLT zich ontdubbelen voor:

- de projectontwikkeling en de community-werking enerzijds en
- voor het vastgoedluik van gronden verwerven, de verhuur en verkooptransacties anderzijds,

dan volgt de oprichting van een tweede orgaan volgens dezelfde verloop. Voor beiden is het belangrijk om de voorwaarden voor de instap in de CLT eerst in het overleg, vervolgens in de statuten mee op te nemen.

De CLT gaat **zich organiseren**, een meerjarenplan opstellen en taken verdelen en haar werkzaamheden opnemen: alle juridische documenten in detail opmaken voor de procedures (lidmaatschap, toewijzing, etc.), de aktes, de samenwerkingsovereenkomst(en) voor concrete projecten. Hiervoor is er nog veelzijdige expertise nodig die kan worden ingehuurd. Bewonerswerking en community-activiteiten, vrijwilligersbeleid en leden-activiteiten, interne en externe communicatie, ... het maakt deel uit de dagelijkse werking van een opstartende organisatie.

Eigen aan een experimenteel project is dan ook **de zoektocht naar financiële middelen**: in het begin zijn dit in hoofdzaak allerlei projectsubsidies naast – tijdelijke - structurele steun vanuit het ‘moederhuis’; hetzij een private organisatie, hetzij een (semi)publieke instelling of consortium. Gaandeweg komt de “verzelfstandiging” of het zelfbedruipend worden van de CLT en het verdienmodel op de agenda. Dus fondsenwerving, niet alleen voor gronden en betaalbaarheidstoelage, maar ook voor de werking van de CLT is een bijzondere opdracht.

Stap 3: Gemeenschapsopbouw

Eén van de fundamenten van de CLT is “de community”: de kandidaten als uiteindelijke eigenaars of huurders, de buurtbewoners van de projecten, maar ook alle CLT-leden, sympathisanten, experts, verenigingen. CLT realiseert geen *top down* regulier woonaanbod, maar een **bottom-based opgebouwd woonsysteem** dat op hedendaagse wensen en de noden van kwetsbare huishoudens een betaalbaar antwoord biedt. Zo worden onder meer de toekomstige gebruikers zo vroeg mogelijk in het traject met de experts meegenomen vanaf de uitbouw van de CLT en het CLT-bestuur, de opmaak van documenten en de besluitvorming over inhoudelijke keuzes, de vorming van de spaargroep, de werking van de projectgroep, het delen in buurt- en andere CLT-activiteiten tot en met de fondsenwerving,

Zeker de ontwikkeling van de CLT en de realisatie van het eerste CLT-project kan veel tijd in beslag nemen, en is soms een moeizaam proces.

Het is de taak van het CLT-team of de -initiatiefnemers om haar bewoners en leden op het vlak van de gemeenschapsopbouw te begeleiden. Een begeleiding op hun maat moet leiden naar een verzelfstandiging van het draagvlak en een beter nabuurschap en moet hen helpen

ambassadeurschap voor de CLT op te nemen. Nieuwe kandidaten kunnen steeds aansluiten en zullen via de vorming worden ingewijd in het CLT-verhaal, het traject en de voorwaarden tot instap.

Stap 4: Projectontwikkeling van CLT-koop van site tot realisatie

De onderhandelingen met het oog op partnerschappen met andere actoren vormen voor de CLT een gelegenheid om **te peilen naar beschikbare sites of panden** om CLT-koopprojecten te ontwikkelen. Beschikt de CLT over voldoende middelen, dan kan ze verwerven. Principieel, omdat de gronden in de gemeenschap worden gehouden, verwacht de CLT de inbreng van publieke gronden en panden, dwz. dat ze eigendom blijven van bvb. openbare besturen die een zakelijk recht verlenen.

Idealiter stellen de kandidaat-kopers samen het bouwprogramma op en maken ze in onderling overleg keuzes over de gewenste woningtypes (diversiteit), de woninggrootte, gemeenschappelijke wensen, de ruimtes of diensten die ze willen delen en dewelke zij eventueel ten behoeve van de buurt willen inschakelen.

De keuze van de bouwheer is de volgende opdracht. Of men kiest voor bouwen in eigen beheer door de CLT, dan heeft men alle vrijheid en kan de CLT werken op eigen tempo, maar de CLT moet dan de bouw gaan voorfinancieren. Of men kiest voor het professioneel bouwheerschap van een SHM of een derde partij die deze rol opneemt. In beide gevallen worden alle afspraken voor dit proces op papier vastgelegd, de rollen beschreven en in het bijzonder ook de wijze van samenwerking met de bewoners. De voorfinanciering ligt in de regel bij de bouwheer.

Dan komt **het traject van de projectontwikkeling**: het bouwprogramma wordt hertaald tot de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor een duurzaam woonproject.

Na een private of publieke (wedstrijd)oproep wordt het ontwerp bureau gekozen op basis van de eerste ontwerpschetsen.

Opmerking. Indien er wordt gewerkt met subsidies, bestaat hetzij de mogelijkheid dat verplicht de wetgeving overheidsopdrachten moet worden gevolgd (er wordt voor meer dan de helft gesubsidieerd en de waarde van de werken overstijgt de zogenaamde Europese drempels), hetzij kan de subsidieverlener opleggen dat de **wetgeving overheidsopdrachten** moet worden gevolgd, voor de aanduiding van een ontwerper. De wetgeving overheidsopdracht zal eveneens verplicht moeten worden gevolgd wanneer een lokaal bestuur een actieve actor is binnen de CLT.

In dit geval moet bijzondere aandacht besteed worden aan de wijze van plaatsing van de opdracht en aan de betrouwbaarheid van de overheidsopdrachtenprocedure in relatie met de gewenste bewonersparticipatie, en wordt de regie van de procedure beste waargenomen door de publieke partner.

Er wordt een contract opgemaakt met afspraken over de bewonersparticipatie in het ontwerp en uitvoering, over het ereloon en alle studiekosten enerzijds en de geschatte kostprijs (€/m²) met een kleine marge anderzijds. Met het definitief ontwerp wordt de bouwaanvraag ingediend en dan kan alvast het lastenboek worden opgemaakt voor de uitvoering. Eens de bouwaanvraag is goedgekeurd kan, in geval dat de bouwheer een publieke partner is of het een “gesubsidieerde opdracht” betreft (zie deel II), de plaatsing van de overheidsopdracht gebeuren, de aannemer gekozen en de bouw kan starten.



Tip. Om het traject sneller te doen lopen en een betere controle te hebben op de prijsbewaking, kan het wenselijk zijn om te werken met een bouwteam.

Zo heeft het participatief project L'Espoir gewerkt, waar het project van 14 passiefwoningen is gerealiseerd conform de vooropgestelde bouwkost. Anderzijds is het eerste CLT-project 'Mariemont' volledig in eigen beheer gerealiseerd door het Brusselse Woningfonds en dan als koopproject aangeboden aan de Brusselse CLT-kandidaat kopers.

Stap 5: Het beheer van de CLT en doorverkoop

Deze stap behandelt de fase van bewoning met de instap van de kandidaat-bewoners, het beheer tijdens de bewoning, de principes van CLT als rentmeester, en de doorverkoop van de koopwoningen aan de volgende generatie kandidaat-kopers.

Het toewijsreglement (zie hoofdstuk IV-stap 5) is uitgewerkt en er is idealiter een oplossing voor de betaalbaarheidstoelage (zie hoofdstuk VII-8). Eens de woningen zijn opgeleverd, komen de geselecteerde CLT-kandidaten in aanmerking voor de koop volgens de chronologie in het **CLT-wachtregister**. Zij voldoen aan alle voorwaarden voor de bijzondere sociale lening uit het Eengemaakte Leningenbesluit en aan de specifieke voorwaarden van de CLT (inloop, sparen, inzet voor de CLT).

De kandidaten kopen via een **sociale lening** enkel de woning en sluiten een **recht van opstal af** met de CLT voor het gebruiksrecht op de gemeenschapsgrond van de CLT, waarvoor ze maandelijks een kleine canon zullen betalen. Het (eigen) spaargeld gebruiken ze voor de registratie- en notariskosten. Indien de CLT over de middelen beschikt, krijgen de laagste inkomens een steun van de CLT.

De akte voor het recht van opstal bepaalt alle rechten en plichten van de koper en de CLT, de duur, de aankoopprijs en de berekening van de verkoopprijs.

In de **vereniging van mede-eigendom** (*hierna VME*) voor de gemeenschappelijke delen worden alle afspraken vastgelegd die betrekking hebben op de verantwoordelijkheid als eigenaar-bewoner en de verantwoordelijkheid als mede-eigenaar in de CLT-woongroep van het project. De bewoners hebben een bewoningsplicht, ze onderhouden de woning als goede

huisvader en delen in de kosten voor de collectieve delen, waarvoor een reservefonds is aangelegd.

Bij overlijden gaat de woning over op de erfgenamen zoals beschreven in de recht van opstal. Bij verkoop gaat de woning met een deel van de meerwaarde plus de toelage, indien van toepassing, terug naar de CLT. Deze verkoopt de woning door aan de eerstvolgende kandidaat-koper op het CLT-inschrijvingsregister.

De CLT blijft beschikbaar als **rentmeester**, begeleidt in het beheer indien nodig, in de transacties en kan in concrete situaties mee zoeken naar haalbare oplossingen.

3. STAP 1. EEN HAALBAARHEIDSANALYSE

3.1 Initiatief

De CLT kan op verschillende wijzen ontstaan.

Zij kan het initiatief zijn van enkele personen uit het werkveld of buurtopbouwwerk zodat de CLT zich op **spontane wijze** als niche **zelf-initieert** op de woonmarkt, maar zij kan ook **professioneel worden aangestuurd** door een organisatie of sociale woonactor zoals de gemeente, stad of OCMW, een sociale huisvestingsmaatschappij of intergemeentelijk samenwerkingsverband.

Een CLT in oprichting hoeft niet meteen alle functies van een woonactor zelf te vervullen. Als starter op de woonmarkt kan ze beroep doen op de expertise van (sociale) woonactoren en het beschikbaar vastgoed.

3.2 Formuleren van de missie en de doelstelling

Wat kan de CLT als antwoord bieden in de wooncontext van een regio, gemeente of stad en wat is haalbaar?

Het concept en de visie van de Community Land Trust staat steeds in relatie tot **noden op het vlak van wonen, betaalbaarheid en leefbaarheid**. Het recht op wonen staat voor woonzekerheid in een kwalitatieve en betaalbare woning naar keuze in een aantrekkelijke woonomgeving. De CLT vertrekt vanuit dit recht, in het bijzonder voor zij die uit de boot vallen in het vrije marktsysteem.

De algemene missie van een CLT kan als volgt worden omschreven:

De CLT wil voor gezinnen met een (te) laag inkomen een inclusief sociaal innovatief model aanbieden om een betaalbare woning, gezonde woning te verwerven en huren; in een participatieve, inclusieve omgeving ingebed in dynamische buurten en; zo groot mogelijke, levenslange woonzekerheid te geven zodat ze in hun buurt kunnen blijven.

CLT wil de kansen in het regulier beleid ombuigen voor inclusie van de kwetsbare groepen.

- De CLT kan betaalbare woningen op de markt brengen en ook voor de toekomst hun **betaalbaarheid garanderen**.

Door grond te verwerven en ze langdurig in eigen beheer te houden, haalt ze die grond uit het speculatieve systeem en maakt ze beschikbaar voor de gemeenschap. En door de woningen aan een geplafonneerde prijs te verkopen blijven, ze betaalbaar over de generaties heen.

De CLT focust zich op de huishoudens die moeite hebben om een eigen woning te verwerven. Zij spreekt dezelfde groep aan die in aanmerking komt voor een sociale koopwoning, maar zij wenst toch een mix tussen de lage(re) tot hogere inkomens. Zo wil de CLT zeker ook de inkomensgroep bedienen die nog net in aanmerking komt voor sociale huur en hen op een comfortabele wijze de kans bieden op eigendomsverwerving. Door dicht aan te sluiten bij het **beleid van sociale huisvesting** wenst de CLT beroep te doen op de financiële voordelen die dit wetgevend kader biedt.

- Een stabiel, evenwichtig en duurzaam woonbeleid stelt **die woonzekerheid ook op lange termijn** als principe centraal. Het woonbeleid wil mensen **verzekeren tegen het verlies aan inkomen** door redenen buiten hun wil om. Maar de CLT installeert de opportuniteit van een dynamisch continuüm waarop CLT-bewoners zich kunnen bewegen van huurderschap naar eigenaarschap, en omgekeerd. Op die manier garandeert de CLT niet enkel de woonzekerheid op maat, maar ook de kans om te (blijven) wonen in een welbepaalde omgeving.
- Het stewardship van de CLT zorgt ervoor dat mensen worden begeleid en ontzorgd in hun woontraject en wanneer er problemen rijzen.
- De CLT kijkt naar de vraag, maar ook naar de lokale opportuniteiten en het omgevingsklimaat van lokale besturen: wat zijn de mogelijkheden **in het grond- en pandenbeleid en de wijkvernieuwing**? Ze tracht zich een accuraat beeld te vormen: wat is de leegstand, wat is beschikbaar aan onderbenutte ruimte, wat is er in (semi-) publieke eigendom, wat is de visie op het ruimtelijk beleid en beleid inzake vernieuwing van het woonpatrimonium en/of buurten en wijken of nieuwe ontwikkelingen.
- De CLT wil tegelijk **de lokale gemeenschap in de wijken** versterken. Het nieuwe woonproject maakt verbinding met de wijk. Of het nu gaat om een renovatietraject voor noodkopers (*zie hoofdstuk VII.5*), een huur- of koopproject, kunnen CLT-woonprojecten in de wijkherwaardering de motor zijn om oude, verouderde wijken nieuw leven in te blazen met een brede waaier aan betaalbare, modulaire, aanpasbare woningen. In een open proces kan de CLT-community – uitgebreid met wijkbewoners

- lokale initiatieven nemen, (ontbrekende) diensten en burenzorg aanbieden en zo de sociale cohesie bevorderen. De CLT investeert op die manier ook in de **leefbaarheid van buurten**.

- De CLT is een **dynamisch geheel** dat op een uitgebreid terrein van samenlevingsopbouw kan opereren en groeien. Ze vertrekt steeds vanuit de opportuniteiten in een bepaald werkgebied en context. De structuur van de CLT speelt dus zoveel als mogelijk in op haar bestuurlijke, socio-economische en ruimtelijke omgeving. Maar **de vuistregels van de CLT** worden steeds op een **flexibele manier** toegepast rekening houdend met die lokale omstandigheden. *Every community takes it on his own way*. Op die manier laat de CLT de ruimte om een **beweging** op gang te trekken die **transities teweegbrengt** in verscheidene domeinen (sociaal beleid, ruimtelijke planning, stedenbeleid en projectontwikkeling, ...). De CLT kan als vehikel een bepaalde dynamiek tot stand brengen waardoor ze kan uitgroeien als een echte beweging die op grote schaal transities kan teweegbrengen. Zowel de omvang, de aard en de eigenschappen van die dynamiek is afhankelijk van haar lokale context, eigenschappen en mogelijkheden en de trekkers.

3.3 Keuze van het “spoor”: koop, huur of noodkoop

Het CLT-model voorziet **drie sporen**: koop, noodkoop en huur.

Een CLT kan in principe kiezen voor één spoor, maar het is nu precies de samenhang van deze parallelle sporen die een **gediversifieerd aanbod** waarborgt voor zij die bewust kiezen voor het CLT-woonconcept:

- **de koop** is voor zij die solvabel genoeg zijn voor een eigendomsverwerving, maar geen kans (meer) zien op de duurdere reguliere woonmarkt;
- **de huur** is voor zij die niet solvabel genoeg zijn om zich een eigendom te verschaffen en dus geen CLT-woning kunnen kopen, maar toch deel willen uitmaken van de CLT-community;
- **de noodkoop** wil noodeigenaars van ondermaatse woningen helpen door aankoop van de grond van de woning als financiële tussenkomst in de noodzakelijke woningrenovatie.

Door een mix en diversiteit in de woonsegmenten kunnen CLT-bewoners evenzo in een nieuwe levensfase wisselen van statuut tussen CLT-huur en CLT-koop en vice versa. Een noodkoper kan overstappen naar CLT-huur of zijn woning wisselen voor een CLT-koop in ruil voor woningkwaliteit en energiezuinig wooncomfort met woonzekerheid tegen een

betaalbare prijs. Het zijn deze 3 sporen die met CLT, als gehele benadering, een antwoord formuleren op de nieuwe vragen op de woningmarkt.

3.4 Locatiekeuze en verkenning van het woonveld

De initiatiefnemers moeten op zoek gaan naar een concrete locatie via een eigen zoektocht op de private markt of een aftoetsen op de publieke markt.

Voor een implementatie op het terrein kan bijvoorbeeld worden gekozen voor sites waar de vernieuwing of de ontwikkeling van een duurzame wijk op de agenda staat met herbestemming van gronden of panden en renovatie of (ver)nieuwbouw van patrimonium. Die opportuniteit biedt immers de kans tot een combinatie van operaties: seniorenwoningen in combinatie met dienstverlening/sociale economie, met sociaal restaurant of andere buurtdiensten, in aansluiting bij woongroepen, in een mix huur en koop, een mix in leeftijd, dienstverlening en parkbeheer, commerciële en ontmoetingsruimtes.

Gecombineerd met individuele aankoop en noodkoop, verhuis uit onderbezette woningen (senioren) krijgt CLT op lange termijn voet aan de grond over heel het grondgebied.

De verkenningsronde voor het opstarten van een CLT brengt de **lokale woonactoren en het middenveld** in kaart. Welke maatschappelijke, politieke en organisatiezaken hebben invloed op een op te richten CLT? Is het project dat men wil verwezenlijken urgent? En waar en hoe kan de CLT veel of weinig maatschappelijke impact op hebben? Naarmate die context duidelijker wordt, worden argumenten verzameld voor het project. Door argumenten die inhaken op de waarden, doelstellingen en opdrachten kunnen actoren ervan overtuigd worden hun schouders onder dit project te plaatsen. Het verdere procesverloop van het onderzoek kan bewust worden ingericht.

De opstart van een CLT veronderstelt naast een **duidelijke nood** aan bijkomende, betaalbare woningen ook de aanwezigheid van een voldoende **kritische massa** die deze nood onderschrijft. Deze elementen bepalen de **ruimtelijke, economische en sociale draagkracht** van een omgeving.

De CLT zal slechts succesvol werken wanneer ze een oplossing biedt aan de kwetsbare doelgroepen, inspeelt op lokale (wijk)noden en voldoende groeipotentieel heeft. De CLT gaat hiernaar actief op zoek en stippelt haar perspectief op lange termijn uit. Ze zal haar werking en concrete activiteiten koppelen aan **opportuniteiten in de omgeving**. Op die manier verruimt ze het **draagvlak** voor de inbreiding met betaalbare woningen.

3.5 Programma en ondernemingsplan

Dit heeft betrekking op: doelen en prioriteiten klaar en duidelijk vooropstellen; beleid en transparante procedures uitstippelen (o.m. belangenconflicten, afstemming met regelgeving, vaste vragenlijsten, checklist ...); capaciteit, bronnen en middelen voorzien om het doel te bereiken (inkomsten, kostencontrole en reserves, meerjarig werkingsbudget, ...); flow van processen en uitkomst rapporteren (tevredenheid bewoners, partners en community, impact); drie- of vijfjaarlijks een brede terugkoppeling voorzien (voldoen we aan streefdoel en wensen) en bijsturen indien nodig.



Weetje. HomeKeeper is een 'salesforce.com-based' applicatie (ontwikkeld door CLT-Network in de VS) als tool. Enerzijds kan je hiermee de administratie van de dagelijkse activiteiten opvolgen (aanmelding, intake, screening en selectie van de kopers/huurders, projecten en programma's en beheer van verkoop/verhuur, enz) en anderzijds kan je de sociale en economische impact meten.

3.6 Opmaak van het businessplan

Conform haar doel en keuzes van de CLT zal het **businessmodel** de activiteiten en middelen, de gebruikers, de potentiële sleutelpartners en stakeholders in beeld brengen. Dit gebeurt vanuit het gewenste waardenkader om van de missie tot de juiste strategie en aanpak te komen.

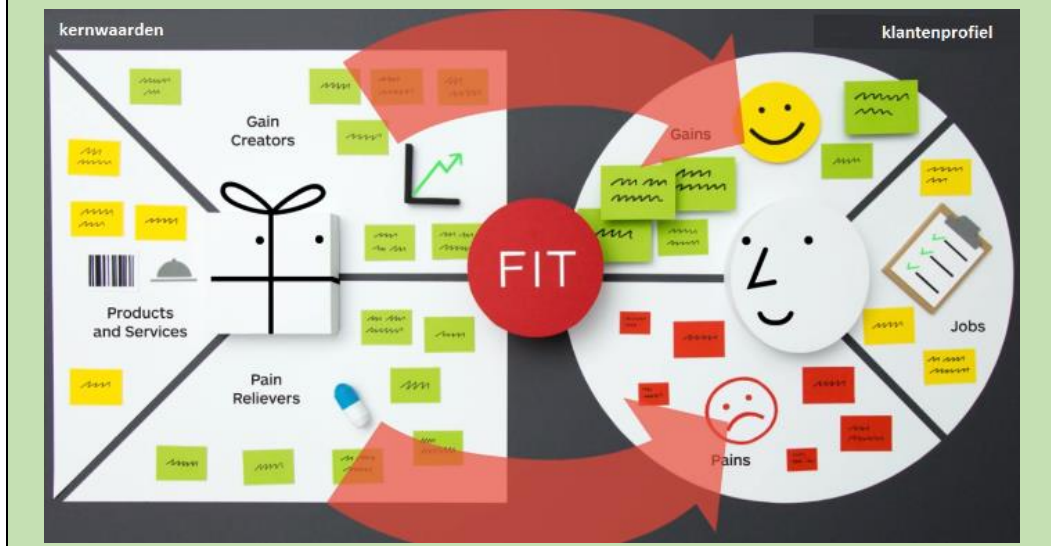
Vervolgens wordt een **financieel plan** opgemaakt om tot een sluitend verdienmodel te komen. Voor de drie sporen is het financieel plan uitgewerkt.

Men onderzoekt, afgestemd op het CLT-doel, op de focusgroep(en) en uitdagingen, **welke rechtsvormen** het meest geschikt zijn voor de CLT-structuur, alsook **welk zakelijk recht** zich idealiter aandient voor de CLT-vastgoedoperaties (zie hoofdstuk 7-stap 5).

In de CLT staat een gecombineerd vastgoed- en verenigingsschema centraal. Om de organisatievorm van de CLT te structureren, moeten de **vastgoedoperaties en de verenigings- en vennootschaps-rechtelijke** aspecten in kaart worden gebracht. Niettegenstaande de CLT geenszins uitgaat van een bedrijfseconomische realiteit, moet de CLT op zoek naar een **ondernemingsmodel** dat ertoe leidt dat de CLT op termijn **rendabel en zelfbedruipend** wordt. Hiertoe stelt de CLT een **globaal plan** op die haar verscheidene operaties beschrijft en berekent. Op die manier krijgt de CLT een realistisch beeld op de toekomstige ontwikkeling van haar projecten. In het finale businessplan maakt CLT de vertaalslag naar concrete personeelsinzet en financiële middelen toe (zie hoofdstuk IV.3, titels f en g).

VOORBEELDPROJECT

De CLT opereert atypisch op de vastgoedmarkt, want zonder winstgevend doel met een sterk sociale focus op gemeenschapsgoed. Ze combineert het ondernemerschap met het oplossen van een individueel én maatschappelijk vraagstuk. Het **Business Canvas Model van Osterwalde** helpt om strategisch de missie aan te scherpen en de uitdaging helder te krijgen (visualiseren, ontwerpen en testen): wat kan de toegevoegde waarde (klantenwaarde) zijn om de CLT-doelgroep (klanten en klantsegmenten) gericht te bedienen (baten creëren en pijnpunten wegwerken). De CLT moet een beschrijving geven van hoe deze waarden tot stand kunnen worden gebracht: welke de activiteiten of kernprocessen van diensten en producten met welke sleutelactoren zijn, wie de strategische en andere partners zijn, hoe dit kan gerealiseerd worden en welke (hulp)bronnen hiervoor kunnen worden ingezet (kernmiddelen). De CLT moet omschrijven op welke manier ze in contact staat met haar doelgroep en op welke concrete manier ze daarin investeert (klantenrelatie of wat wil je bereiken) en via welke kanalen. Tenslotte moet ook het model van uitgaven en inkomsten worden vastgelegd.



3.7 Het financieel plan

Algemeen

Het CLT-financieringsplan is uitgewerkt voor de **drie werksporen** (Gentse Blauwdruk CLT, 2012 en studie van het Agentschap voor Innovatie door Wetenschap en Technologie *of hierna het IWT genoemd*, 2017). De aannames vertrekken van gemiddelden - zo realistisch mogelijk - en de kasstromen zijn berekend op 30 jaar.

Men kan spelen met varianten om de gevoeligheid te meten. Deze tool zal publiek gedeeld worden, zodat elke initiatiefnemer de parameters op maat kan invullen. Na een korte introductie die deze drie sporen belicht zal verder ingegaan worden op de CLT-koop.

Om te peilen naar de financiële haalbaarheid is in de Gentse CLT-blauwdruk (2012) een eerste berekening gemaakt voor de realisatie van ca 100 woningen op 5 jaar in de formule voor koop, noodkoop en huur (33 woningen elk), met voor elk liquiditeitsplan een check op sluiting van de balans.

De aangenomen horizon is 30 jaar. Daarbij wordt er rekening gehouden met:

- geleidelijke groei, om stap voor stap de organisatie en de instrumenten uit te bouwen
- voldoende ambitie om relevant te zijn;
- maximaal samenwerken met geïnteresseerde en gevestigde instanties en organisaties;
- maximaal gebruik maken van bestaande subsidiekanalen (stadsvernieuwing, premies ...);
- zoeken naar variatie in het type van woningen, operaties en partners;
- mix van functies en activiteiten.

Moet de CLT alles zelf financieren (grond, woningen, rollend fonds voor betaalbaarheidstoelage en renovatie), dan heeft ze een enorme **kapitaalbehoefte** om deze operatie van 100 woningen uit te zetten, hoewel voor de koop enkel de prefinanciering nodig is voor de ontwerp- en bouwfase. Van de drie operaties toont de operatie 'noodkoop' de meest positieve balans en 'huur' de minst voor de hand liggende operatie, zowel voor de CLT als de bewoner. De operationele werking wordt verlieslatend als er:

- én grond moet verworven worden;
- én gekocht of gebouwd wordt conform de reguliere markt met volle banklening;
- én verhuurd wordt voor een maximum 'betaalbare' prijs aan huurders die tijdens de termijn van 31 jaar - niet boven de budgetstandaard uitkomen;
- én de maximum ontvangen huur bvb. de reguliere bankleningen niet kunnen dragen.

De CLT verkiest om te verhuren via een sociaal verhuurkantoor (minimum 9 jaar) waarmee een maximum huur wordt afgesproken (geconventioneerde huur) en waarbij de huurders kunnen genieten van een huursubsidie. Onderhandelen met de banken of werken met private (achtergestelde) leningen kan helpen om de maximum noodzakelijke huren te beperken.

Scheningen en legaten voor het grondaandeel kunnen een stevig fundament bieden aan de CLT. De verhuur van nieuwbouw kan zelfs een kleine positieve balans opleveren wanneer geldschieters of banken de eerste jaren enkel een aflossing van de rente verwachten. Een

samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen om (gemengde) projecten op te zetten strekt zeker tot een aanbeveling omwille van de prefinanciering van de bouwkosten, de 6% BTW en de *know how* van het bouwheerschap.



Weetje. “Vermijd de leningslast op gronden”, geeft voortrekker John Davis (VS) als wijze raad mee. Hij pleit ervoor om maximaal in te zetten op publieke gronden en panden die als gemeenschapsgoed in natura en/of tegen een lage vergoeding in erfpacht ter beschikking worden gesteld. CLT Gent neemt dit ter harte en wil werk maken van fondsenwerving om van Gent een inclusie stad te maken.

Verder ligt de focus op de CLT-koop waarvoor nodig zijn: grond en/of gebouw, een voorfinanciering om de woningen te bouwen of het gebouw te renoveren, werkings- en beheerskosten voor de CLT en een rollend fonds voor de betaalbaarheidstoelage.

Prijzetting voor CLT-koop

De strategie is afgestemd op de doelgroep en de betaalbaarheid volgens de norm ‘woonquote’ of ‘resterend inkomen’: de billijke woningprijs is lager dan de marktprijzen, de betaalbaarheid is op termijn ook houdbaar voor de volgende generatie en bouwt op – (voorzichtigheidshalve) conservatieve – assumpties over de evolutie van rente, marktprijzen, inkomens en consumptieprijzen. Bovenop de naakte woningprijs zijn er ook de woonlasten, de interest of indexering, en het gebruiksrecht. Een toelage kan de aankoop voor de meest kwetsbare huishoudens financieel draaglijk maken, maar men gaat daar bij de opmaak van het financieel plan best niet van uit.



Tip. Wees voorzichtig met toelages als ze niet op permanente basis beschikbaar zijn; werk daarom eerst een houdbaar systeem uit zonder toelages. Bereken de leningen en aankoopkosten, maar voorzie ook een marge in de bouwkosten.

Financiering van de leningen bij CLT-koop

Het doel is om bewoners te beschermen, een comfortabele lening af te sluiten en geen bewoners te verliezen eens ze eigenaar zijn (of huurder). De leningen zijn op maat van het koopbudget (maximum – minimum). Er is hulp bij het zoeken naar de mogelijkheden (vooraf berekening) en het afsluiten van leningen die betaalbaar en houdbaar zijn voor de bewoners: zij houden voldoende over als leefbudget. De CLT voorziet, waar nodig, opties tot opvolging van de lening, wanbetaling en billijke herfinanciering (bijvoorbeeld indien de individuele situatie verandert) met respect voor de privacy. Bescherming van de woonzekerheid op termijn houdt in: zekerheid over de kredietverstrekker en zijn voorwaarden (bijvoorbeeld VMSW, Woningfonds e.d.), over de rente en termijn, over in- en uitstap en procedures tot (verplichte) doorverkoop.



Tip. Overleg met de kredietverstrekker over modaliteiten voor opvolging (met toestemming voor de uitwisseling van gegevens). Voorzie een handleiding en alle documenten, aktes in een gebruiksvriendelijke taal met toelichting.

De financiering van de CLT onderzocht

❖ De CLT zal gesubsidieerd zijn, of zal niet zijn

Bij alle onderzochte CLT's is er een belangrijke tot fundamentele rol weggelegd voor nationale, regionale en lokale overheden. Naast het document van onze Europese koepelorganisatie bevestigen ook verschillende andere studies (voornamelijk uit de VS) de nood aan overheidssubsidies.

Uit een studie uit 2017 door Burlington Associates in Community Development LCC blijkt dat:

- Een CLT met een portefeuille van minder dan 100 units kan nooit zelfbedruipend zijn, hoe optimistisch de veronderstellingen rond diversiteit van de portefeuille én de beschikbaarheid van huursubsidies ook zijn. Huur wordt hier dus als *conditio sine qua non* geïntroduceerd.
- Een vastgoedportefeuille van 300 eenheden might be large enough to achieve break-even sustainability. Zelfs dan gaat de studie uit van continue huursubsidie voor minstens de helft van de huurpanden in portefeuille.

Emily Thaden (Grounded Solutions Network) schreef de meest uitgebreide studie rond CLT's tot nu toe. Hierin bevroeg ze 96 CLT's (2011) van verschillende omvang, ouderdom en insteek. De studie besloeg ongeveer 40% van de op dat moment in de VS actieve CLT's. Ook zij komt tot de conclusie dat lokale overheden een cruciale en blijvende rol hebben in een duurzame CLT. Dit wordt versterkt door de vaststelling dat van de 96 respondenten 64 organisaties minder dan 50% van hun werkingsmiddelen uit de eigen werking haalden. Enkel schaalgrootte kan een break-even scenario dichterbij brengen.

"(...) public funding is crucial for affordable housing development, as private grants and donations typically cannot offer adequate capital. Traditional affordable homeownership development has relied on public funding to subsidize homes in order to make them affordable to the first homebuyer; however, the affordability periods have been short or the subsidy has been forgivable over time. The outcome has been that public investment in affordable housing has been lost after the first sale or expiration of the affordability period. By contrast, CLTs permanently preserve public investment through their provision of permanently affordable resale-restricted, owner-occupied homes."

Het model van een volledig autonome zelfbedruipende CLT is dan ook een *fata morgana*: strategisch gezien is het nodig om het CLT-model als efficiënter te positioneren dan de

klassieke formules van sociale huisvesting. De langdurige betaalbaarheid (quasi-gegarandeerd in de hieronder uitgewerkte verkoopformule), de brede impact op de Community (die breder is/kan zijn dan louter de bewoners) en het aantonen van beperkte verdienmodellen zijn elementen die hier moeten uitgewerkt worden om het model ook in zijn Gentse context geloofwaardigheid te geven.

Een euro in CLT zorgt voor meer en langduriger betaalbare sociale huisvesting dan een euro in een ander gesubsidieerd systeem.

❖ *Gij zult geen vastgoedmakelaar zijn: kies uw verkoopformule zorgvuldig*

Essentieel is op te merken dat de **meerwaarde** die wordt gerealiseerd bij **doorverkoop** van het vastgoed bij Thaden (2012) **niet als primaire bron van inkomsten** wordt vermeld. Dit is logisch gezien de missie van de CLT: langdurige betaalbaarheid van de woningen. Om de betaalbaarheid van de units te garanderen zijn er verschillende formules mogelijk.

Table 8. Number and percentage of CLTs by resale formula (n=80).

Resale Formula	Number	Percentage
Appraisal-based formula	46	58%
Index-formula	15	19%
Fixed-percentage formula	10	13%
Other	8	10%
Mortgage-based formula	1	1%

De keuze van CLT Gent voor een **indexatie** wordt dus bij ongeveer 20% van de CLT's gevolgd. Het grote **voordeel van deze formule** is de volledige loskoppeling van de marktspeculatie wat de beste garantie op betaalbaarheid biedt in sterk stijgende vastgoedmarkten.

De verschillende formules hebben voor- en nadelen, afhankelijk van de evolutie van de vastgoedmarkt, maar ook bijvoorbeeld het renteklimaat en de definiëring/flexibiliteit in doelgroep. In **formules** waar een deel van de **meerwaarde** terug naar de CLT stroomt, dient deze direct als **betaalbaarheidstoelage** te worden ingebracht om de volgende koper te 'subsidiëren'. Deze inkomsten zijn dan ook al bestemd en in die zin slechts *fictief*. Dit wordt bevestigd door een studie van Helen S. Cohen uit 1994, een studie opgenomen in de CLT Reader. Cohen toont aan de hand van een aantal voorbeelden aan dat **subsidy retention** veel efficiënter is dan **subsidy recapture**. In het Nederlands: bij subsidie recapture gaat men ervan uit dat de betaalbaarheidstoelage die in het begin is ingebracht telkens genoeg aangroeit om zo de marktmeerwaarde te neutraliseren voor toekomstige generaties. Bij sterk stijgende marktprijzen is dit aantoonbaar quasi nooit het geval. Dit blijkt ook uit het excel-model dat de basis was voor het aanpassen van de origineel gekozen verkoopformule voor CLT Gent. (cfr. Infra).

Zolang een CLT over een beperkte portefeuille beschikt, is het voorspellen van inkomsten door verkoop puur giswerk: noch het tijdstip, noch de omvang van de opbrengst valt met enige zekerheid te bepalen. Pas wanneer er een voldoende grote portefeuille is opgebouwd en er een track-record is, zou deze inkomstenbron eventueel in een cashflow berekening kunnen opgenomen worden. De praktijk leert echter dat zelfs dit niet het geval is.

De grootste en meest bekende CLT, de Champlain Housing Trust, heeft op zijn website uitgebreide financiële rapportering beschikbaar. Daaruit blijkt dat Champlain (gemiddeld over de laatste vijf jaar) het grootste deel van zijn inkomsten uit huur haalt (38%). Daarnaast blijft ook voor deze grote en reeds lang actieve Trust subsidiëring voor een groot stuk van de inkomsten verzorgen (21,25%). De inkomsten uit vastgoedmeerwaarde bij verkoop (7,79%), vervallen hiertegen in het niets.

Het mag dan ook duidelijk zijn dat de keuze van de **verkoopformule** vooral een impact heeft op het **bewaken van de missie** van de trust en de **billijke vergoeding** van verkopers. Een impact op de duurzame structurele financiering van de trust heeft ze echter niet. CLT Gent onderzocht de voor- en nadelen van diverse types herverkoopformules en komt tot het besluit dat voor ons de volgende formule de beste optie is:

1. Het **aankoopbedrag** voor de eerste CLT-koper komt overeen met de bouwkost, en dus de waarde van het gebouw.
2. Voor de CLT, die grond en woning scheidt, is dit het uitgangspunt. Bij herverkoop zal dit bedrag dienen als basis.
3. Het bedrag wordt vervolgens jaarlijks geïndexeerd, volgens de loonindex.
4. Bij verkoop zal CLT Gent 5.000 euro (jaarlijks indexeerbaar) exit fee van de **geïndexeerde bijkomende waarde** inhouden om een deel van de eigen werking mee te financieren. Eventuele **private investeringen** die de verkoper heeft gedaan tijdens zijn bewoning zullen mee in rekening genomen worden. Er komt een reglement dat de private investeringen beschrijft die mogelijk zijn, en elk van die mogelijkheden voorziet van een afschrijvingstabel.
5. De verkoopprijs is dus als volgt = (basaankoopprijs + geïndexeerde bijkomende waarde) + (eventuele private investeringen - afschrijvingen) – 5.000 euro geïndexeerd. In het eventuele geval dat er minwaarde is, vervalt de exit fee.

Opmerkingen:

- a) Er wordt binnen de VME een pot aangelegd voor werken aan de gemeenschappelijke delen. Elke bewoner draagt hieraan bij.
- b) Omwille van de slijtage van de gebouwen, weten we nu al dat de verkoopprijs volgens bovenstaande formule op termijn niet meer correspondeert met de reële waarde van het gebouw. Dit valt niet op te lossen met een formule. Een sterk businessplan voor CLT Gent moet het op die (lange) termijn mogelijk maken woningen te vervangen.

- c) Om met het systeem van een verkoopformule met indexering te werken, willen we zeker zijn dat de tweede koper net zoals de eerste koper registratierechten betaalt op het gebouw en niet op de volledige waarde gebouw + grond. Daarvoor is een ruling in verband met de registratierechten nodig.

Wat zijn de problemen opgelost door het principe van indexering?

- 1) *Vermogen eerste koper.* Verkoopwaarde loopt (tenzij bij dalende vastgoedprijzen) altijd gelijk met index.
- 2) *Betaalbaarheid tweede koper.* Op basis van de indexering-formule blijft de 2de woning veel meer betaalbaar voor de nieuwe koper. Deze zal niet kopen aan marktwaarde, maar aan de geïndexeerde waarde/bouwkost, die de 1ste koper ontvangt bij verkoop.
- 3) *Inkomsten CLT.* De geïndexeerde fee van 5.000 euro.

De eigenaar stelt de prijs autonoom vast binnen de maximumgrens van de initiële aankoop prijs + loonindexatie. De Stichting moet toestemming geven tot de overdracht conform de toewijsregels. De Stichting behoudt het recht expertise in te huren om tot een onderbouwde beslissing te komen omtrent de verkoopprijs.

Wat bij deflatie?

De kans op langdurige deflatie lijkt quasi nihil in de huidige economische constellatie. Het zou natuurlijk wel kunnen dat iemand die aankoopt en om wat voor reden dan ook na één of twee jaar verkoopt, met deflatie te maken krijgt. In dit scenario zal hij quasi geen kapitaal opgebouwd hebben. Er zal echter ook geen exit fee verschuldigd zijn.

❖ De rol van filantropie

Voorbeelden uit de VS noemen filantropie en giften ook niet als bron van inkomsten (cfr. Thaden). CLT Champlain (cfr. supra) haalt bijvoorbeeld slechts 2,42% van zijn inkomsten uit giften.

Er dient een groot onderscheid gemaakt te worden tussen **roerende of onroerende giften**. Zo blijkt uit het voorbeeld van CLT Irvine (Californië) dat een grote gift in onroerend patrimonium de volledige financiering omgooide. Waar voor de gift (ter waarde van 7,65MIO \$) de CLT voor het overgrote deel beroep deed op subsidies vanuit de stad, slaagt ze er daarna in op eigen kracht kapitaal op te halen en recurrente middelen via huur te verwerven.

Om de **dagelijkse werking** (onderhoud, personeelskosten) te dekken, is **filantropie geen optie**. De onzekerheid rond inkomsten is te groot om hier structurele zaken mee te financieren. Voor mogelijke partners (publiek of bancaire) is dit ook een te precair model. Daarenboven zullen potentiële donateurs geneigd zijn een concreet pand of project te steunen: **accountability en return on investment** zijn ook binnen de wereld van de filantropie niet meer weg te denken.

❖ *Bancaire financiering voor werkingsmiddelen*

Opvallend: In het geval **Brussel** is er **nergens sprake van klassieke bancaire financiering**. Vertaling uit buitenlandse cases is delicaat. Bij **CLT Rijsel** is de Caisse des Depots et Consignations een vaak genoemde partner. Dit is een publieke bank - zoals we er in België geen hebben - en kan dus ook als onrechtstreekse **overheidssubsidie** worden gezien, **eerder dan** als **bancair krediet**. De bank verschaft immers de zogenaamde Gaïa-lening, een lening met een looptijd tot 60 jaar en een mogelijkheid van uitstel van kapitaalsbetaling tot drie jaar.

Er is geen enkele speler op de Belgische markt die leningen op deze termijn verschaft. Dit kan via een obligatie-uitgifte, maar dat lijkt enkel op Europese schaal realistisch. In die zin is het erkennen van een CLT-model als Vlaams woonactor (naast Sociale Huisvestingsmaatschappij en Sociaal Verhuurkantoor) een belangrijke piste. Zo zou de CLT zich bij het VMSW zeer voordelig kunnen financieren (Zogenaamde -1-lening).

Een ander aspect is de **bancaire financiering voor de individuele hypothecaire leningen van de bewoners**. (cfr. supra: 'doelgroep'). Uiteraard kan het bancair financieren van een deel van de trust de bekendheid van het systeem enkel vergroten en de bereidheid om creatief mee te denken in het kader van de financiering van onze bewoners enkel vergroten. Het is voor de continuïteit van de CLT absoluut noodzakelijk om sociale financiers (Triodos, SoCrowd, SolF, Hefboom, Oksigen) te contacteren om hen de structuur van CLT te leren kennen en hen op het juiste deelaspect in te schakelen.

Bancaire leningen zijn mogelijk als eventuele **voorfinanciering voor bouwprojecten**, maar niet in een model waarin een bank de werkingsmiddelen zou voorfinancieren. Hiervoor dient een sluitend verdienmodel te worden aangetoond met een voorspelbare cashflow en dat is – zoals hierboven uitvoerig besproken- quasi onmogelijk. Er zullen ook activa op de balans moeten staan. Financiering via kapitaal is niet mogelijk via vzw of stichting.

❖ *Recurrente inkomsten uit interne werking*

Welke mogelijke bronnen van inkomsten zijn er te halen uit de interne werking? Ook hier geeft Thaden een goede indicatie.

Canon/dienstverleningsfee

Bij alle EU-partners van het Interreg CLT-project SHICC (**Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities**) wordt voor het **onderhoud** van de panden de 'Long term lease fee' als financieringsmiddel. Het gaat hier om een **bijdrage** die de **bewoners** betalen: de canon en/of dienstverleningsfee. In de studie van Thaden (2012 cfr. supra) blijkt dat canon in 91% van de gevallen één van de interne financieringsbronnen is voor CLT's.

Rond de **dienstverleningsfee** zijn al heel wat denkoefeningen gebeurd. Mogelijke schaalvoordelen zijn evident: uit de studie van Burlington Associates (cfr. supra) blijkt dat bij een verviervoudiging van de units (van 28 naar 150) zij slechts uitgaan van iets meer dan een verdubbeling van personeelskost.

Spaargroep

19% van de onderzochte CLT's legt een maandelijkse of jaarlijkse spaarverplichting op voor herstellingen. Er wordt niet gespecificeerd of er een wettelijke verplichting is om reserves aan te leggen zoals dat in België het geval is voor VME's.

Exit fee

Afhankelijk van de interpretatie gaat het hier om *Marketing fee during initial sale of a resale-restricted home, In-house realtor fee, Homebuyer counseling fees*. Duidelijke conclusie: het aanrekenen van één of andere **exit fee is zeer courant** binnen een CLT-context en kan dus als billijk beschouwd worden.

Huurspoor

De 96 bevroegde CLT's uit Thaden's studie hadden in 2011 in totaal 9543 units in portefeuille. Daarvan werden maar liefst 5391 units **verhuurd (56,4%)**. Een huurspoor is een belangrijke bron van inkomsten. Er zijn echter weinig details per CLT te vinden in de studie (het gaat telkens om gemiddeldes), zodat een interne verdeling niet altijd makkelijk te achterhalen is. Toch is de conclusie duidelijk: **een huurspoor is een essentieel onderdeel van een structureel volhoudbare CLT**.

Bovenop de **residentiële units** gaven 13 organisaties ook aan dat ze samen **96 commerciële ruimtes** in portefeuille hadden, die verhuurd werden als daklozenopvang, dagcentrum, retailers, artiesten coöperatieven, gemeenschapstuinen, voedselcoöperatieven,

Door los te komen van de regelgeving van sociale verhuur opent zich een **extra mogelijke bron van inkomsten**: inzetten op hernieuwbare energie en de economie (auto's, fietsen, ...). Al deze diensten kunnen in eerste instantie aan de bewoners worden aangeboden. Het delen zorgt ervoor dat zij de initiële investeringskost niet dienen te dragen en moet de financiële marge na betaling van lening, canon, EGW, ... vergroten.

❖ Doelgroep

De goeie afbakening van de doelgroep heeft een fundamentele impact op de volhoudbaarheid van de betaalbaarheid. Wanneer de doelgroep **voldoende divers** is samengesteld naar inkomen is het mogelijk om een interne herverdeling toe te passen. Dit benadrukt de C in CLT.

Zo zien we dat in de VS de doelgroep veelal wordt bepaald aan de hand van de Area Median Income (AMI). De respondenten van Thadens studie (2012) tonen aan dat, hoewel uiteraard het overgrote deel van de bewoners minder dan het mediaaninkomen verdient, er een belangrijk aantal mensen uit een hogere inkomstencategorie komen:

De oorspronkelijke betaalbaarheidstoelage zal als subsidierente quasi steeds blijven voldoen onder dit model. De enige parameter die onzeker is, en waarvoor dus extra marge dient voorzien te worden, is een eventuele substantiële stijging van de rente waartegen de bewoners kunnen lenen.

Er zijn **twee types** van aankoopsteun: een in functie van de **notaris- en registratiekosten** die niet kunnen beleend worden en een **kapitaalsinjectie** om gezinnen die net niet kunnen aankopen over de streep te trekken.

- Via de toelages doet de CLT aan voorfinanciering. Het achterliggende financiële systeem is tweemaal hetzelfde. Het bedrag wordt vanuit een '**rollend fonds**' toegekend voor de periode die het gezin de CLT-woning bewoont. De CLT krijgt het bedrag waardevast terug bij verkoop. Met een nieuw woord heet die heen-en-weer-beweging '**subsidierentent**'.
- Er kan door de CLT nog gezocht worden naar een zogenaamde **betaalbaarheidstoelage** om de betaalbaarheid van 'het kopen' te vergroten, en dus ook het risico op betaalachterstand in te perken. Die maakt het mogelijk dat ook de laagste inkomensgroep een CLT-woning kan verwerven. Zij kunnen dan bij aankoop steun krijgen uit een rollend fonds. Zoals reeds beschreven, betalen ze die 'betaalbaarheidstoelage' terug wanneer ze de woning verkopen of op het moment dat ze het financieel beter hebben.

VOORBEELDPROJECT

CLT Gent beschikt nog niet over een budget voor deze betaalbaarheidstoelage. Dit staat de uitrol van het eerste CLT-project echter niet in de weg. Maar dan is het wel mogelijk dat de laagste inkomens niet kunnen toegelaten worden omdat het risico voor hen te groot is. CLT Gent streeft ernaar om de financiering van deze toelage tijdig rond te krijgen. De trust streeft ernaar om op deze manier toch minstens een kwart van haar koopwoningen te bestemmen voor deze financieel zwakkere doelgroep.

Voorwaarden om toegang te krijgen tot het systeem van CLT-betalbaarheidstoelage kunnen zijn:

- **Solvabel zijn voor de VMSW.** Het betreft dus voornamelijk de doelgroep die wel solvabel is voor de VMSW, maar niet voldoet aan de solvabiliteitsberekening door de CLT, en dus onvoldoende overhoudt na betaling van alle woonkosten. Concreet kunnen alleenstaanden met een leefloon onvoldoende lenen bij de VMSW om volledige eigenaar te worden van een woning. De CLT zou meer dan 50% moeten

bijleggen opdat een alleenstaande leefloner een CLT-woning zou kunnen verwerven. Deze kan dus nooit eigenaar worden.

- Enkel premie bij **de juiste match tussen gezin en woningtype op maat**. Een alleenstaande met 2 kinderen zal geen betaalbaarheidstoelage kunnen krijgen voor een 4-slaapkamerwoning, wel voor een 3-slaapkamer type.
- De toelage is er enkel **voor de laagste inkomensgroepen**. Waar de CLT de inkomensgrens legt is afhankelijk van het beschikbare budget voor de toelage; een richtcijfer voor de maximum inkomensgrens kan bijvoorbeeld de werkloosheidsuitkering zijn.

	Toelage 1	Toelage 2
<i>Gezinssamenstelling</i>	Max netto inkomen = minimum werkloosheidsuitkering 2018	Max netto inkomen = minimum werkloosheidsuitkering 2018 +10%
<i>Alleenstaande</i>	1.184€	1.298€
<i>Gezin met kinderlast</i>	1.306€	1.437€

- Het (geïndexeerde) maandinkomen bepaalt samen met type van de woning het **bedrag van de betaalbaarheidstoelage**. Er wordt bv. per type 1 of 2 huishoudens geholpen met een toelage. Dit bedrag is bepaald op basis van solvabiliteit berekening van minimumuitkeringen.

Een voorstel van budgettering van de toelage

Gezinssamenstelling	Bedrag betaalbaarheidstoelage 1
Alleenstaande	10.000€
Gezin met 1 kind die 2 slaapkamerwoning koopt	5.000€
Gezin met 2 kinderen die 3 slpk woning koopt	10.000€
Gezin met 3 kinderen die 4 slpk woning koopt	30.000€
Gezin met 4 of meer kinderen die 4 slpk woning koopt	7.500€
Gezinssamenstelling	Bedrag betaalbaarheidstoelage 2
Alleenstaande	5.000€
Gezin met 1 kind die 2 slaapkamerwoning koopt	/
Gezin met 2 kinderen die 3 slpk woning koopt	5.000€
Gezin met 3 kinderen die 4 slpk woning koopt	20.000€
Gezin met 4 of meer kinderen die 4 slpk woning koopt	2.500€
Totaal steun voor 1 gezin uit elke categorie	95.000€
Totaal steun voor 2 gezinnen uit elke categorie	190.000€

Concreet voorbeeld

Louis en Noura kopen een appartement met 2 slaapkamers voor € 103.200 en krijgen een betaalbaarheidstoelage van € 5.000.

* 30 jaar later is de woning afbetaald en het koppel wil verkopen.

* De woning wordt nu geschat op € 133.200.

* Louis en Esra hebben geen (goedgekeurde) verbouwingswerken gedaan

Bij verkoop, in geval van een doorverkoopformule op basis van schatting van de waarde van de woning bij aankoop en bij verkoop, ziet de situatie er als volgt uit voor Jamal en Sabine:

* Ze zijn al zeker van het bedrag van de oorspronkelijke aankoop: € 103.200

* € 5.000 betaalbaarheidstoelage keert geïndexeerd terug naar het rollend fonds (we rekenen hiervoor 1% op 30 jaar)

* De gerealiseerde meerwaarde bedraagt € 30.000

- Daarvan gaat 25 %, of € 7.500, naar Jamal en Sabine (- betaalbaarheidstoelage)

- 75% gaat naar de trust (zal opnieuw ingezet worden i.k.v. betaalbaarheid)

* Hier wordt geen bedrag verrekend voor verbouwingswerken die de waarde van de woning verhoogd hebben. Die meerwaarde is verrekend in de schatting.

Besluit: Louis en Esra ontvangen € 103.200 (afbetaald bedrag oorspronkelijke aankoopprijs) + € 7.500 (25% van de gerealiseerde meerwaarde)

- € 6.250 (geïndexeerde toelage rollend fonds)

+ goedgekeurde verbouwkosten aan afschrijvingswaarde (hier € 0)

= € 104.450.

3.8 Risicodekking voor de CLT

De risicodekking voor de CLT haalt men uit:

- **een stevig draagvlak** van bewoners, burgers en organisaties, uit steun van lokale besturen en/of een hogere overheid, van investeerders in een maatschappelijk doel: een startsteun (middelen of in natura), bijdrage in een rollend fonds, een voorschot op lange termijn, slimme leningen en/of waarborg op leningen. De CLT heeft gronden, panden en steun voor infrastructuur, werkingsmiddelen en toelagen nodig. De erkenning van de CLT als actor in het sociaal woonbeleid kan deuren openen;
- **een stevige juridische onderbouw.** De CLT zal bijzonder veel aandacht besteden aan het leggen van een stevige juridische onderbouw onder deze onderneming. De CLT moet steeds zowel internationaal als dicht bij huis te rade gegaan hoe de structuur van de trust en de overeenkomst tussen trust en koper kunnen geregeld worden (en de facto ook de scheiding van grond en woning).
- **een voorfinanciering** van ontwerp tot uitvoering van de nieuwbouw of renovatie door een samenwerking SHM. Zolang de CLT bij de opstart niet over voldoende

middelen beschikt, zal de CLT zelf niet optreden als bouwheer. Dit wordt bij voorkeur uitbesteed aan een sociale huisvestingsmaatschappij. Ten eerste omdat het wettelijk kader van de 'sociale koop' de voorfinanciering van het bouwen mogelijk maakt. Ten tweede omdat sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen bouwen aan een gereduceerd BTW-tarief van 12% en (opnieuw binnen de 'sociale koop') kunnen verkopen aan 6%. Ten derde omdat SHM's ervaren zijn als bouwheer in de sociale sector.

- de sociale huisvestingssector is gebonden **aan strenge kwaliteitseisen**, wat de duurzaamheid ten goede kan komen. De CLT-woningen worden immers gebouwd om lang mee te gaan.
- Het innen van **een deel van de meerwaarde** kan de CLT (nieuw) kapitaal opleveren om achtergestelde leningen terug te betalen of in te zetten in nieuwe investeringen. Voorzichtigheidshalve zullen scenario's omtrent de doorverkoop worden geanalyseerd zodat de betaalbaarheid en haalbaarheid verzekerd blijft over generaties heen.

VOORBEELDPROJECT

CLT Gent is in haar financiële berekeningen uitgegaan van een 2% stijging in vastgoedprijzen. De afgelopen 100 jaar zijn de woningprijzen gemiddeld met 7% per jaar gestegen. Hoewel de vastgoedprijzen recent sterk stijgen, maar de woningen zonder grond verkocht worden is CLT Gent uitgegaan van een voorzichtige prognose, in de grootteorde van de stijging van de consumptieprijzen.

Onderzoek in de VS, waar het CLT-systeem al langer bestaat, heeft aangetoond dat de vastgoedcrisis in 2007 weinig invloed heeft gehad op het aantal wanbetalingen en vastgoeddalingen binnen het CLT-systeem.

In de recht van opstal-overeenkomst- is ook in samenspraak met de groep kandidaat-kopers vastgelegd dat bij minwaarde de verkoper het verlies zal slikken. De CLT kan zich niet engageren om bij te passen bij minwaardes en gaat ervan uit dat minwaardes enkel zullen plaatsvinden bij een dalende markt (en dan zal de koper op de markt iets in verhouding kunnen verwerven ook met een lagere waarde) of zeer slecht onderhoud van de eigen woonst waar de koper zelf verantwoordelijk voor is. De VME en trust zullen waken over de grote renovatiewerken.

- **Een hybride, breed gedragen financiering voor de CLT.** De CLT heeft als missie en doelstelling om te groeien naar een model met hybride financiering, waarin diverse stedelijke actoren (van burger tot overheid) een rol in opnemen.

Dit wil zeggen dat de CLT ernaar streeft om ten behoeve van woonkansen voor kwetsbare groepen de inzet van publieke en private middelen te combineren. Als het over de gronden gaat zal de CLT inzetten op zowel de goedkope verwerving ervan, als op de goedkope verwerving van het gebruiksrecht op dergelijke gronden. Bovendien zal de CLT met haar stichting en vzw zowel gelden uit giften en

schenkingen binnenhalen (en/of aandelen in een coöperatieve), als op een verantwoordelijke basis leningen aangaan of kapitaalsubsidies verkrijgen.

VOORBEELDPROJECT

CLT Gent wil op termijn doorgroeien naar een breed gedragen lokale woonorganisatie die samen met de bewoners en sympathiserende leden heel wat actoren bereikt, zoals het middelveld, overheden, burgers, religieuze instanties, financiële instellingen, en zo keer op keer projecten/oplossingen op maat uitwerken voor elk van deze mogelijke partners.

Zoals reeds gezegd, worden de middelen die een publieke of private financier investeert, telkens opnieuw hergebruikt. Voor lokale overheden, middenveld of filantropen wordt de CLT een nuttig instrument om het recht op wonen te realiseren.

De finaliteit van die financiering zal afhangen van het werkspoor: het kan gaan over grond of panden, de financiering van de aankoop van grond en/of panden (koop of huur), een overbruggingskrediet voor werkingskosten (koop) of een financiële basis voor het toelagesysteem (koop, noodkoop).

Bestaan er nog mogelijkheden om gronden aan te kopen tegen redelijke prijzen? Kan een CLT er nog in slagen sites goedkoop aan te werven? Krijgt de CLT een kans in de harde strijd in de vastgoedwereld? Er zijn verscheidene pistes.



Weetje. CLT Brussel kan bv. als private actor optreden in het systeem van de wijkcontracten. In Brussel keurde de Brusselse regering op 7 oktober 1993 de ordonnantie goed 'houdende de organisatie van de herwaarderung van de wijken'. Met deze ordonnantie wil de regering aanzienlijke financiële middelen investeren in de meest achtergestelde wijken van het Brusselse Gewest en ze in haar stedelijke, economische en sociale functie herstellen. Om de toestand van die wijken op een duurzame manier te verbeteren worden met lokale besturen, organisaties en VZW's 'wijkcontracten' afgesloten die volgens verscheidene programma's projecten kunnen opzetten die allen de heropwaarderung van de wijk beogen. De gemeente kan onroerende goederen verwerven en deze ter beschikking stellen van overheids- of privéinvesteerders die er woningen optrekken. Binnen dit systeem van 'wijkcontracten' kunnen ook renovatie- of energiepremies worden verzameld. CLT Brussel kan dus inspelen op sites via het systeem van de wijkcontracten. In diezelfde geest kende Vlaanderen onder Minister Ackermans in de 80'er jaren de Herwaarderingsgebieden (70-tal gebieden waren afgebakend) en later in de 90'er jaren de Woonnoodgebieden voor de 19^e eeuwse wijken. Kan het huidig fonds ter stimulering van stedelijke en plattelandsinvesteringen een nieuwe opportuniteit bieden?

- Het grote woononderzoek toont aan dat het voor steeds meer gezinnen onmogelijk wordt om nog een woning te kopen. Er is dus **een grote markt voor de CLT-woningen**. Elke CLT engageert zich om een voldoende grote groep van kandidaat-bewoners bijeen te krijgen. Op deze manier zullen zich zeker geen problemen zullen om de woningen verkocht te krijgen.

VOORBEELDPROJECT

CLT Brussel heeft op zeer korte tijd een wachtlijst van 300 kandidaten uitgebouwd. Voor het eerste CLT project van 34 woningen legt CLT Gent een wachtlijst aan van een 100-tal kandidaten aan. Dit als garantie naar de bouwheer WoninGent die instaat voor de verkoop.

3.9 Risicodekking voor de CLT-kopers

De risico's voor de CLT-kopers worden gedekt door:

- **Een 100% sociale lening, lage aankoop prijs, bewaken van de solvabiliteit voor de maandelijkse woonlasten en zekerheid over de prijs bij doorverkoop van de woning.** Via de begeleiding op maat van de CLT-kandidaten in aanloop tot de koop en het rentmeesterschap na verkoop wil de CLT de woonzekerheid waarborgen voor de CLT-eigenaars.
- De woning en de grond worden samen gekocht en het **hypothecair krediet** wordt verstrekt voor dit **totaalpakket** (waarbij dit totaalpakket dan ook integraal als onderpand dient). Ingeval van een erfpacht wordt dit iets complexer.

Voor **de aankoop van de woning** zelf blijft alles in principe bij het oude. **De regelgeving** (artikel 79 van de Vlaamse wooncode en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan, en zoals gewijzigd bij de Besluiten van de Vlaamse Regering van 23 mei 2014 en 3 februari 2017) vormt daarvoor **geen hinderpaal**: de aankoop van de woning kan beleend worden, uiteraard als aan de voorwaarden is voldaan. De regelgeving bepaalt nergens dat de aankoop van de woning ook de aankoop van de grond impliceert hoewel dit tot nog toe wel de praktijk is.

De **financiering van de opstal** daarentegen is **minder evident**. Op legistisch vlak moet dus eerst ruimte worden gemaakt voor de **mogelijkheid om (naast erfpacht of andere zakelijke rechten) ook opstal te belenen**. Dit impliceert dus een wijziging van de VWC en het leningenbesluit.

Deze bepaling legt een pijnpunt bloot in de constructie waarbij de koper een bijzondere sociale lening wil aangaan voor de aankoop som en de canon voor x jaren: desnoods kan (tenzij anders bepaald) het erfpachtrecht zelf door de erfpachter gehypothekeerd worden, maar de volle eigendom uiteraard niet. De grondeigenaar zou dan zelf ook moeten instemmen met een hypotheek op zijn grond. Het probleem stelt zich dus vooral bij de waarde van de hypotheek (= in essentie de waarde van de opbrengst bij gedwongen verkoop). De "Vlaamse" immo-markt bleek vroeger niet rijp om via erfpacht (dan alweer iets korter in

duurtijd, wegens al enige tijd lopend) te kopen, precies omdat de grond er niet bij hoort.

- **De fiscale behandeling van hypothecaire leningen**, aangegaan om een woning te verwerven, verschilt niet als de grond niet in eigendom maar in erfpacht of opstal wordt genomen. Voor de SHM's kan er wel het nadeel aan verbonden zijn dat de verkoopwaarde van de grond niet onmiddellijk (volledig) gerealiseerd wordt, wat wel het geval is bij de klassieke verkoop van woning en de grond. Dit nadeel kan, minstens gedeeltelijk, ondervangen worden door het zwaartepunt van de canonbetaling (erfpacht) of van de opstalvergoeding (in feite wordt dit ook canon genoemd) bij de aanvang van het contract te leggen. Deze canon kan immers periodiek of volgens verschillende periodiciteiten betaald worden, dit altijd volgens de bepalingen opgenomen in de overeenkomst van erfpacht of opstal. Er kan dus een hoger bedrag van de vergoeding worden bedongen bij vestiging van dit recht en dit bedrag gaandeweg doen afnemen. Op die manier realiseert de SHM sneller een gedeelte van grondwaarde.
- **De verplichting tot renovatiesparen tijdens bewoning**. Kopers die een CLT-woning verwerven, moeten maandelijks een bedrag opzijzetten om voldoende provisie aan te leggen voor renovatiekosten in de toekomst. Dat kan dan gaan over werken zoals het vervangen van de daken. De bewoners zullen maandelijks sparen voor de kosten van het groot onderhoud van de woning (bv. dak, lift of gevel). Het bedrag per woning is afhankelijk van de grootte van de woonst. Deze verdeelsleutel en evenzo de lijst van deze werken is verder te specificeren in het recht van opstal.

Het is erg belangrijk dat het gebouw goed en regelmatig onderhouden wordt en dat hier duidelijke afspraken over zijn, zodat er geen minwaarde wordt gecreëerd door uitstel van onderhoud. Het **reservefonds** (die de onderhoudskosten moeten dekken) is verbonden aan de woning(en) en kan niet meegenomen worden bij verkoop. Dit is verplicht in een mede-eigendom.

Het maandelijks bedrag voor het renovatiesparen per (sociale) koopwoning wordt geraamd op ca 25 à 70€/maand naargelang het woningtype of 5% van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaand jaar. Bij een nieuwbouw kan de spaarbijdrage worden uitgesteld tot bv. het zesde jaar na oplevering van de woning.

3.10 Doelgroepafbakening en solvabiliteit van de bewoners

De CLT werkt aan het recht op 'duurzaam' wonen voor kwetsbare doelgroepen: **betaalbaar, kwalitatief en buurtgericht wonen**. Ze wil de effecten in de lokale woonproblematiek voor de lage of middelmatige inkomensgroepen verminderen,

compenseren of draaglijk maken. De aanpak van de CLT wil ertoe bijdragen de barrières weg te werken die groepen ondervinden bij het zoeken naar een kwalitatieve woning op de private markt.

De **afbakening van de doelgroep** kan rekening houden met lokale noden, samenstelling van gezinnen in de buurt, etc.

Zij zal onvermijdelijk ook inkomensgestuurd zijn. In de eerste plaats richt de CLT zich immers in functie van 'betaalbaar wonen' naar een welbepaalde doelgroep met een duidelijk afgebakende problematiek **op basis van inkomensgrenzen**:

- Inkomen maximum sociale huur: de groep waarvan het inkomen niet hoger reikt dan het maximaal inkomen waarvoor men in aanmerking komt voor een sociale huurwoning;
- Inkomen maximum sociale koop: de groep waarvan het inkomen niet hoger reikt dan het maximaal bedrag waarvoor men in aanmerking komt voor een sociale koopwoning;
- Inkomen meer dan sociale koop: de groep waarvan het inkomen hoger reikt dan het maximaal bedrag waarvoor men in aanmerking komt voor een sociale koopwoning

VOORBEELDPROJECT

*CLT Gent wil om die redenen hoofdzakelijk **kwetsbare groepen appelleren** en hen helpen een betaalbare en (in de toekomst) kostenefficiënte woning te verwerven. Ze focust op de groep van huishoudens die nipt over onvoldoende middelen beschikken om een **eigen woning** te verwerven of te renoveren. Tot welke vork van de inkomensgroepen CLT Gent zich specifiek zal richten, is dan weer afhankelijk van de nood, het concreet CLT-project en de financiële haalbaarheid.*

Het **financieel plaatje voor de kopers** wordt vooraf, in het businessplan, in detail berekend: de maandelijkse afbetaling, de extra aankoopkosten, maar ook de vermoedelijke woonlasten tijdens bewoning. Dat gaat onder meer over de opstalvergoeding, het aan te leggen reservekapitaal in de mede-eigendom, de normale woonlasten (onroerende voorheffing, brandverzekering, schuldsaldoverzekering, water, ICT, onderhoud van de woning). Ook het voordeel van de woonbonus wordt verrekend zolang deze op Vlaams niveau van toepassing is. Afgezet ten opzichte van **het beschikbaar inkomen** (inclusief één derde van het kindergeld) van de geselecteerde projectgroep geeft dit een zicht op het resterend leefbudget van de bewoners (minimum 800€), en dus **hun solvabiliteit**. De voorzichtigheid vanuit de CLT om de woonlasten mee te berekenen (wat de VMSW niet doet) is erop gericht de kopers een zeker leefcomfort te kunnen garanderen en niet in financiële moeilijkheden te geraken. Het is een taak van de CLT 'als rentmeester' om dit op een correcte en

transparante wijze per huishouden te bespreken en hen te helpen bij het afsluiten van de best mogelijke lening (kredietversterker, termijn, rentelast).

Algemeen wordt aangenomen dat een huishouden **niet meer dan één derde van zijn inkomen** besteedt aan het wonen. Dan heeft men het meestal over enerzijds de naakte kosten van het wonen (maandelijkse huur of aflossing van de lening) en anderzijds het maandelijks netto beschikbaar inkomen van een huishouden. Een belangrijk deel van de huishoudens betaalt meer dan één derde van het maandinkomen, vooral op de private huurmarkt, in mindere mate in een sociale huurwoning (waar de huur is aangepast aan het inkomen) en op de koopmarkt. Maar dit algemeen uitgangspunt is relatief want:

- er wordt verondersteld dat men na de woonkost nog voldoende overhoudt als minimum leefbudget. Dus voor huishoudens met een leefloon is elke woonkost hoger dan 300€ al teveel;
- bovenop de naakte woonkost zijn er nog de doorsnee maandelijkse woonlasten (energie, water, verzekering, ...). In een slecht geïsoleerde woning kan de energiekost hoog oplopen;
- en als men koopt dient men een reserve te hebben om de registratie- en notariskosten bij aankoop op te hoesten, omdat deze kosten buiten de lening vallen;
- tenslotte, op de private vastgoedmarkt van vraag en aanbod zijn de prijzen vaak onevenredig met de woningkwaliteit want o.m. schaarste, ligging en grondprijs spelen een belangrijke rol. Uit de cijfers blijkt bovendien dat de prijzen in vastgoed en huur sterker stijgen dan de index en dus de loonevolutie.

De CLT wil nu net een aanbod creëren dat de betaalbaarheid van het wonen recht aandoet, terwijl dit ook financieel leefbaar blijft voor de CLT.

Het doel van de CLT is niet enkel een intergenerationele bewonersgroep samen te stellen (dit wordt bepaald door het bouwprogramma), maar ook een **diverse inkomensgroep**. Sommige huishoudens zullen beschikken over voldoende middelen om alles op eigen houtje te betalen. Maar andere huishoudens zullen, ondanks de bescheiden woningprijs en het uitsparen van de grondprijs, nog over onvoldoende middelen beschikken. De CLT kan voor deze groep dus een betaalbaarheidstoelage voorzien die onder de vorm van subsidieretentie terugkeert naar het rollend fonds van de CLT bij doorverkoop van de woning. Zo kan de CLT ook een balans in de inkomensgroep nastreven, waar de lage inkomens ook deel van uitmaken. De betaalbaarheidstoelage mag desgevallend nooit hoger zijn dan 50% van de woningprijs.

De CLT zal afhankelijk van de omvang van het beschikbare fonds of structurele subsidie (zoals in Brussel) beslissen welke verdeling ze wenst in de inkomensgroep die een toelage krijgt op maat: 25% van de huishoudens met laagste inkomens (bv. beneden de inkomensgrens voor sociale huur), of een maximum aantal per woninggrootte of woningtype (zoals een appartement of een gezinswoning).

VOORBEELDPROJECT

In CLT-Brussel wordt de woningprijs solidair vastgesteld volgens inkomenscategorieën. De eerste tabel definieert de categorieën naargelang gezinsgrootte en gezinstype op basis van het netto-maandelijks inkomen (kinderbijslag niet meegerekend). Categorie A zijn de hoogste inkomens, categorie D de laagste. Bv. Een koppel met 3 kinderen en een netto-inkomen van 2.500€ valt onder categorie B. De tweede tabel geeft de maximum/minimum woningprijzen inclusief alle aankoopkosten (registratie, notaris, btw, hypotheek) per woningtype en per inkomenscategorie. Bijvoorbeeld datzelfde koppel met 3 kinderen en een nettoloon van 2.500€ zal de woning met 3 slaapkamers maximum 198.237€ betalen. Voor een extra slaapkamer betaalt dit koppel ca 30.000€ extra.

Dat fonds zal zonder meer **rechtvaardig en efficiënt besteed worden** aangezien de toelages telkens terugvloeien naar de CLT bij doorverkoop van de woning. Zo kan de CLT het betaalbaar wonen voor haar doelgroep verzekeren over diverse generaties heen. Zolang er geen middelen beschikbaar zijn kan de CLT enkel de woningen toewijzen aan de groep die voldoende solvabel is om de kosten zelf te dragen. Een andere suggestie is aan de federale overheid om bijvoorbeeld een fiscaal gunsttarief in te voeren voor de registratiekosten voor de CLT-woningen, zoals in de VS.

Een belangrijk pijnpunt is **de vergoeding voor de dienstverlening door de CLT**, zowel voor de trust als voor de bewonerswerking. De CLT-dienstverlening binnen een CLT met 50 t.e.m. 100 woningen is geraamd op minimum 150 € en maximum 300 €, én voor de bewonerswerking én voor de vastgoeddiensten, per jaar per huishouden. Het uitgangspunt is om zo min mogelijk 'extra' lasten te leggen op de kopers. Dit betekent dat de CLT op zoek gaat naar financiering en middelen om haar eigen werking en de dienstverlening aan de CLT-bewoners te dragen.

Gezinstype		Alleenstaande							
Aantal kinderen		0	1	2	3	4	5	6	7
Categorie	Maandelijks netto-inkomen								
A	Max	1.781 €	2.118 €	2.531 €	2.973 €	3.463 €	3.936 €	4.355 €	4.774 €
B	Max	1.540 €	1.903 €	2.273 €	2.673 €	3.121 €	3.551 €	3.928 €	4.304 €
C	Max	1.299 €	1.688 €	2.016 €	2.373 €	2.779 €	3.166 €	3.501 €	3.835 €
D	Max	1.058 €	1.473 €	1.758 €	2.073 €	2.436 €	2.782 €	3.073 €	3.365 €

Gezinstype		Koppel - 1 inkomen							
Aantal kinderen		0	1	2	3	4	5	6	7
Categorie	Maandelijks netto-inkomen								
A	Max	1.979 €	2.275 €	2.663 €	3.085 €	3.553 €	4.005 €	4.424 €	4.843 €
B	Max	1.756 €	2.011 €	2.356 €	2.735 €	3.161 €	3.570 €	3.955 €	4.340 €
C	Max	1.534 €	1.746 €	2.049 €	2.385 €	2.769 €	3.136 €	3.487 €	3.838 €
D	Max	1.312 €	1.481 €	1.742 €	2.036 €	2.377 €	2.702 €	3.019 €	3.335 €

Gezinstype		Koppel - 2 inkomens							
Aantal kinderen		0	1	2	3	4	5	6	7
Categorie	Maandelijks netto-inkomen								
A	Max	2.261 €	2.547 €	2.930 €	3.349 €	3.817 €	4.268 €	4.687 €	5.106 €
B	Max	1.968 €	2.212 €	2.552 €	2.929 €	3.354 €	3.764 €	4.148 €	4.533 €
C	Max	1.676 €	1.877 €	2.174 €	2.509 €	2.892 €	3.259 €	3.609 €	3.959 €
D	Max	1.383 €	1.541 €	1.797 €	2.089 €	2.430 €	2.754 €	3.070 €	3.386 €

Verwervingsbijdrage		Aantal woonkamers per woning					
Categorie	Bedrag	Studio	1	2	3	4	5
A	Max	126.309 €	142.348 €	178.076 €	223.522 €	255.718 €	318.366 €
B	Max	109.225 €	124.475 €	157.304 €	198.237 €	227.425 €	284.445 €
C	Max	92.141 €	106.602 €	136.531 €	172.953 €	199.133 €	250.523 €
D	Max	75.056 €	88.729 €	115.759 €	147.669 €	170.840 €	216.602 €
	Min	57.972 €	70.855 €	94.987 €	122.385 €	142.548 €	182.681 €

4. STAP 2. DE OPRICHTING EN UITBOUW VAN DE CLT

4.1 Brede samenwerking binnen de CLT en het CLT-charter

De CLT gaat altijd doelgericht op zoek naar **samenwerkingsverbanden** met een verscheidenheid in stake- en shareholders uit het netwerk van de sociale woonactoren en het middenveld die het doel, de doelgroep en het opzet van CLT mee onderschrijven (**CLT-charter**).



Weetje. Zo is het Vlaams CLT-platform gestart in 2014 (in navolging van het Gents Platform) bestaande uit o.m. de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, het welzijns- en armoedenetwerk, Hefboom, Fairfin, en experts die aansluiten bij de thematiek van (gemeenschappelijk) wonen, duurzaam bouwen en de doelgroep. Hieruit kunnen bondgenootschappen of werkgroepen voortkomen die zich buigen over de oprichting van een nieuwe CLT of concrete experimenten en sociale innovatie. Telkens is het aangewezen het CLT-en projectgebied grondig te verkennen en ook beroep te doen op lokale verenigingen, veldwerkers en expertise. Wie geïnteresseerd is in het oprichten van een CLT, kan aansluiten bij het Vlaams CLT-platform en genieten van de reeds opgedane kennis en ervaring.

De partners van het platform die het voortouw wensen te nemen bij de uitrol van een concreet lokaal gemeentelijk CLT-model kunnen van hieruit een beheersstructuur op maat oprichten (bewoners, middenveld en experts).

Woonactoren die ervaring hebben op het vlak van aankoop, renovatie en nieuwbouw van woningen kunnen een opstartende CLT **ontlasten en helpen met de vastgoedtransacties**. De CLT kan zich zo toeleveren op de verwezenlijking van haar hoofddoelstelling, met name het garanderen van de betaalbaarheid in functie van de groep. Dit houdt tevens een intensieve begeleiding van de kandidaat-eigenaars van de CLT-woning in.

VOORBEELDPROJECT

CLT Gent richt zich hoofdzakelijk naar de groepen met de lagere inkomens. De focus kan worden verklaard door het samenwerkingsverband dat uit het platform, opgericht in maart 2012, aan de basis lag van de oprichting van CLT Gent vzw. Naast de initiatiefnemers Samenlevingsopbouw vzw en SIVI vzw hebben Samenhuizen vzw, Domus Mundi vzw en Regent vzw (categorie B) samen met enkele kandidaat-bewoners (categorie A) de vzw op 6 december 2013 boven de doopvont gehouden. Financiële expertise en partnerschap werd gezocht bij Hefboom cvba en enkele sociale huisvestingsmaatschappijen.

De belanghebbenden die zich tot de oprichting van een CLT willen engageren, gaan akkoord met de basisprincipes van het CLT-model. Ze ondertekenen **een charter** dat de doelstellingen van de CLT schriftelijk en éénduidig vastlegt. De belanghebbenden worden bij voorkeur lid van

het Vlaams CLT-Platform en zijn bereid eventueel **in te stappen in een juridische structuur**. Dit veronderstelt een **engagement** op lange termijn.

Zodra vaststaat welke actoren of organisaties verder gaan in een **gemeenschappelijk CLT-verhaal**, kan **de beheersstructuur** worden uitgetekend. In de eerste plaats moet een **aparte rechtspersoon** worden opgericht in functie van het finaal doel van de CLT.

De Community Land Trust is een open leden organisatie en kent een **tripartitebeheer**. Drie verschillende kerngroepen worden betrokken bij het bestuur: de (kandidaat-)eigenaars en huurders van een CLT-woning, de buurtbewoners en de vertegenwoordigers van het algemeen belang. Daarnaast fungeert de trust als een grondfonds dat permanent en eeuwig ter beschikking staat van de lagere inkomensgroepen.

Eens een site gekend is of een project concreter wordt: de CLT-projecten kunnen niet slagen zonder een **draagvlak in de buurt**. De CLT zoekt hiervoor samenwerking met **lokale buurtgroepen en verenigingen**.

VOORBEELDPROJECT

Voor het project in Meulestede ging CLT Gent bijvoorbeeld meteen een partnerschap aan met de buurtgroep 'de vrienden van Meulestede' die vandaag deel uitmaakt van het bestuur.

4.2 De keuze van de meest geschikte rechtsvorm

De **juridische onderbouw** is steeds **robuust** opgebouwd opdat de rechtspersonen kunnen blijven voortbestaan.

Elk bestaande vennootschapsvorm heeft haar voor- en nadelen. Om na te kunnen gaan welke vorm het best aanleunt bij de CLT, is het van belang te weten **welke activiteiten de CLT zal uitvoeren** en welke rol de rechtsvorm zal moeten vervullen in deze activiteiten.

VOORBEELDPROJECT

*De verschillende stakeholders van het project CLT Gent hebben een aantal **aandachtspunten** geformuleerd die belangrijk kunnen zijn in de beslissing van de vennootschapsvorm:*

- **Optimalisatie oprichting:** *Welke vennootschapsvorm zorgt ervoor dat de kosten van de oprichting tot een minimum beperkt blijven en de complexiteit van de procedure beperkt is?*
- **Flexibiliteit Corporate governance.** *Wat zijn de mogelijkheden en de flexibiliteit om de governance toe te wijzen? Het zwaartepunt van de besluitvorming kan bij de community liggen of bij de oorspronkelijke eigenaars van de grond.*
- **Optimalisatie werkingskosten:** *Welke vennootschapsvorm zorgt ervoor dat de kosten tot een minimum beperkt blijven?*

- **Optimalisatie fiscaliteit:** Welke vennootschapsvorm zal fiscaal optimaal zijn voor de geplande activiteiten? Dit voor zowel de verkoper van de grond, de CLT zelf als de CLT-koper.
- **Flexibiliteit aanwending meerwaarde en inkomsten (canon).** Het zwaartepunt van de aanwending kan liggen bij volledig hergebruik van de ontvangen gelden voor de investering in nieuwe projecten, financieren van de operationele kosten van CLT of een eventuele vergoeding van de oorspronkelijke eigenaars.
- **Flexibiliteit bij ontbinding.** Indien de CLT geen succes blijkt te zijn, maar er toch een aantal projecten gerealiseerd werden, wat zal dan moeten gebeuren met de verschillende activa en wie zal de eventuele opvolging hiervan doen? Verschillende mogelijkheden bestaan: terugkeer naar de oorspronkelijke eigenaar of aanwending voor een soortgelijk doel.
- **Veiligheid van het patrimonium** indien de CLT in de problemen geraakt. Wat bij een faillissement van de CLT? Is er voldoende compartimentering tussen de verschillende onderdelen/partners?
- **Veiligheid van het patrimonium** indien de aandeelhouders in de problemen geraken en hun aandeel terug opeisen.

Uit de eerste haalbaarheidsstudies van Brussel en Gent kwam het besluit om **twee rechtspersonen** op te richten. Een VZW voor de bewonersondersteuning en een Trust die het patrimonium beheert. De trust wordt een coöperatieve (CVBA) of een stichting omdat beide naar Belgisch recht het dichtst aanleunen bij de rechtsfiguur van de trust.

De CLT kent **idealiter een tweeledige ondersteuningsstructuur**, bestaande uit een Vereniging zonder winstoogmerk (I.) en de Trust (II.).

I. De Vereniging zonder winstoogmerk

De VZW is oorspronkelijk bij wet d.d. 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk geregeld en kon enkel winstgevende activiteiten hebben die bijdroegen aan de verwezenlijking van haar hoofddoel. Het hebben van een “maatschappelijk, ideëel of belangeloos doel” vormde de essentie van het verenigingszijn en vormt als het ware de identiteit van de VZW.

Deze rechtsfiguur, vaak voorkomend in het verenigingsleven en de non-profit, onderscheidde zich aanvankelijk van organisaties waarvan het bestaan is ingegeven door marktmotieven. De rechtsfiguur van de VZW sluit dus aan bij het **belangeloos karakter** van de Community Land Trust.

Volgens het ontwerp van nieuwe Wetboek op de Vennootschappen en Verenigingen luidt de definitie van de VZW als volgt: ‘een vereniging met rechtspersoonlijkheid waarvan de leden in die hoedanigheid niet aansprakelijk zijn voor de verbintenissen die de vereniging aangaat’.¹ Zo

¹ Artikel 9:1. van deel 3 ‘De verenigingen en stichtingen’ van het WWV

zal de VZW in de toekomst onbeperkt economische activiteiten kunnen uitoefenen. Daartegenover staat dan wel een winstuitkeringsverbod. Het **winstuitkeringsverbod** vormt in de toekomst het nieuwe en enige onderscheid tussen een vennootschap en een vereniging. In concreto wordt het verbod op winsttoogmerk dus vervangen door een verbod op winstuitkering. Winst uitkeren aan derden of leden, of die nu financieel of materieel is, indirect of direct, zal verboden zijn tenzij de leden of derden deel uitmaken van de begunstigde van het belangeloos doel van de organisatie. Verenigingen worden in de toekomst dus volwaardige economische actoren die onder éénzelfde ondernemersbegrip zullen vallen.

Binnen de CLT neemt de VZW de **sociale en collectieve begeleiding van de bewoners en de community werking** in de buurt op zich. Zij behartigt de sociale belangen van de beoogde doelgroep die op zoek zijn naar een betaalbare woning.

De VZW staat in voor het **dagelijks beheer van de CLT**. Het betreft onder meer de opvolging en voorbereiding van de CLT-projecten. Daarnaast vertegenwoordigt de VZW de CLT-bewoners in de Raad van bestuur van de Trust rond concrete CLT-projecten, vastgoedoperaties, toewijs en betaalbaarheidstoelage.

De VZW geeft toegang tot subsidies die enkel aan VZW's worden toegekend of waarvoor organisaties met deze rechtsvorm voor in aanmerking komen. **Subsidiebehoeftige activiteiten** worden bovendien hoofdzakelijk in het kader van risicospreiding ondergebracht in de entiteit van de VZW. Voor de overheid vormt het maatschappelijk doel een belangrijke verzekering dat de middelen ten bate van de gemeenschap komen en worden ingezet voor een doel dat het algemeen belang dient.

Het profiel en de rechtsvorm van de VZW sluiten aan bij de organisatie van de CLT. De VZW is opgebouwd rond twee organen: **de algemene vergadering en de raad van bestuur**. Via de algemene vergadering kan de VZW veel leden betrekken. De algemene vergadering bepaalt de hoofdlijnen van het beleid van de vereniging, die richtinggevend zijn voor de raad van bestuur. Ze is bevoegd voor de goedkeuring van de jaarrekeningen, de benoeming van bestuurders en de ontbinding. Het is mogelijk om bepaalde beslissingsbevoegdheden aan het ene of het andere orgaan toe te kennen of er heen te verschuiven.

Het **lidmaatschap** van de VZW wordt **breed opengesteld** voor sympathisanten, organisaties en geëngageerden. De CLT is een vurige pleitbezorger van het samenwerkingsmodel. Zij heeft steeds tot doel zoveel mogelijk geïnteresseerde woonactoren, verenigingen en geïnteresseerden te ontvangen. Voor de CLT is het belangrijk dat ze een brede basis heeft. Hiermee verzekert ze haar werking en die ze zo kan opentrekken naar de hele buurtgemeenschap toe.

Om haar doel te bereiken zal de VZW personeel en werkingsmiddelen inzetten, en onder meer **volgende activiteiten** ontwikkelen:

- **uitwerken van een visie rond CLT** die gedragen wordt door de lokale, provinciale en regionale actoren dankzij het wederzijds overleg rond de verschillende woonthema's;

- **uitvoeren van sensibiliseringsacties** omtrent het CLT-woonconcept. Er worden inspanningen geleverd om de (kandidaat-)bewoners en de belanghebbenden bewust te maken van en te informeren over het 'duurzaam wonen' volgens de CLT-principes;
- **het beheer (en de exploitatie) van gemeenschappelijke ruimtes en gebouwen**
- **organiseren van CLT-stewardship**, namelijk:
 - o begeleiden en vormen van (kandidaat-)bewoners voorafgaand aan de verwerving of het huren van een CLT woning;
 - o begeleiden van de (kandidaat-)bewoners bij de naleving van de wettelijke verplichtingen en specifieke reglementen van de CLT of contracten met de CLT. Hierbij wordt een evenwicht nagestreefd tussen de individuele vrijheid van de bewoners, het behoud van het CLT-patrimonium en het respect voor de CLT-voorwaarden;
 - o begeleiden en vormen van bewoners bij het beheer en het onderhoud van hun woning;
 - o vormen van bewoners, in samenwerking met partnerorganisaties, zodat ze hun rol in het bestuur van de vereniging en van de CLT kunnen opnemen.

De hervorming van het vennootschaps- en verenigingsrecht zal gebeuren door de implementatie van een nieuw Wetboek voor Vennootschappen en Verenigingen (voortaan: WVV). Dit WVV voorziet in een vereenvoudiging en verduidelijking van het vennootschapsrecht en vervangt niet enkel het oude Wetboek voor Vennootschappen maar ook de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winsttoegmerk (...).

Vooreerst worden deze rechtsvormen onderworpen aan de bepalingen gemeenschappelijk aan alle rechtspersonen geregeld in het VWW (boek 1, boek 2 en boek 3). Dit heeft onder meer tot het gevolg dat de bestuurders van een VZW aan **dezelfde aansprakelijkheid als bestuurders van vennootschappen worden onderworpen**. Er moet dus voor VZW-bestuurders niet langer worden teruggevallen op het gemeen aansprakelijkheidsrecht. Naast deze juridisch-technische ingrepen schaft het WVV ten gronde ook enkele hinderlijke regels af. Men kan bijvoorbeeld denken aan de afschaffing van de vereiste dat het aantal leden van de raad van bestuur van een VZW steeds lager moet zijn dan het aantal leden van de VZW.

De bestuurdersaansprakelijkheid wordt gekoppeld aan de positieve verplichting voor (dagelijks) bestuurders tot behoorlijke vervulling van de hun opgedragen taak, en wordt een wettelijke basis gegeven aan de notie "marginale toetsing". Volgens het WVV zijn zaakvoerders, bestuurders, dagelijks bestuurders, leden van directieraden of raden van toezicht slechts aansprakelijk *"voor beslissingen, daden of gedragingen die zich kennelijk buiten de marge bevinden waarbinnen normaal voorzichtige en zorgvuldige bestuurders geplaatst in dezelfde omstandigheden, redelijkerwijze van mening kunnen verschillen"*. Het WVV voorziet wel een beperking van de maximale bestuurdersaansprakelijkheid. Tegenover

die aansprakelijkheidsbeperking voor bestuurders staat het algemeen verbod om deze aansprakelijkheid op voorhand te beperken.

II. De Trust

De **Trust** die de gronden (en eventueel gebouwen bij verhuur) bezit, beheert en ter beschikking stelt, legt zich toe op het verwerven van zakelijke rechten op gronden en middelen verzamelt voor het rollend fonds via giften, fondsen en subsidies. Dit zijn activiteiten die minder geschikt zijn om in een VZW onder te brengen.

Het **primaire doel** van de trust is het **op langere termijn veiligstellen van de gronden tegen lage fiscale en operationele kosten**. De trust kan samenwerken met een SHM die optreedt als bouwheer en de bouw kan pre-financieren. In dat geval is de overheidsopdrachtenwetgeving van toepassing. De trust kan ook zelf instaan voor de bouw van de woningen. Hiervoor heeft ze dan middelen en/of kredieten nodig. In dit geval rust op haar een grote aansprakelijkheid en moet de overheidsopdrachtenprocedure worden gevolgd wanneer ze voor meer dan 50 % wordt beheerd of gefinancierd door de overheid en de waarde van de opdracht bepaalde Europese drempels bereikt.

Daarnaast stelt de trust gronden, woningen en gebouwen ter beschikking van haar doelgroep, door (i.) de eigendomsoverdracht van woningen en gebouwen, maar ook door (ii.) het verlenen van persoonlijke en zakelijke rechten en (iii.) de eventuele toekenning van een betaalbaarheidstoelage bij aankoop van de woning.

De trust zal de woningen en gebouwen ook renoveren, herstellen, vernieuwen, uitrusten en infrastructuurwerken laten uitvoeren.

Het moet dus mogelijk zijn voor personen of instanties om de trust te steunen zonder onmiddellijk over te gaan tot een inbreng of een schenking. De trust zamelt geld in, gaat kredieten aan en **beheert het onroerend vermogen van de CLT** en het rollend fonds. De trust organiseert bijeenkomsten, overdrachten, informatie- en vormingssessies over het CLT-model, drukt publicaties en voert propaganda over de CLT.

De trust wordt opgericht met **drie partijen**: CLT-(kandidaat)bewoners, private partners en een instelling, die het algemeen maatschappelijk belang vertegenwoordigt, zoals een lokale overheid. De deelname van deze overheidspartij is noodzakelijk om de bewoners toegang te geven tot de sociale lening. Zo stelde de VMSW met betrekking tot de verstrekking van de sociale lening voor CLT-woningen, als één van de voorwaarden, dat *'de grond in pacht wordt gegeven door de overheid of een door de overheid aangestuurd orgaan'*.



Weetje. Voor lokale besturen moet in dat geval worden gekeken naar het decreet lokaal bestuur dat bijvoorbeeld aan de gemeente de mogelijkheid geeft om dergelijke participatie aan te gaan. Volgens artikel 386 van het Decreet Lokaal Bestuur kunnen, met behoud van de toepassing van de bepalingen betreffende de intergemeentelijke samenwerking, de gemeente verenigingen, stichtingen en vennootschappen met

sociaal oogmerk oprichten, erin deelnemen of zich erin laten vertegenwoordigen als die verenigingen, stichtingen en vennootschappen met sociaal oogmerk niet belast worden met de verwezenlijking van welbepaalde taken van gemeentelijk belang.² Volgens de tweede paragraaf van het artikel 386 van het Decreet Lokaal Bestuur mag deze oprichting, deelname of vertegenwoordiging niet gepaard gaan met de overdracht van gemeentelijke infrastructuur en de overdracht of terbeschikkingstelling van personeel. De terbeschikkingstelling van gemeentelijke goederen wordt niet vermeld en is dus wel mogelijk.

De trust staat in voor het behoud en beheer van de grond met woonzekerheid **in het belang van de bewoners**. Dit betekent dat het **maatschappelijk doel hierop** moet worden **afgestemd**.

Om haar doel te verwezenlijken kan de trust onder meer **de volgende activiteiten** uitoefenen:

- grond, woningen en gebouwen verwerven, beheren en ter beschikking stellen van haar doelgroep, voornamelijk door de eigendomsoverdracht van woningen en gebouwen, maar ook door het verlenen van persoonlijke of zakelijke rechten
- woningen, gebouwen (voor culturele, sociale dienstverlenende en economische activiteiten) en infrastructuurwerken laten bouwen of renoveren, herstellen, vernieuwen, uitrusten: omgevingswerken laten uitvoeren.
- gelden inzamelen, giften, subsidies of iedere andere financiële steun ontvangen, kredieten aangaan, een roerend en onroerend vermogen vormen en beheren of, onder haar rechtstreeks toezicht, laten beheren.
- studies, analyses en opzoeken uitvoeren over het CLT-model en de uitwerking ervan; publicaties drukken, uitgeven, verspreiden, het CLT-model actief propaganderen.

De **rechtspersoon** voor de **trust** kan **twee vormen** aannemen, de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (A.) of de Stichting. (B)

A. De Coöperatieve Vennootschap

De coöperatieve vennootschap wordt ook geregeld door het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

De coöperatieve vennootschap is een vennootschap **met ten minste drie aandeelhouders**, die zowel een natuurlijke persoon als een rechtspersoon (vb. een andere vennootschap) kunnen zijn. Alle vennoten zijn slechts aansprakelijk ten belope van het kapitaaldeel dat ze hebben ingebracht. Deze rechtspersoon is uiterst geschikt voor **grote samenwerkingsverbanden**. Vennoten van een CVBA kunnen immers **vlot in- en uittreden**.

² Artikel 386, § 1, eerste lid van DLB

Gezien er geregeld aandeelhouders bijkomen en weggaan, heeft een CV – naast een vast kapitaal - ook een **gedeeltelijk variabel kapitaal** dat verhoogd of verlaagd kan worden bij de toe- of uittreding van een vennoot zonder dat telkens de statuten gewijzigd moeten worden.

De CV kan **dividenden** uitkeren. Het zijn de **aandeelhouders** die op de Algemene Vergadering hierover zullen beslissen. Bij een CV met sociaal oogmerk, is dit dividend wettelijk beperkt tot maximaal 6%.

De **oprichting** gebeurt telkens **bij de notaris** en veronderstelt een financieel plan en, volgens het nieuwe Wetboek Vennootschappen en Verenigingen geen minimumkapitaal.

De raad van bestuur bestaat uit **minstens 1 bestuurder**. De bestuurder kan een natuurlijk persoon of een rechtspersoon zijn, maar hoeft geen aandeelhouder te zijn. De duurtijd van het mandaat is vrij te bepalen. De CV dient jaarlijks een inventaris te maken van al haar bezittingen, vorderingen, schulden en eigen middelen. Op basis hiervan wordt **jaarlijks een jaarrekening** opgemaakt. De bestuurders zijn ertoe gehouden **een jaarverslag** op te maken dat ter beschikking wordt gesteld van de algemene vergadering.

De rechtsvorm is uiterst geschikt voor de CLT. De CV laat een **vlotte toe- en uittreding** toe van vennoten omdat ze een variabel kapitaal heeft. De beperkte aansprakelijkheid zorgt ervoor dat de risico's toekomstige kandidaat-bestuurders niet afschrikken. De CV kent een **grote vrijheid voor de opmaak van statuten** en is **weinig gereguleerd**. De CLT heeft op die manier ruimte om haar eigen visie en principes zo veel als mogelijk juridisch te vertalen. De verplichte jaarrekening, jaarverslag en financieel plan zorgen daarentegen voor grote administratieve lasten en geven de CV een formeel karakter. De **CVBA met een sociaal oogmerk** is een bijzondere vorm van de CV. Zij verschilt niet veel van andere handelsvennootschappen maar neemt in de statuten **bijkomende voorwaarden** op. Die bevatten onder meer bijzondere vermeldingen m.b.t. het sociaal oogmerk en niet of beperkt nastreven van vermogensvoordelen.

Een CV kan ontbonden worden **door gerechtelijke ontbinding** ingevolge een vordering in rechte om wettige redenen, **of, door een besluit van de algemene vergadering** waarbij de aanwezigen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, zo niet kan de nieuwe vergadering geldig beraadslagen en besluiten, mits enig deel van het kapitaal vertegenwoordigd is. Het besluit heeft minimaal $\frac{3}{4}$ van de stemmen nodig.

B. De Stichting (van openbaar nut)

De stichting is een relatief recente rechtsvorm in het Belgische recht, en werd ingevoerd bij Wet van 2 mei 2002 tot wijziging van de Wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen (hierna de VZW-wet).

De stichting staat op zichzelf. Ze is een **rechtspersoon zonder leden of vennoten**, waarin één of meer personen een deel van hun vermogen onderbrengen met een **belangeloos doel**.

De stichting is geen VZW, noch een vennootschap. Naar de buitenwereld toe boezemt de stichting meer vertrouwen toe om schenkingen en legaten te verkrijgen. Het feit dat er geen vennootschapsvorm wordt gebruikt wekt de perceptie op dat het belangeloos karakter hier beter wordt gevrijwaard.

De stichting kent **een ledenverbod**. In dat opzicht verschilt ze van de vereniging, die ontstaat uit een overeenkomst gericht op de samenwerking tussen personen. De stichting ontstaat uit een idee van de stichter. Ze komt tot stand **door de wil van één of meer personen die een deel van hun vermogen afzonderen** in een juridische entiteit waarin het doel wordt bestemd voor een bepaald doel.

Zij is een op zich staand subject en heeft rechtspersoonlijkheid: er ontstaat dus een **juridische entiteit die los staat van de inbrenger van het vermogen**. De private stichting staat als rechtspersoon **los van haar stichter** en leidt een **eigen leven**. Het gevolg hiervan is dat de **personen** die een inbreng leveren **niet aansprakelijk** zijn voor de verbintenissen van de stichting.

De stichting **bestemt een vermogen voor het doel** van de stichting. Het doel waarvoor het vermogen wordt bestemd, wordt door de stichters in de statuten bepaald. Het doel is de uiting van de wil van de stichters onderbrengt en kan enkel hiervoor worden aangewend. Door risicovolle activiteiten uit het doel te weren, kan vermeden worden dat dit vermogen wordt aangetast.

Elke stichting is een “zwevend doelvermogen”. De stichting verbindt enkel zichzelf, niet haar stichters of andere personen. Zelfs na de ontbinding kunnen de schuldeisers zich na de verwezenlijking van de activa niet tegen de stichter keren. De ontbinding zal enkel de vereffening met zich meebrengen, en hetzij met een positief dan wel negatief saldo worden afgesloten. In dat laatste geval kunnen de schuldeisers de bestuurders aansprakelijk houden voor onrechtmatige daad wegens voortzetting van een verlieslatende activiteit in de wetenschap dat er geen beterschap mogelijk was.

De stichting mag **geen vermogensvoordelen verschaffen** aan de stichters en de bestuurders. Hieronder moet worden verstaan de rechtstreekse materiële vermogensvoordelen. **Onrechtstreekse voordelen**, zoals **rechten van gebruik en genot**, stellen **geen probleem**. Zo is het mogelijk een last te verbinden aan de inbreng van de vermogensbestanddelen voor zover die last betrekking heeft op een zakelijk recht dat wordt voorbehouden door de inbrenger. Het vergoeden van de bestuurders voor geleverde prestaties is tevens niet in strijd met het uitkeringsverbod, zolang deze vergoeding in verhouding staat met de prestaties. Het uitkeringsverbod heeft dus in principe enkel betrekking op gelden die de bestuurders verkrijgen zonder enige tegenprestatie.

De Stichting kan **economische activiteiten uitvoeren**, en mag een commerciële hoofdactiviteit ontplooiën, zolang de winsten dienen om het belangeloos doel te realiseren.

Aan **andere personen dan bestuurders en oprichters** kan evenwel – bij uitzondering - winst worden uitgekeerd voor zover dit kadert binnen de verwezenlijking van een belangeloos doel. De stichting kan dus rechtstreekse vermogensvoordelen uitkeren aan derden zolang dit deel uitmaakt van het onbaatzuchtig doel.

De stichting wordt opgericht bij notariële akte. De **raad van bestuur** bestaat uit **minstens 3 leden**, zodat de beoogde partners (de overheid, de VZW CLT en het middenveld) een **gegarandeerde en evenredige vertegenwoordiging** in het bestuur kunnen hebben. In de oprichtingsakte worden de **modaliteiten** uitgewerkt. In de stichting heeft de raad van bestuur alle beslissingsbevoegdheid: ze kan alle handelingen verrichten die nodig of nuttig zijn voor de doeleinden van de stichting.

Er geldt **geen minimumvereiste voor het oprichtingskapitaal**. De stichter kan zich dus in principe beperken tot een eerder **symbolische bijdrage**. Verder kan het stichtingsvermogen worden gevormd door schenkingen van andere personen, door overheids subsidies of door inkomsten uit eventuele commerciële activiteiten die de stichting na haar oprichting ontwikkelt. Een oprichtingskapitaal van één symbolische euro kan in beginsel volstaan, op voorwaarde dat het voldoende duidelijk is voor de notaris dat de stichting over voldoende middelen beschikt (of in de nabije toekomst zal beschikken) om levensvatbaar te zijn.

De **statuten** staan binnen de stichting steeds **centraal**. Er kan statutair bepaald worden dat wanneer het belangeloos doel van de stichting is verwezenlijkt, de inbrengers (bijvoorbeeld de stichter) de goederen die de stichter heeft geaffecteerd aan de stichting bij haar oprichting of tijdens haar bestaan (of een bedrag gelijk aan de waarde van die goederen), kunnen terugnemen. Tevens kunnen de statuten bepalen dat de inbrengen niet kunnen worden teruggenomen. In principe kan er ook geen uitkering van een vermogensvoordeel plaatsvinden, noch tijdens het bestaan van de stichting, noch bij de eventuele ontbinding ervan: het batig saldo van de vereffening moet steeds worden bestemd in functie van het maatschappelijk doel.

De **ontbinding** wordt uitgesproken door de **rechtbank van eerste aanleg**, en niet - zoals in het geval van de vennootschap - door de algemene vergadering, of de raad van bestuur.

De stichting biedt in België de **meeste garanties bij de op- en uitbouw van een vastgoedpatrimonium**. In de eerste plaats is de stichting **minder gevoelig aan marktomstandigheden**. Zij biedt dus de meeste garanties dat de geïnvesteerde middelen worden beschermd.

Een stichting van openbaar nut kan enkel worden opgericht met een bijzonder wettelijk doel van filantropische, levensbeschouwelijke, religieuze, wetenschappelijke, artistieke, pedagogische of culturele aard. Dit kan zeer ruim worden opgevat: het gaat over werken die zijn gericht op het helpen van de mens, en omvat ook activiteiten die gericht zijn op de vrijetijdsbesteding teneinde de mens te ontspannen. Het doel moet worden nagestreefd met een onbaatzuchtig oogmerk. De oprichting van dergelijke stichting vereist de goedkeuring van de statuten door een Koninklijk Besluit. Ook een doelwijziging van de stichting van openbaar

nut vereist steeds de goedkeuring via een koninklijk besluit en de opname in een notariële akte.

Zowel de private stichting en de stichting van openbaar nut zijn **niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting** maar aan de rechtspersonenbelasting op voorwaarde dat zij geen onderneming exploiteren en zich niet bezighouden met verrichtingen van winstgevende aard.

De stichting die geregeld en zelfstandig leveringen van goederen en diensten verricht in de uitoefening van een economische activiteit, wordt door het BTW-wetboek als BTW-plichtige beschouwd ongeacht of er al dan niet een winsttoegmerk is. Als de stichting BTW-plichtig is, dient zij periodiek BTW-aangiften in te dienen en de BTW te betalen die zijn aan haar klanten aanrekent. Het gevolg is hiervan is dat de stichting **de BTW volgens de normale regels in aftrek mag brengen**.

- **Welke conclusies kunnen uit de analyse van beide rechtsvormen worden getrokken? Enkele afwegingen.**

Er is **geen belangrijk verschil** tussen de **verschillende vormen**. Ze moeten beide worden opgericht met een notariële akte en met de bijhorende notariskosten, en een boekhouding voeren en jaarrekeningen opstellen. Een CV zal bijkomend een financieel plan moeten opstellen, dit is niet verplicht voor een stichting. Voor de beide is geen minimumkapitaal (meer) vereist. Gezien de trust instaat om de gronden te beheren dient ze in elk geval te beschikken over voldoende kapitaal. Zonder kapitaal kan de trust de gronden niet beheren.

Welke vorm biedt CLT de meest soepele manier om **de statuten** af te stemmen op haar activiteiten en stakeholders toe te voegen of toe te laten om uit te treden? Wanneer de statuten niet duidelijk zijn opgesteld, kan de CV terugvallen op de wetgeving. Dit is een belangrijk voordeel. Bij een Stichting is dit niet het geval. Het is het dus belangrijk dat de statuten inhoudelijk een aantal belangrijke aspecten/kenmerken (o.a. de benoeming en afzetting van bestuurders) nauwkeurig omschrijven, omdat er geen wetgeving is die iets voorziet in geval van onduidelijkheid. De nadruk die de CV op de statuten legt, geeft de CLT anderzijds de vrijheid en de soepelheid om een juridische constructie op maat te boetsen.

Naast de kosten van oprichting zal er ook **weinig verschil** zijn in **werkingskosten** tussen de verschillende rechtsvormen. Allen zullen ze een boekhouding moeten voeren en een jaarrekening dienen op te stellen, waarvoor zij beroep zullen doen op een accountant. Andere uitgaven hebben meer specifiek betrekking op de CV: het organiseren van een algemene vergadering. De hiermee gerelateerde kosten lijken beperkt en kunnen ons inzien geen impact hebben op de keuze tussen de ene of de andere vorm.

De **fiscale behandeling** van de verschillende acties die CLT zal nemen gedurende de levensloop van een welbepaald CLT-project zijn zeer verschillend, afhankelijk van de gekozen vennootschapsvorm. De CV zal onder een vennootschappelijk fiscaal regime vallen terwijl de stichting onder een rechtspersonenregime valt.

Echter, binnen de stichting kan het doel 'wonen op gemeenschapsgrond en maatschappelijk belang' echter vastgeklonken in de statuten. Een stichting 'van openbaar nut' met haar statuten wordt bovendien erkend via Koninklijk Besluit.

De controle op de stichting gebeurt via de bestuurders, bij de CV via de aandeelhouders.

Schema

	CVBA	STICHTING
Schenking van een onroerend goed of geld	<i>Schenkingsrechten</i> (progressieve tarieven tussen derden tot 80%) <i>Risico</i> dat marktwaarde van een ontvangen schenking aan de vennootschapsbelasting is onderworpen als deschenker een vennootschap is.	<i>Schenkingsrechten</i> 7% (tenzij de schenker een stichting of VZW is, in welke de schenkingsrechten € 100 bedragen)
Inbreng in natura van een onroerend goed	Geen fiscale impact tenzij de inbrenger een natuurlijke persoon is.	Niet toepasbaar
Fiscaliteit op eigendom in de CLT	Gebouwen, gronden (zonder erfpacht) en erfpacht in eigendom: - onroerende voorheffing (aftrekbare vennootschapsbelasting) - provinciebelasting (aftrekbare vennootschapsbelasting) - afschrijving mogelijk (enkel gebouw) <i>Lopende erfpachten</i> - Vennootschapsbelasting op Canon	Gebouwen, gronden (zonder erfpacht) en erfpacht in eigendom: - Onroerende voorheffing - Provinciebelasting - 0,17% patrimoniumtaks op bezittingen (enkel private stichting) <i>Lopende erfpachten</i> - Rechtspersonenbelasting op canon (20%)
Initiële transactie (bouwen, verbouwen en verkopen erfpacht)	- Vennootschapsbelasting (33,99%) op ontvangen canon, meerwaarde bij verkoop - 21% BTW op bouwkosten en 6% op renovatiekosten (aftrekbaar van vennootschapsbelasting)	-Rechtspersonenbelasting aan 16,5% op ontvangen canon, meerwaarde bij verkoop - 21% btw op bouwkosten (aftrekbaar) en 6% op renovatiekosten (niet aftrekbaar)
Kapitaal en controle	- Dividenden: roerende voorheffing in te houden - Terugbetaling kapitaal mogelijk belastingvrij <i>Controle</i> door de aandeelhouders	Niet toepasbaar <i>Controle</i> door de bestuurders

Binnen de omkadering van een CV zullen alle **beslissingen m.b.t. de besteding van gerealiseerde meerwaarde en inkomsten** voorgelegd moeten worden aan de algemene vergadering. Het is de algemene vergadering die dan zal beslissen over de al dan niet besteding van de tegoeden. Een CV kan een dividend uitkeren aan zijn aandeelhouders. Een stichting kan daarentegen geen meerwaarde of inkomsten aan stakeholders uitkeren. Deze zullen allen opnieuw worden geherinvesteerd in het maatschappelijk doel. Een stichting kan dus geen coöperatieve medebeheerstructuur uit te werken en om kapitaal op te halen in de vorm van aandelen.

Bij een handelsvennootschap zoals de CV kan men **de ontbinding** niet geheel zelf in handen nemen, zelfs niet indien het gaat om een vrijwillige ontbinding. Er komen steeds een notaris, vereffenaars en interventie van de rechtbank van koophandel aan te pas. Voor een aandeelhouder is het onmogelijk de oorspronkelijk ingebrachte goederen terug te claimen. Deze goederen zijn immers ten voordele van alle aandeelhouders. Als een stichting ontbonden en vereffend wordt, moet de vereffening steeds volledig in handen worden gelegd van de rechtbank van eerste aanleg. Een vrijwillige ontbinding is uitgesloten. Onder bepaalde voorwaarden kan men in de stichting mogelijk de oorspronkelijk geschonken goederen terugnemen.

Indien **de CLT zich in moeilijkheden** bevindt, moet het **patrimonium** in veiligheid worden gesteld. De CLT dient er in dat geval rekening mee te houden dat, vóór de verdeling van de activa (waaronder de onroerende goederen waar CLT eigenaar van is), eerst gekeken zal worden of er schuldeisers zijn en, indien dit het geval is, dat er activa te gelde zullen worden gemaakt om deze schuldeisers te betalen. De resterende activa worden dan onder alle aandeelhouders verdeeld. Partijen die hun grond aan CLT verkopen, staan deze grond definitief af. Als de CV in vereffening gaat zal de grond, indien deze niet gebruikt werd om schuldeisers te voldoen, verdeeld worden onder alle aandeelhouders. Als een stichting ontbonden wordt kunnen de stichters in bepaalde gevallen, mits voldaan is aan enkele cumulatieve voorwaarden, een terugnamerecht uitoefenen.

Indien de stakeholders van de CLT in problemen geraken, is er een opmerkelijk verschil tussen de CV en de stichting. In geval dat de CLT **zelf eigenaar** is van de onroerende goederen die zich in de CV bevinden, dan zijn er in principe **geen negatieve gevolgen** m.b.t. dit eigenaarschap. De aandeelhouder kan de aandelen doorverkopen (dit heeft geen impact op het bestuur of op de vennootschap zelf) of uit de vennootschap stappen. De uitstap is onderworpen aan soepele formaliteiten. In de statuten kunnen evenwel strengere regels opgenomen worden. Als een **coöperant in een CV komt te overlijden** (of in vereffening gaat voor een rechtspersoon) verdwijnen zijn aandelen en hebben de erfgenamen recht op een scheidingsaandeel ter waarde van het percentage dat de overledene bezat in het eigen vermogen van de CV. Een mogelijk gevolg hiervan is dat de CLT cash moet uitkeren aan de erfgenamen van de overleden coöperant door een kapitaalsvermindering. Indien dit een grootaandeelhouder was, die aandelen had gekregen in functie van zijn inbreng in grond, kan dit dermate tot **liquiditeitsproblemen** leiden dat de gronden verkocht moeten worden. Dergelijk situatie kan problemen opleveren voor de langlopende erfpachtovereenkomsten. In tegenstelling tot de CV hebben **problemen van de stakeholder geen impact op de stichting zelf**. Het is enkel wanneer de stichting zelf problemen heeft dat er eventueel een vereffening zal moeten plaatsvinden. Bijgevolg biedt de stichting ook de grootste 'garantie' voor overheden ter bescherming van de door hen geïnvesteerde middelen.

Hoewel er vele verschillen zijn tussen de juridische vormen, is een van de belangrijkste te nemen besluiten hoe de CLT zijn patrimonium zal vergaren. De fiscaliteit voor schenkingen is zo penalisierend voor een CV dat deze rechtsvorm zich niet uitermate leent voor dit type van transacties. Anderzijds zal een inbreng tegen aandelen onmogelijk zijn voor een stichting.

Samenvatting van de afweging CVBA of stichting

De beslissing die de CLT zal moeten nemen is of het zich zal bewegen in een context van mecenaat (I.) of een bedrijfseconomische logica (II.) met aandeelhouders en dividenden.

(I.) In het geval van een **context van mecenaat** lijkt het logisch om voor een **private of publieke stichting** te kiezen. De belangrijkste opmerkingen over deze juridische vorm zijn:

- gronden of activa kunnen enkel geschonken worden
- geen mogelijkheid tot uitkering dividend of terugbetaling kapitaal
- bij ontbinding of problemen van de stichting kan er een terugnamebeding zijn
- volledig gevrijwaard van eventuele problemen schenkers

(II.) In het geval van **een bedrijfseconomische logica** lijkt **een CV** de beste keuze. De belangrijkste impact van deze juridische vorm is:

- schenking van activa wordt fiscaal zwaar gepenaliseerd;
- mogelijkheid tot uitkering dividend of terugbetaling kapitaal;
- bij ontbinding van of problemen in de CV worden de overgebleven activa verdeeld onder alle aandeelhouders. Terugkeren naar de oorspronkelijke situatie voor inbreng is moeilijk;
- in geval van problemen van aandeelhouders (overlijden of vereffening) kan het noodzakelijk zijn om liquide middelen uit te keren aan de aandeelhouders. Gegeven dat de gronden in gebruik zijn, kan dit zeer moeilijk zijn.

In beide gevallen zullen zowel CV als stichting middelen moeten vergaren om aan de verschillende fiscale gevolgen te voldoen.

4.3 Mede-eigendom

De wet op de mede-eigendom van 30 juni 1994 heeft een bijzonder rechtspersoon ingevoegd: de vereniging van mede-eigenaars. De vereniging van mede-eigenaars zorgt ervoor dat de groep van mede-eigenaars als **één persoon in het rechtsverkeer** kan worden aangesproken. De mede-eigenaars laten hun belangen in rechte gelden via de vereniging van mede-eigenaars die wordt **vertegenwoordigd door de syndicus**.

De vereniging van mede-eigendom voert een **geïntegreerd beleid met twee organen**: de algemene vergadering, waarin alle mede-eigenaars zetelen en hun stem uitbrengen en de syndicus, die belast is met het bestuur van de vereniging.

De vereniging kan enkel bestaan wanneer er **één onroerend goed in onverdeeldheid** wordt aangehouden door twee eigenaars, en zij elk ten minste één kavel in eigendom hebben dat

bestaat uit een privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen (artikel 577-3, eerste lid B.W.). **Onverdeelde eigendom in een onroerend goed** is dus een wettelijke voorwaarde voor de oprichting van een vereniging van mede-eigenaars.

Het **wettelijk oogmerk** van de vereniging bestaat uit het **behoud en het beheer** van het gebouw of de groep van gebouwen die behoren tot de onverdeeldheid van de mede-eigenaars. Het beheer beperkt zich tot de **gemeenschappelijke delen van het gebouw**.

Binnen de **vereniging van mede-eigenaars** worden de afspraken gemaakt tussen de bewoners van eenzelfde CLT-site worden gemaakt. In samenspraak met de bewoners wordt een **huishoudelijk reglement** opgesteld. Dit reglement kan afspraken bevatten over het onderhoud en herstellingen van de gemeenschappelijke ruimtes: de klassieke delen van het huis die zich in de mandeligheid bevinden zoals de tuin, de lift, de gang, de trap en de berging, de fietsenstalling en de afvalplaats, maar ook andere delen zoals een gastenkamer, een werk- en wasruimte en een gemeenschappelijke studio, maar ook de keuze voor een verzekering. Alle beslissingen die wettelijk aan de mede-eigendom toekomen worden in de schoot van de **algemene vergadering** genomen. Het gemeenschappelijk leven binnen het gebouw tussen huurders, eigenaars en gebruikers van gemeenschappelijke of productieruimtes krijgt dus verder vorm door de inspraak van de bewoners. Het reglement omschrijft de rechten en de plichten van de privaatieve en gemeenschappelijke delen van het wooncomplex.

Er wordt een **syndicus** aangesteld binnen de bewonersgroep of er kan een **extern syndicus** worden aangesteld.

VOORBEELDPROJECT

CLT Gent vzw legt een intensief voortraject af met de kandidaat-kopers en blijft instaan voor de sociale begeleiding. Het is de bedoeling om per project te groeien naar de verzelfstandiging van de groep kopers via de vereniging van mede-eigendom. Deze zal met ondersteuning van de vzw in het voortraject worden uitgebouwd. Er zal een huishoudelijk reglement worden opgemaakt. En de syndic afspraken zullen hierin worden vastgelegd.

De VME vervangt de VZW of de Stichting niet. De VME maakt onderlinge afspraken tussen bewoners over onderhoudswerken, ... over de gemeenschappelijke delen. De Stichting gaat op zoek naar gronden, panden en regelt de verkoop en doorverkoop van woningen, stelt de (opstal-, erfpacht- en verkoop-) contracten op, zet een transparant systeem op poten voor de subsidiedierententatie en beheert ook het rollend fonds. Zij verzorgt dus ook het management van de private delen.

De VME beheert dus de gezamenlijke eigendommen van de bovengrondse constructies, de stichting is eigenaar van de gronden.

De hervorming van de regels inzake gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen voert een **verplichte bijdrage voor het reservefonds** in. Dit reservefonds werd in het leven geroepen om grote en onvoorzienbare kosten te dekken, zoals de vervanging van

een lift of een warmtekotel. Het bedrag zal worden betaald aan de hand van verschillende factoren: de ouderdom van het gebouw die onvoorziene kosten met zich kunnen meebrengen en de grote kosten die in de komende jaren worden voorzien. De syndicus maakt een inschatting van deze kosten en geeft hierover advies. Op deze basis beslist de algemene vergadering over het jaarlijks te betalen bedrag.

4.4 Een eigen invulling van de trust naar Belgisch recht

De spelers van het CLT-platform die zich willen omvormen tot een werkelijke Community Land Trust moeten een passende constructie ontwikkelen **in functie van de doelstellingen**, en in te passen in de context van het Belgisch recht.

Eén van die principes van CLT is de **horizontale eigendomssplitsing**, waarbij de eigendom over de grond wordt afgesplitst van de constructies of gebouwen die daarop zijn opgericht. Dit betekent dat de onroerende natrekking wordt uitgeschakeld ten voordele van de eigenaar van de constructies.

De Community Land Trust gaat fundamenteel anders om met het eigendomsrecht. Ze stelt een **duaal eigendomsrecht** in. Het eigendomsrecht of een ander zakelijk recht op de grond komt toe aan de collectieve landmaatschappij, de trust genaamd. Aan de toekomstige bewoners wordt een langdurig gebruiksrecht toegekend op die grond. De bevoegdheden die inherent verbonden zijn aan het eigendomsrecht worden dus als het ware verdeeld. Door de horizontale splitsing van het eigendomsrecht blijft de grond in beheer van de gemeenschap.



Weetje. In het Anglo-Amerikaanse recht gebeurt dit de juridische techniek van de trust. De insteller van de trust, de 'Trustor', geeft een goed in beheer. Deze titel van beheer wordt overgedragen aan de 'Trustee'. De 'Beneficiary' is de begunstigde in wiens belang het goed wordt beheerd. De insteller van de trust verklaart dat het goed voortaan mag worden beheerd door één van de verschillende begunstigten.

Het 'in trust stellen' creëert dus een **rechtsverhouding** dat de **juridische eigendom afsplitst van het economisch belang**. De juridische macht ligt bij de 'Trustee' (dit is de trust) en het economisch belang ligt bij de begunstigde (dit is de bewoner). Het eigendomsrecht of het zakelijk recht op de grond verschaft de trust immers voornamelijk juridische rechten. Voor de begunstigde is het van belang dat de woning in goede staat wordt onderhouden. Wanneer hij de CLT-woning verkoopt, heeft hij immers recht op een deel van de winst van de woning.

In het **Belgische recht** wordt dit gemonteerd in de vorm van een **lidmaatschap in een rechtspersoon**, die altijd eigenaar of houder is van een zakelijk recht op de grond, **in combinatie** met de vestiging van een **langdurig, beperkt zakelijk recht op die grond** (zoals bv. opstal, erfpacht,..).

VOORBEELDPROJECT

In de Gentse casus is de CLT-bewoner vertegenwoordigd in de Stichting (die hier als trust fungeert) door de VZW. De Stichting heeft de grond in erfpacht en verleent een opstalrecht op de grond aan de bewoners. De combinatie van voormelde rechten maakt het mogelijk voor de CLT-bewoner om enkel de woning in eigendom te hebben.

De gebruiksrechten op de grond, **het recht van gebruik en genot**, worden dus **afgesplitst van het eigendomsrecht**. Deze techniek beantwoordt aan de maatschappelijke vraag om het **delend grondgebruik** juridisch mogelijk te maken. Concreet toegepast op de CLT-bewoner kan worden vastgesteld dat hij de twee hoedanigheden in zich verenigt. Hij heeft een gebruiksrecht op de grond (bijvoorbeeld door het genot van de woning) en via zijn lidmaatschap in de “trust” ook de gedeelde eigendom van de grond.

De zoektocht naar een aangepaste structuur waarin alle partijen zich kunnen vinden kan leiden tot een complexere constructie. Door het combineren of **‘stapelen’ van verschillende zakelijke rechten** kan een **aangepaste contractarchitectuur** worden geconstrueerd in functie van betaalbare huisvesting. Meerdere mensen kunnen immers hun eigendomsrechten laten gelden ten aanzien van ruimte boven en onder de grond. Daarnaast moet de juridische constructie ook beantwoorden aan de wensen en verwachtingen van de verscheidene partners. Dit proces veronderstelt dus heel wat puzzelwerk, maar vormt op zich geen beletsel voor het functioneren van de CLT. Het is wel van belang dat de eindfoto steeds de typische raamstructuur van de CLT weerspiegelt.

VOORBEELDPROJECT

*In de **Gentse casus** verleent de stad middels haar stadsontwikkelingsbedrijf een erfpacht aan de sociale huisvestingsmaatschappij (hierna SHM) voor de bouw van de woningen. Die laatste verkoopt de woningen aan CLT-kandidaat-kopers en verleent hen tegelijkertijd een opstalrecht op de grond. Onmiddellijk hierna draagt de SHM per verkochte woning het corresponderend grondaandeel van de erfpacht en de daarbij horende opstalrecht over aan de Stichting (de dienst doet als ‘Trust’). De Stichting, die hier als coöperatieve landmaatschappij fungeert, heeft de grond dus niet in eigendom maar in erfpacht.*

Deze horizontale opeenstapeling van eigendomsrechten wordt gerealiseerd door de vestiging van zakelijke rechten (zie hoofdstuk V.6, titel b).

4.5 CLT: publieke of private woonactor

De CLT opereert steeds binnen het kader van het Vlaams woonbeleid.

De op te richten CLT kan zich op verschillende manieren op die huisvestingsmarkt bewegen. Deze keuze staat steeds in functie van de betaalbaarheid van de CLT. Elke keuze heeft financiële gevolgen. Ze staat tevens in functie van het appelleren van bepaalde doelgroepen (exemplarisch):

➤ **KEUZE 1**

In de eerste plaats kan de CLT streven naar de status van een **volwaardige sociale huisvestingsactor**. In dit geval is zij een publieke speler die evenwel onderhevig is aan de regelgeving van de klassieke sociale huisvesting. Er zal dus van overheidswege controle worden uitgevoerd op haar financieringsmodel. Voor de levering van diensten of het inkopen van producten of materialen dient - gelet op haar status als publieke speler - zij in dat geval de wettelijke overheidsopdrachtenprocedure te volgen. CLT wordt dan een sociale woonactor, zoals o.m. de lokale besturen, het OCMW of sociale verhuurkantoren als woonactor zijn erkend in de Vlaamse Wooncode, en kan genieten van bepaalde voordelen.

Deze keuze vraagt een erkenning door de Vlaamse overheid en is heden, binnen de bestaande wettelijke context, niet mogelijk. De CLT kan zichzelf niet inschrijven als “sociale woonactor” in de Vlaamse Wooncode. We verwijzen naar de beleidsaanbevelingen in aanvulling, opvolging van dit draaiboek.

➤ **KEUZE 2**

De CLT kan ook als **private actor** optreden op de huisvestingsmarkt. Dit levert haar veel vrijheid op. De keuze om zich als private actor op de woonmarkt te begeven zal eerder zijn ingegeven wanneer de CLT zich richt naar de middengroepen op de woningmarkt. Een private actor moet op nieuwbouw en verkoop (niet op verbouwing of sloop en bouw) het volle BTW-bedrag betalen. Dit geeft een verschil van 15% op de bouw- en verkoopprijs. Bovendien kunnen bewoners geen sociale lening aangaan wanneer het niet over een sociale koopwoning gaat. Als private actor zal de CLT haar doelstelling ‘betaalbaar wonen’ moeilijker kunnen realiseren. Die keuze zal steeds worden bepaald door de financiële haalbaarheid.

➤ **KEUZE 3**

Gezien de CLT eerder traditioneel een plaats wenst in te nemen in het sociaal beleid, is de keuze voor een piste waarbij ze “aansluit” bij het sociaal huisvestingsmodel logischer. In die zin bestaat er nog een **derde weg** waarbij de CLT als private actor **een samenwerking aangaat met een sociale huisvestingsmaatschappij of een lokale overheid** voor de realisatie van een concreet project. Ook voor deze keuze zijn wetgevende initiatieven nodig.

VOORBEELDPROJECT

CLT Gent koos in het eerste koopproject voor de derde weg. Die mogelijkheid heeft men bekomen door het vele beleids- en lobbywerk. Mede hierdoor heeft de Vlaamse regering een oproep gelanceerd voor experimentele woonvormen in een regelluwe proefomgeving. Hiermee wil de regering innovatie in het Vlaamse woonbeleid aanmoedigen. Voor CLT Gent vormde de regelluwte een noodzakelijke voorwaarde om dit traject te volgen.

Kiest de CLT om zich tot de meest kwetsbare groepen te richten heeft dit enkele voordelen. Ze kan beroep doen op de expertise in de sociale woningbouw ten behoeve van kwetsbare groepen. Een sociale huisvestingsmaatschappij heeft kennis van de bouw van sociale woningen en is dus een ervaringsdeskundige bouwheer. Bovendien bouwt ze aan een lager BTW-tarief en ontvangt ze middelen voor de prefinanciering van de bouw. Ze staat ook garant voor het verlenen van de 100% sociale lening, in zoverre dat de overheid de lening beschikbaar stelt.

Idealiter werkt de huisvestingsmaatschappij rechtstreeks samen met de CLT. Binnen de huidige regelgeving is dit nog niet uitdrukkelijk toegelaten. Een sociale huisvestingsmaatschappij kan taken uitvoeren die haar door de Vlaamse Wooncode en door de bijhorende uitvoeringsbesluiten, worden opgedragen. Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen dus enkel onder de voorwaarden die door de Vlaamse regering worden bepaald, samenwerken met andere organisaties zoals de CLT. Het is wachten op het besluit dat uitvoering geeft aan het **artikel 42 van de Wooncode**. Artikel 42, 4^e lid van de Wooncode stelt dat de Vlaamse Regering de nadere regelen vaststelt voor samenwerkingsverbanden tussen een sociale huisvestingsmaatschappij en andere instanties en tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen onderling.

Zoals eerder gesteld is **een deelname van de overheid of een participatie van de sociale huisvestingsmaatschappij** in de CLT-stichting noodzakelijk om de sociale leningen voor de CLT-kopers rond te krijgen. Een sociale huisvestingsmaatschappij kan echter enkel taken uitvoeren en gefinancierd worden conform de Vlaamse Wooncode én de bijhorende uitvoeringsbesluiten (art. 40 en art. 42 van de Vlaamse Wooncode), dus moet het dan ook om sociale koopwoningen gaan. Door het ontbreken van de uitvoeringsmodaliteiten is die participatie van de sociale huisvestingsmaatschappij nog niet geregeld binnen de huidige regelgeving. Hetzelfde geldt wanneer de sociale huisvestingsmaatschappij gronden of kapitaal in de Community Land Trust wenst in te brengen (art. 40 van de Vlaamse Wooncode).

De deelname van de overheid aan een CLT maakt het ook eenvoudiger voor de CLT om grond in het CLT-systeem te brengen. Het verkrijgen van grond of subsidies is een grote opdracht die veel inspanningen vergt. Een bestuur dat kan worden overtuigd van de voordelen van een 'lokale' CLT in haar stad of gemeente, kan bij deelname aan de CLT haar beschikbare gronden

inbrengen. Op die manier kan ze haar gronden inzetten voor toekomstgerichte ontwikkelingen die de gemeente of de stad ook sociale voordelen biedt.

4.6 Aansturing van de CLT

Het CLT-model is innoverend in het woonsysteem.

Een **stuurgroep** met een beslissingsmandaat ontwikkelt de CLT-raamstructuur waarna de coördinatie wordt overgenomen door de juridische rechtsvorm(en).

VOORBEELDPROJECT

CLT Gent is gekiemd in de schoot van Samenlevingsopbouw Gent en in 2012 gestart met een stuurgroep die alle onderhandelingen voerde, de juridische en financiële constructies en documenten voorbereidde. Met de oprichting van de vzw op 6 december 2013 en de Stichting op 6 december 2017 kan het CLT-duo de volledige coördinatie overnemen.

Een CLT is niet op één woonproject gefocust, maar wordt steeds opgericht met het oog op diverse projecten, community-opbouw en wijkvernieuwing. Elk CLT-project heeft steeds **coördinatie en leiding** nodig. Een **bepaalde stuurgroep of CLT-team** kan het geheel van activiteiten en taken coördineren voor een welbepaald project. Idealiter staat een projectcoördinator in voor de volledige opvolging van het project.

VOORBEELDPROJECT

CLT Gent is gestart met Dampoort KnapT OPI, een collectief renovatieproject met noodkopers en voor de koop start ze met een nieuwbouwproject in Meulestede. In beide gevallen neemt het CLT-team de projectcoördinatie op voor de volledige duur van het ontwerp, de bouw tot aan de oplevering.

De projectdefinitie en randvoorwaarden van elk project gelden als kader voor het procesverloop: het uitgangspunt 'betaalbaar' wonen voor kansengroepen is de leidraad. Tijdens het procesverloop van een concreet project kunnen hindernissen opduiken. De projectpartners voorzien daarom een aanpak die, eventueel binnen gestelde limieten, nog **bijsturing** toelaat.

Om het proces efficiënt op te volgen kan een **logboek** worden bijgehouden, waarin o.m. ook de motivatie van beslissingen is opgenomen; dit voorkomt de heropening van discussiepunten en informeert de partijen die later instappen. Regelmatige terugkoppeling en toetsing van tussentijdse resultaten maken deel uit van het procesverloop: Zijn we juist bezig? Is dit het resultaat dat we wensen? Moeten we bijsturen in functie van ons doel?

Geloven in CLT is ook **geloven in de sociale impact** van het model en de effecten ervan op de dagelijkse leefwereld van de doelgroep. Getuigenissen van bewoners en begeleiders, vanuit de wijk en partners, maar ook de sociale impactmeting kunnen hiertoe bijdragen. Dit is vooral communicatief een sterk instrument naar het beleid toe.

4.7 Aard van de activiteiten van de CLT

De aard van de activiteiten van de CLT zal steeds afhangen van het type CLT-project: een nieuwbouw of renovatie, huur- of koopwoningen of een ('CLT light') noodkoop-project.

VOORBEELDPROJECT

In functie van het operationeel plan wordt er een onderscheid gemaakt tussen de activiteiten van het bewoners- en community-luik (I.) en de activiteiten van het vastgoedluik (projectontwikkeling) (II.). In de extra info zijn beide modellen opgenomen zoals opgemaakt in 2012 door CLT Gent. In deel III is er een update van alle activiteiten binnen de organisatie van CLT Gent.

In **het operationeel plan** worden de krijtlijnen met de klantgerichte processen uitgetekend. De dagelijkse leiding ligt bij de CLT die o.m. volgende taken uitvoert (of laat uitvoeren door professionals, best geplaatste instanties): de community en leden-netwerk uitbouwen, grond verwerven en beheren, begeleiden en ontwikkelen van de vastgoedoperaties, beheren van ruimtes en gebouwen, respect en kwaliteit bewaken van regels en afspraken met de bewoners, vorming van de bewoners om hun rol in de CLT te kunnen waarmaken, bewonersactiviteiten, woningen verkopen en de betaalbaarheid op lange termijn waarborgen, communicatie en reflectie over de praktijk.

Bijzondere aandacht gaat naar de externe/interne communicatie met stakeholders en de drie types van partners: doelgroep/klanten, de buurt en de overheid/financiers. En wie zal of kan welke kernprocessen vanuit zijn/haar ervaring, competentie en capaciteit op zich nemen binnen het bestaande kader? Er zijn sleutelactoren die een cruciale rol spelen in de operationalisering en er zijn potentiële partners die een bijdrage kunnen leveren. Vrij snel starten de diverse gesprekken met het oog op samenwerking en financiering van de CLT en de projecten.

VOORBEELDPROJECT

In CLT Gent zetelde o.m. het OCMW Gent in de stuurgroep (2012). Zij stapte al in 2013 mee in een eerste concreet voorstel voor 'renovatie bij noodkopers' en is over de brug gekomen met een budget van 340.000 € voor de pilot Dampoort KnapT OP! In 10 woningen werd 30.000€ geïnvesteerd, een tussenkomst die bij verkoop van de woning terugvloeit naar het

renovatiefonds voor een volgende kandidaat-noodkoper. Hier wordt de subsidieretentie voor het eerst toegepast.

Zodra de bouwheer is gekend, richten de eerste activiteiten zich in een **concreet koop of renovatieproject** op de toekomstige bewoners. Er wordt besproken welke woningen ze wensen. Er kunnen relevante woonprojecten worden bezocht die inspireren. Via participatieve workshops en brainstorms worden de toekomstige bewoners actief gestimuleerd om van mening te wisselen over het bouwprogramma en de soort woningen die kunnen worden opgericht. De resultaten van dit collectief denkproces en uitwisselmomenten dienen als basis om op te nemen in een bestek voor de ontwerper(s) en in een latere fase in het lastenboek voor de (openbare) aanbesteding. Deel van het bouw- of renovatieprogramma is ook het aandeel appartementen en woningen, diversiteit in de woninggrootte, minimum oppervlakte, het gewenste energie-peil, de opties tot gedeelde voorzieningen en tuin, de maximale kostprijs.

Een tweede luik met de bewoners zijn de activiteiten met de buurtgemeenschap van de site. De buurt wordt bevraagd naar concrete noden en de CLT gaat afwegen wat zij hiertoe kan bijdragen. Idealiter start een tijdelijke invulling op de site die alvast toekomstige bewoners verbindt met de omwonenden.

5. STAP 3. DE GEMEENSCHAPSOPBOUW

5.1 De community- of gemeenschapswerking: het principe

CLT-woonmodel dat gemeenschapsgronden beheert, bouwt op **een fundament van gemeenschapsvorming**, zowel de gemeenschap *strictu sensu* van de toekomstige bewoners als van haar leden, sympathisanten en de omgeving waarin de CLT haar projecten realiseert.

De community-werking verankert de CLT stevig in de gemeenschap. CLT-projecten werken mee aan het verwezenlijken van het grondrecht 'wonen' en bouwen mee aan de realisatie van het woonbeleid van lokale overheden.

De grond van de CLT blijft immers 'volhoudbaar' in eigendom of in beheer van de gemeenschap. De community-werking brengt binnen deze gemeenschap een dynamiek van 'wederkerigheid' op gang. CLT's denken fundamenteel anders over het verwerven van een woning. Ze zijn van mening dat het gemeenschappelijk beheer van de grond, gecombineerd met eigenaarschap van de woning, een goed antwoord biedt op hedendaagse uitdagingen. CLT erkent de voordelen van eigenaarschap van de eigen woning. Het zorgt voor woonzekerheid en kapitaalopbouw (wonen in je spaarpot). De CLT stelt het gemeenschappelijke of de community centraal. Deze 'gemeenschap' is het kloppend hart van de CLT. Via de CLT lossen mensen samen hun individueel woonprobleem op. En omdat de woningen op grond van de gemeenschap staan, wordt die oplossing op termijn ook doorgegeven aan een volgende generatie.

De CLT wil **een meerwaarde betekenen voor de bewoners** en bijdragen tot persoonlijke groei, verbondenheid en wederkerigheid. De CLT versterkt hun netwerk en verruimt hun sociaal kapitaal.

De CLT wil een **meerwaarde betekenen voor de buurt** en bijdragen tot de veerkracht van een wijk, door samen de gedeelde belangen aan te pakken, de tegenstellingen bespreekbaar te maken en 'stewardship' op te nemen voor de wijk. Mede-zeggingschap verrijkt programma's, maakt beslissingen aftoetsbaar en tastbaar, maar is ook een leerschool en voedt het maatschappelijk debat. De **meerwaarde voor de overheid en ruimere gemeenschap** vanuit de community-werking ligt in een hergebruik van middelen (rollend fonds, subsidieretentie), in een oplossing voor de woonproblematiek, leegstand en een sociaal gefundeerde stadsvernieuwing, om sociale ideeën om te zetten in daadkracht en de burger op voet van gelijkwaardigheid te laten delen, maar ook in het participatief leerproces voor het huidig top-down sociaal woonsysteem.

5.2 De gemeenschapswerking: de basisstructuur

De CLT stelt zich op als een “open” ledenorganisatie. Alle gebruikers van CLT-grond, worden gevraagd zich lid te maken (VZW) of aandeelhouder te worden (coöperatieve). Daarnaast kunnen **andere inwoners en verenigingen van het CLT-werkgebied, buurtbewoners en gebruikers van de CLT-dienstverlening** aansluiten. Een groot aantal leden betekent grote steun uit de lokale gemeenschap (draagvlak), het samenbrengen van capaciteit (competenties en kennis), maar het zal er ook toe bijdragen dat de Trust een beleid voert ten bate van de hele gemeenschap, en niet alleen ten voordele van haar eigen bewoners. De bedoeling is om de lokale gemeenschap zoveel mogelijk te betrekken bij de Trust en mee de vooropgestelde doelen te bewaken.

Daarom werkt de CLT met een **driedledige basisstructuur**: de directe gebruikers of CLT-bewoners, het middenveld en de overheid, elk met een gelijkwaardige stem.

VOORBEELDPROJECT

CLT Gent ontwikkelt zijn visie op de community-werking vanuit de praktijk zelf. Het is hierbij niet de bedoeling om opnieuw het warm water uit te vinden. Zowel strategisch als agogisch vertrekt ze allerminst vanaf nul. Zo is er meer dan 30 jaar ervaring in Vlaanderen en Brussel met opbouwwerk in aandachtsgebieden. Zowel Meulestede als de Dampootwijk, waar CLT-projecten lopen, zijn bekend terrein. Bovendien valt er heel wat te leren van de Amerikaanse CLT's (zie bvb. de film 'Gaining Ground: building community om Dudley street'). Samen met andere Belgische en Europese initiatieven staat CLT Gent actief in contact met hen.

5.3 De gemeenschapswerking in de praktijk

- **De bewoners**

Elk CLT-initiatief start **bij en met de bewoners**.

Wonen op een CLT-site. Een koop- of huurproject start bij een groep geïnteresseerden op zoek naar een antwoord op hun individuele woonproblematiek. De kandidaat-bewoners vertrekken vanuit hun eigen situatie om met de CLT tot een gezamenlijke gedragen groepsoplossing te komen.

Na een eerste vergadering komt al gauw maandelijks overleg, aangevuld met vormingssessies over het wonen in CLT-verband.

In een volgende fase gaan de kandidaat-bewoners van start met een spaargroep. Ze gaan op zoek naar een stuk grond, een gebouw of een pand om een geschikte plek te vinden en leggen contacten met het lokaal bestuur om na te gaan of zij reeds een gewenste herontwikkeling of herbestemming voor ogen heeft.

Kandidaten die later aanpakken zullen eerst een voorbereidingstraject volgen met vorming. Dit maakt hen vertrouwd met alle aspecten van de CLT. Voor eigenaarschap gaat dit over de lening die nodig is om de aankoop te financieren, de mogelijkheden die er zijn, het recht van opstal, de timing, de kosten van het woningbezit, het sparen voor notaris- en registratiekosten, enz.

Voor zowel eigenaars (of opstalhouders, erfpachthouders) als voor huurders kan het gaan over de mogelijke formaliteiten van rechtstreekse huur of huur via een sociaal verhuurkantoor, het huurcontract en de duur, rechten en plichten als huurder, het sparen voor de waarborg, enz. Voor beide kan het ook gaan over onderhoud van het gebouw, bijkomende kosten, eventuele return voor diensten, het belang van het gemeenschappelijk wonen, enz. Die vorming brengt iedereen met voldoende kennis en inzicht aan de start. Op basis van het gedeelde voortraject en de ervaring met het sparen, neemt de CLT de kandidaten mee doorheen het ontwerp- en bouwtraject met inspraak en beslissingsrecht. De groep is een plek van dialoog, discussie en consensus (of compromis). In dit leertraject groeit de spaargroep uit tot een groep CLT-huurders of CLT-huiseigenaars en uiteindelijk ook een CLT-bewonersgroep die bereid en klaar is om een rol te spelen in de wijk.

Wonen de CLT-bewoners verspreid in de wijk (bv. renovatie bij noodkopers). Dan zal het proces iets anders lopen, maar vorming en groepswork blijven even belangrijk. Het groepsgevoel komt voort uit de deelname aan de spaargroep, uit de collectieve aanpak van de renovatie, uit het gevoel dat men niet alleen staat voor een probleem, uit de steun vanuit de ontzorging door de CLT, de onderlinge aanmoediging en de gezamenlijke acties in de wijk. Idealiter haken de verspreide CLT-bewoners in op een bestaande CLT-site of zijn ze er de voorbode van.

VOORBEELDPROJECT

In Dampoort KnapT OP! deelden de bewoners in een fotoreportage, in de gratis uitleendienst en in de buurtwerking van SIVI vzw en De Pastory, een buurthuis in beheer van de bewoners.

- **De wijk**

Bruggen bouwen: CLT in de wijk. De weg die een CLT-bewonersgroep aflegt, sluit aan bij een beproefde techniek uit het sociaal werk, waarbij de groeiende solidariteit en dynamiek binnen een groep zich na verloop van tijd naar buiten keert om af te stralen op de gemeenschap. De groep kan inspireren, maar is ook sterk genoeg om zaken in handen te nemen en anderen te ondersteunen.

Eenmaal de CLT-bewonersgroep functioneert, komt dus de relatie tussen de CLT en de wijk centraal te staan en gaan de bewoners **een dialoog aan met de wijk**. Soms zijn de CLT-bewoners nieuw in de wijk, soms zullen ze er al thuis zijn. In beide gevallen is de CLT nieuw voor de andere buurtbewoners (en buurtdiensten). De CLT neemt daarom deel aan allerlei

buurtinitiatieven, bevaart de buurtbewoners en -organisaties, en gaat samen met hen op zoek naar antwoorden op de specifieke noden in de wijk.

VOORBEELDPROJECT

In Meulestede startte CLT Gent al vroeg in het proces met een proactieve, open communicatie over de bedoelingen van het CLT-initiatief, de plannen, de gelegenheid voor de buurtbewoners om te participeren in het proces, ... De eerste dialoog gebeurde via een infoavond. Ondertussen waren er ook heel wat deur-aan-deur bezoeken, verspreidde ze een brief aan Meulestede-bewoners en organiseerde CLT Gent een receptie voor de omliggende buurtbewoners. De volgende stap was het formeel bevragen van buurtbewoners en initiatieven in de wijk (overheid of onafhankelijk). Zo kan de CLT geëngageerde bewoners en organisaties vinden die deel willen uitmaken van de CLT, mee hun schouders willen zetten onder een gezamenlijk project. Het leidt tot een wederzijdse betrokkenheid en verankert het CLT-initiatief in de wijk. De verschillende partners zullen toezien op de invulling en uitwerking van deze CLT-site.

Maar het verhaal start pas echt wanneer de CLT daadwerkelijk **mee vorm geeft aan de buurt en zelf een rol speelt in de wijk via de bewonersinitiatieven**: het aanbod van een gemeenschapsruimte of -tuin (ontmoeting), het correct informeren over wat er reilt en zeilt in de wijk (publieke vertrouwdheid), het leveren van een dienst (hulp op vraag of een nieuw aanbod).

VOORBEELDPROJECT

Uit de bevraging in Meulestede kwamen enkele prangende noden naar boven: een buurtwinkel voor dagelijkse inkopen, een publieke ontmoetingsplek, dieren en activiteiten voor de jeugd. CLT Gent is alvast gestart met de 'Warme Wijk tuin' als tijdelijke invulling op haar site in de Goedendagstraat: naast tuinieren en kleinvee is er ruimte zat voor bijeenkomsten, picknick en gezelligheid onder burens, familie of vrienden, werknemers uit de buurt, jong en oud, en er komt een mobiele woning (vorm van sociale controle). Als alles meezit start CLT Gent in 2019 met een coöperatieve wijkwinkel volgens het DORF-principe (buurtdiensten allerlei) én met een meerprijzenbeleid naargelang het inkomen. Lukt dit na drie jaar testperiode dan wordt de winkel definitief gevestigd in de wijk.

Door eerlijk en consequent te evalueren, kunnen de eerste initiatieven kiemen, groeien, vertakken en andere in gang zetten ... en zo gaat de CLT-bal aan het rollen. Bij 'CLT-initiatieven met verspreide bewoning' komt het erop aan de groep te voorzien van een '**gedeelde verankering**' in de wijk: een gemeenschapsruimte, tijdelijke invulling, een project of dienst (fotoproject, huis-aan-huisdienst, ...) of een combinatie van beiden. De groep kan iets nieuws ontwikkelen of zich inschakelen in een dynamiek die reeds aanwezig is. In elk geval veronderstelt CLT een duurzaam engagement naar de wijk toe.

Omdat een CLT-initiatief zich richt op mensen die zich aanvankelijk in een kwetsbare situatie bevinden, **groeit het telkens mee met de bewoners**. De CLT probeert de opwaartse sociale mobiliteit te spreiden door zich met de wijk en buurtbewoners te verbinden. Hetzelfde geldt voor de onderlinge solidariteit die groeit vanuit het samen beheer van de CLT-grond. De CLT smeedt banden tussen heel verschillende mensen, die ongeacht hun leeftijd of culturele achtergrond samen aan de slag gaan. Het is een verhaal van wederzijdse betrokkenheid, waarbij de gemeenschap steunt op de individuele bewoners en omgekeerd. De uitwisseling is de aanzet tot het samengaan beheren van de hele wijk. Waar de eerste pasjes voorzichtig en met de nodige zorg worden genomen, is het de bedoeling dat de CLT-bewonersgroep na verloop van tijd uitgroeit tot een zelfbewuste, erkende actor. Een duurzame actor die haar ervaringen en opgebouwde middelen ter beschikking stelt van de wijk.

Naast een actor in de wijk is de CLT-bewonersgroep uiteraard **een woongemeenschap**. Dit is een verhaal op zich, waar binnen de gemeenschapswerking veel zorg aan besteed dient te worden. De 'C' van community in CLT is ook die van cohousing of co-wonen. Hoewel het 'gemeenschappelijk wonen' (in groep bouwen en delend wonen) nog vaak is weggelegd voor mensen met een hoger inkomen, kan de CLT leren uit de manier waarop de groep heeft leren samenleven. Vaak met vallen en opstaan, maar vaak ook met mooie resultaten.



Weetje. Samenhuizen vzw verzamelt alle expertise ter zake en kan de CLT bijstaan met raad en daad. Met enkele kleine stapjes kunnen de CLT-bewoners het samenleven echt op gang brengen. Door samen te eten, gereedschap, vervoer of onderhoud te delen vergroot het groepsgevoel. Via de tweede of derde stap van een gedeelde (moes)tuin, composthoop, energievoorziening of ruimte zit de bewonersgroep snel weer op het spoor van wederzijds engagement en buurtinitiatieven. Een extra uitdaging én troef is de diversiteit van de CLT-bewonersgroep: het 'samen wonen' wordt dan een intergenerationeel en een intercultureel verhaal.

5.4 De gemeenschapswerking en het beleid

Een goed draaiende CLT combineert verschillende gezichtspunten van bewoners, middenveld en overheid. Zij is in staat om in eigen schoot, met kennis van zaken, een stevige visie op de wijk te ontwikkelen. De CLT bepleit haar visie bij lokale en hogere overheden, signaleert kansen en knelpunten en zoekt de juiste partners om haar projecten te ontwikkelen. Op deze manier kan een CLT uitgroeien tot een permanente bron van stadsvernieuwing. Hoewel dialoog met lokale overheden binnen de CLT zelf kan gebeuren, is direct overleg (zeker met de hogere overheden) op regelmatige basis aangewezen. Het is belangrijk om hier ook de CLT-bewonersgroep(en) bij te betrekken.

Na het overleg met de stad, regio of federale overheid gaat het terug naar de bewoners en de wijk. Het contact kan in elk geval ruimte creëren om er aan de basis, in de wijk, op verder te bouwen.

5.5 De gemeenschapswerking binnen het sociaal werk

Naast een innovatief systeem van collectief wonen, is de CLT toch een nieuw type van sociaal werk, weliswaar geworteld in het opbouwwerk. De CLT verbindt zich tot ver in de toekomst aan een bepaalde site of werkgebied. Er is ruimte voor projecten, maar er is ook de permanente zorg voor de CLT-bewoners en hun omgeving. Er zal altijd wel een verloop zijn onder de bewoners, maar de community vervliegt nooit. Ze is verankerd aan de grond(en) en de gedeelde woonsituatie. Bovendien is de CLT geen overheidsdienst, maar ook als middenveld niet onafhankelijk. De structuur mengt beide, samen met de burger-bewoners, die op gelijkwaardige basis meebeslissen.

Sociaal werkers gaan specifieke taken en verantwoordelijkheden binnen dit nieuwe kader ontwikkelen: zij nemen nu het “stewardship” of verruimd ‘rentmeesterschap’ op (zie deel V).

5.6 De communicatiestrategie

CLT verzorgt de interne (CLT-leden) en externe (website, media) communicatie en maakt afspraken met de partners over de oproep naar kandidaten. In de toeleiding worden de CLT-kandidaten ruim geïnformeerd: er is inloop die de bewoners wegwijs maakt in de CLT, er is transparantie over alle cruciale beslissingen, de kandidaten worden betrokken in het projectontwerp en de organisatie van nevenactiviteiten.

Per project dienen naast de project-kandidaten ook omwonenden correct en tijdig te worden ingelicht.

De communicatiestrategie moet **bijdragen aan een draagvlak** voor elk project in de buurt en stad of gemeente. Een wervende campagne, samen met de bewoners en partners, kan de draagkracht van CLT versterken en nieuwe opportuniteiten losweken (partners en fondsen, legaten en schenking, sites en vastgoed, know how en expertise).

6. STAP 4. PROJECTONTWIKKELING VAN CLT

6.1 Algemeen

In deze stap wordt stilgestaan bij de juridische constructie van de CLT, op het ogenblik dat de grondpositie –of mogelijkheid bekend is.

In wat volgt wordt in de eerste plaats stilgestaan voor de juridische verankering van de splitsing van de eigendom van de grond en deze van de constructies.

De Community Land Trust is een alternatieve woonvorm die streeft naar en werk maakt van **meervoudig grondgebruik**.

In het algemeen zien we een toenemende vraag naar ‘verticale verstedelijking’, alternatieve woonvormen, kangoeroe- of zorgwonen, co-wonen en cohousing die door een **eeuwigdurende stapeling van eigendomsrechten boven en onder elkaar kunnen worden gerealiseerd**. Dergelijke constructies botsen met het huidig Belgisch recht dat is gebaseerd op het zogenaamde recht van natrekking. Het eigendomsrecht van een grondeigenaar reikt vandaag immers nog steeds tot alles wat zich boven en onder de grond bevindt. Horizontale eigendomssplitsingen, die door de rechtsfiguren van opstal en erfpacht (met een accessoir opstalrecht) kunnen worden gerealiseerd, zijn dan weer in de tijd beperkt.

De bepalingen van de klassieke stelsels van eigendom, opstal en erfpacht beletten op het eerste zicht een optimaal en meervoudig grondgebruik, zonder dat er evenwel gelijkwaardige alternatieven beschikbaar zijn.

Concreet, voor wat CLT betreft, stellen er zich belangrijke juridische vragen rond de duurtijd, de verlenging en de overdracht van rechten en plichten van het eigendoms- of gebruiksrecht.

CLT realiseert **een horizontale eigendomssplitsing**. De grond blijft immers in het beheer van de gemeenschap terwijl de woningen aan de CLT-kopers worden verkocht. De CLT scheidt dus de eigendom van de grond en de eigendom van de woning die op de grond staat. Het Belgische systeem maakt dit in grote lijnen (slechts) mogelijk door het **gebruik van zakelijke rechten: het recht van opstal of het recht van erfpacht waarin een accessoir opstalrecht inbegrepen zit**. Door het (zelfstandig of een accessoir) opstalrecht wordt de ‘verticale’ natrekking ‘horizontaal’ doorbroken, met een horizontaal gescheiden eigendom tot gevolg. Het opstalrecht kan worden gevestigd op onbebouwde en op reeds bebouwde grond. Voor het zakelijk recht wordt een zogenaamde vergoeding aangerekend.

Gezien de grond eigendom blijft van de trust, kan de grond tegen een lage vergoeding **in erfpacht of opstal gegeven aan de bewoners** die de woning enkel kopen of huren. Hierdoor kunnen woningen tegen een lagere prijs ter beschikking worden gesteld.

6.2 Het zakelijk recht voor de projectontwikkeling: vergelijking

Die verdere ontwikkeling van juridische technieken, waarbij **meerdere mensen gebruiks- of eigendomsrechten kunnen uitoefenen op éénzelfde onroerend goed**, komt tegemoet aan de alsmaar toenemende vraag naar betaalbare woningen.

In tegenstelling tot de appartementswet waarmee België zich een ware voortrekker toonde, voorziet het huidige Belgische recht tot op vandaag geen duidelijk wettelijk kader dat de autonome en eeuwigdurende horizontale stapeling van gebruik- en eigendomsrechten regelt.



Weetje. In Frankrijk ontstond het begrip 'volume-eigendom' als oplossing voor de onroerende natrekking die een horizontale stapeling van eigendomsrechten in de weg stond. Volume-eigendom houdt de erkenning in dat eigendomsrechten niet enkel betrekking hebben op de oppervlakte maar ook in de lengte en breedte worden begrensd. In het Franse recht zal 'volume-eigendom' in de nabije toekomst wettelijk worden erkend en verankerd. Volumes zullen dan worden beschouwd als onroerende goederen uit de aard en worden in de toekomst uitgedrukt in kubieke meters. De tweedimensionale begrenzing van het eigendomsrecht wordt in het Franse recht dus vervangen door een drie-dimensionele begrenzing.

Bij gebrek aan wettelijke regeling steunt de organisatie van 'volume-eigendom' vandaag nog op een conventionele regeling. Aldus impliceert de erkenning van 'volume-eigendom' de uitwerking van een zogenaamde 'juritectuur', waarin eigendomsrechten door middel van rechtszekere instrumenten worden gestapeld. Finaal wordt een 'permanente volume-eigendom' gecreëerd. Hiervoor dient voor elk afzonderlijk project een ruim overleg te worden georganiseerd met notaris, projectontwikkelaar, architect, juristen, ...

Vandaag kan de CLT gebruik maken van de **rechten van opstal en erfpacht** om de grondeigendom te scheiden van de eigendom van de woning. Maar ook deze rechten zijn geenszins **ontwikkeld op maat van de CLT en kennen vanuit het perspectief van de CLT heel wat pijnpunten**. Het recht van opstal en de erfpacht zijn bijvoorbeeld onderworpen aan **termijnbeperkingen** waardoor de CLT-kopers juridisch gezien geen eeuwigdurend woonrecht kan worden gegarandeerd.

Er moet dus steeds verder worden onderzocht welk van beide rechten, of welke combinatie van rechten het meest tegemoetkomt aan het CLT-systeem of op maat van de gewenste CLT-constructie kunnen worden gestructureerd.

	Erfpacht	Recht van opstal
Concept	<p>Een recht van gebruik en genot</p> <p>Het tijdelijk, zakelijk recht om het volle genot te hebben van een onroerend goed (een grond, een gebouw of een woning) dat aan een ander toebehoort.</p> <p>De erfpachtgever geeft het volledige genot van het terrein, gebouw of woning weg.</p>	<p>Een recht van eigendom</p> <p>Het tijdelijk, zakelijk recht om gebouwen of beplantingen in eigendom te hebben of te bouwen op andermans grond.</p> <p>De opstalgever verleent een genotsrecht op zijn grond maar blijft steeds eigenaar van de grond.</p>
Duurtijd	<p>Het erfpachtrecht heeft een minimale en maximale duurtijd van 27 jaar tot 99 jaar. Hiervan kan niet worden afgeweken via overeenkomst.</p> <p>De uiteindelijke duur kan ten gevolge van latere feiten korter of langer zijn dan deze die bij de vestiging werd overeengekomen. Immers:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de erfpacht kan vernieuwd worden door uitdrukkelijke overeenkomst; - de erfpacht loopt door voor onbepaalde duur (met voortdurende opzegmogelijkheid) indien partijen het in feite verder zetten. <p>Behoudens in het laatste geval moet de verlenging wel voor het einde van de eerdere termijn geschieden. Zo niet gaat het om een nieuwe vestiging. Wel is de verlenging hoe dan ook onderworpen aan art. 1 Hyp.W.</p> <p>Na 99 jaar wordt erfpacht onherroepelijk beëindigd en dient een nieuwe erfpacht afgesloten te worden.</p>	<p>Het opstalrecht heeft een maximale duurtijd van maximaal 50 jaar. [wijzigt]</p> <p>Deze termijn betreft de periode waarvoor vestiging door partijen van een (zelfstandig opstalrecht) mogelijk is.</p> <p>De uiteindelijke duur kan ten gevolge van latere feiten korter of langer zijn. Het opstalrecht kan immers vernieuwd worden door uitdrukkelijke overeenkomst, mits dit geschiedt voor het van rechtswege beëindigd zijn van de eerdere termijn.</p> <p>Bij een afhankelijk opstalrecht geldt de maximumtermijn niet en volgt het opstalrecht als bijzaak de hoofdovereenkomst (bv. erfpacht van 99 jaar).</p> <p>Uitzonderlijk heeft het opstalrecht een eeuwigdurend karakter, indien het opstalrecht op het dienende erf vereist is voor de uitoefening van een erfdiensbaarheid.</p>
Rechtssituatie	<p>Erfpacht is geen aan de persoon van de erfpachter verbonden recht en kan dus worden overgedragen en geërfd, indien dit niet werd uitgesloten.</p> <p>De erfpacht is ook vatbaar voor bezwaring met beperkte zakelijke rechten: hypotheek (op de erfpacht, niet op het goed, tenzij op de opstallen waarvan de erfpachter zelf eigenaar is), vruchtgebruik, opstalrecht, erfdiensbaarheden. Dit alles uiteraard voor zover niet uitgesloten bij de vestiging en enkel maximaal voor de duur van het erfpachtrecht.</p>	<p>Het recht van opstal is overdraagbaar en splitsbaar.</p> <p>Het recht van opstal is ook vatbaar voor bezwaring met beperkte zakelijke rechten: hypotheek (op de opstallen en op het opstalrecht zelf, niet op de grond), vruchtgebruik, erfdiensbaarheden. De opstalhouder kan zowel het opstalrecht als de onroerende goederen die er het voorwerp van uitmaken, vervreemden.</p> <p>Deze zakelijke rechten kunnen uiteraard enkel gelden gedurende de periode waarin het opstalrecht bestaat.</p>

<p>Rechten van de houder</p>	<p>De erfpachter of de erfpachtnemer heeft een zeer ruim genotsrecht.</p> <p>De erfpachter heeft het volledige genot van het terrein (en eventuele daarop gevestigde gebouwen of woningen) en kan woningen of woningen oprichten. Hij oefent alle rechten uit die aan de eigendom van het goed verbonden zijn met die beperking dat hij niets mag verrichten waardoor de waarde van de grond zou verminderen.</p> <p>De erfpachter wordt eigenaar van de gebouwen maar blijft erfpachter van de grond. Hij kan ze beide afzonderlijk of beide verhuren, verkopen en hypothekeken, zolang de erfpacht loopt.</p> <p>De erfpachter kan de bestemming van het goed wijzigen, het goed verhuren, verpachten, bebouwen, of met erfdienstbaarheden bezwaren. Hij heeft het recht op de burgerlijke en natuurlijke vruchten.</p>	<p>De opstalhouder kan enkel de gebouwen verhuren of hypothekeken, niet de grond.</p> <p>De opstalhouder heeft het uitdrukkelijke recht om gebouwen, werken of beplantingen op te richten op de grond van de eigenaar. De bestaande opstallen bij de aanvang van zijn recht mag hij afbreken of vervangen door andere, indien hij de waarde ervan betaald heeft en met voorbehoud dat hij de grond zal hersteld worden in de staat waarin hij zich bevond bij de aanvang.</p> <p>De opstalhouder wordt eigenaar van de gebouwen, de werken of beplantingen die hij heeft opgericht. Ten opzichte van de grond zelf en de ondergrond heeft hij als zodanig geen rechten, tenzij anders bepaald.</p> <p>De opstalhouder heeft het recht vrij de bestemming of uitbating te bepalen of te wijzigen van de bestaande en door hem opgerichte opstallen. Hij kan alle zakelijke vorderingen en bezitsvorderingen instellen om zijn recht te beschermen.</p>
<p>Plichten van de houder</p>	<p>De erfpachter is verplicht jaarlijks of éénmalig een vergoeding of canon te betalen, gezien erfpacht per definitie niet "om niet" kan zijn.</p> <p>De erfpachter is verplicht het goed te onderhouden en daaraan de gewone herstellingen te doen. De grove of zware herstellingen zijn niet ten laste van de erfpachter. Aangezien echter ook de eigenaar hier niet toe verplicht is (art. 5 erfpachtwet), is het aangewezen dat de partijen bij aanvang van de erfpacht hieromtrent de nodige regelingen treffen.</p> <p>De erfpachter is verplicht alle belastingen te dragen die op het erf gelegd zijn, zowel gewone, buitengewone als eenmalige.</p>	<p>Het opstalrecht kan ten bezwarende titel of om niet zijn. De opstalhouder betaalt - ingeval van een opstalovereenkomst ten bezwarende titel - een opstalvergoeding.</p> <p>Voor de bestaande of afgekochte en zelf opgerichte opstallen heeft de opstalhouder geen onderhouds- of herstelplicht.</p> <p>Voor niet betaalde opstallen bij de aanvang heeft de opstalhouder in principe een herstelplicht gezien hij ze op het einde dient terug te geven aan de eigenaar.</p> <p>De opstalhouder is verplicht tot het betalen van de belastingen op de opstallen en zelfs van de grondbelasting.</p>
<p>Rechten van de grondeigenaar</p>	<p>De grondeigenaar kan met inachtnaam van de rechten van de erfpachter zijn goederen vervreemden. Hij kan ook zelf de zakelijke rechtsvorderingen instellen.</p> <p>De grondeigenaar heeft recht op de vergoeding (canon, jaarlijks of éénmalig) die de erfpachter moet betalen.</p>	<p>De grondeigenaar behoudt het volle genot en de uitoefening van zijn eigendomsrecht op de grond zelf en de ondergrond. Hij kan de grond en ondergrond vervreemden en hypothekeken, zelfs met erfdienstbaarheden bezwaren (voor zover verenigbaar met de rechten van de opstalhouder).</p> <p>De grondeigenaar kan aan de opstalhouder een verhoging van de vergoeding vragen, tenzij anders bedongen.</p>

Plichten van de grondeigenaar	De grondeigenaar is gehouden te erfpachter te vrijwaren tegen rechtsstoornis en uitwinning. Hij heeft daarentegen geen enkele herstellingsplicht en dient voor geen enkele last te betalen.	Indien het opstalrecht ten bezwarende titel gevestigd werd, dient de grondeigenaar de opstalhouder naar gemeen recht te vrijwaren tegen rechtsstoornis en uitwinning.
Rechten en plichten bij de beëindiging	De grondeigenaar bekommt op het einde van de erfpacht de eigendom van de gebouwen, werken en beplantingen door de erfpachter opgericht zonder tot enige vergoeding gehouden te zijn , tenzij het tegendeel bedongen is.	Op het einde van het opstalrecht heeft de opstalhouder het recht van de grondeigenaar de actuele waarde te vorderen van de opstallen die hij heeft opgericht of aan de eigenaar vroeger betaald heeft . De grondeigenaar heeft dus in principe geen recht om de opstallen te laten afbreken op kosten van de opstalhouder. De bestaande opstallen die bij de aanvang van het recht door de opstalhouder niet betaald of vergoed werden, komen zonder enig recht op vergoeding terug aan de grondeigenaar.



Weetje. De wetgever heeft een hervorming van de wetgeving rond erfpacht en opstal in het vooruitzicht gesteld. Uit het voorontwerp van wet invoeging boek II van het “goederenrecht” in het nieuw Burgerlijk Wetboek blijkt dat de bepalingen van de beperkt zakelijke rechten grondig zullen worden gewijzigd.

Een erfpachtrecht kan volgens de ontwerp tekst in de toekomst worden gevestigd voor een minimale duurtijd van 15 jaar tot een maximale duurtijd van 99 jaar. Het erfpachtrecht kan zelfs eeuwigdurend worden wanneer het onroerend goed gevestigd is ten voordele van een publiekrechtelijk rechtspersoon voor doeleinden voor het openbaar domein. Een erfpacht kan worden gevestigd door de eigenaar of door elke titularis van een zakelijk gebruiksrecht binnen de grenzen van zijn recht.

Het opstalrecht wordt dan weer omschreven als het zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of andermans grond om er bouwwerken of beplantingen uit te voeren. Het toekomstig opstalrecht kan worden gevestigd voor een maximale duurtijd van 99 jaar. Het opstalrecht kan eeuwigdurend zijn wanneer het door de eigenaar van de grond gevestigd is:

1. Hetzij ten voordele van een publiekrechtelijk rechtspersoon voor doeleinden van het openbaar domein;
2. hetzij om de verdeling in volumes mogelijk te maken van een complex en heterogeen onroerend geheel dat verschillende volumes omvat die in aanmerking komen voor zelfstandig en verscheiden gebruik en onderling geen enkel gemeenschappelijk deel hebben.

Wanneer het opstalrecht het gevolg is van een vestiging van een hoofdrecht, is de duur ervan identiek aan de duur van dat hoofdrecht.

De nieuwe opstalwet verankert het accessoir opstalrecht ook juridisch.

(Inmiddels werd het voorontwerp betreffende het ontwerp van wet houdende invoeging van Boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek goedgekeurd door de Ministerraad op 4 mei 2018)

Het belangrijkste voordeel aan erfpacht en opstal vormt de **grote contractuele vrijheid die ze beiden hebben**. Partijen hebben steeds de mogelijkheid om **deze rechtsinstrumenten naar eigen voorkeur en noden te moduleren**. Zij kunnen de rechten verder concrete invulling geven door onder meer de duurtijd (binnen de wettelijke grenzen), het bedrag van de canon

of van een eventueel opgelegde opstalvergoeding of andere aan de erfpachter en opstalhouder opgelegde lasten zelf contractueel te bepalen.

De prijs voor een woning waarvan op de grond een erfpacht- of opstalrecht **rust zal in de regel ook lager zijn** dan bij een klassiek eigendomsrecht. Het erfpacht- of opstalrecht is immers ook beperkter dan een eigendomsrecht. De betaling van een woning waarvan de grond in erfpacht wordt gegeven of met een opstalrecht is bezwaard, kan ook in de tijd worden gespreid. Net zoals binnen de klassieke sociale huisvesting, vormt het binnen de perken houden van de kostprijs, een noodzakelijke vereiste om het CLT-systeem draaiende te houden.

Het behoud van de grond door de eigenaar (en eventueel de woning) is een **belangrijke troef van erfpacht of opstal**. Binnen het klassieke systeem van sociale huisvesting worden gemeenschapsgelden ingezet om de koopprijs van woningen en gronden te reduceren. Echter, na de 20-jarige persoonlijke bewoningsplicht stellen we vaak vast dat die overheidsmiddelen intussen zijn geprivatiseerd. Dit ongewenst effect speelt bij erfpacht- en opstalrechten niet.

Ook **op fiscaal vlak** is het erfpacht- en opstalrecht interessant. Er moet slechts een **registratierecht van 2%** worden betaald (op het totaal van de betaalde vergoedingen die de erfpachter of opstalhouder aan de eigenaar betaalt). Bij de beëindiging van de erfpacht- of opstalovereenkomst zijn er geen registratierechten verschuldigd op de overdracht van de gebouwen naar de grondeigenaar.

Wat het sociaal hypothecair krediet betreft, kan **een onderscheid** worden gemaakt tussen de aankoop van de woning en de financiering van de erfpacht of opstal. Normalerwijs worden de woning en de grond samen gekocht en wordt het sociaal **hypothecair krediet** verstrekt voor dit **totaalpakket** waarbij dit totaalpakket dan ook integraal als onderpand dient:

1. Voor **de aankoop van de woning** zelf blijft alles in principe hetzelfde. **De regelgeving** (Besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan, en zoals gewijzigd bij de Besluiten van de Vlaamse Regering van 23 mei 2014 en 3 februari 2017) vormt hiervoor **geen hinderpaal**: de aankoop van de woning kan beleend worden mits aan de voorwaarden is voldaan. Deze aankoop kan de aankoop van de grond impliceren.

Daarnaast blijft ook het gewoon hypothecair krediet mogelijk.

2. De **financiering van de erfpacht** is eveneens voorzien in het eengemaakt Leningenbesluit. Artikel 2 van het Leningenbesluit bepaalt dat de lening voor de aankoop van een sociale koopwoning en het in erfpacht nemen van de grond, kan worden toegestaan.

De belening van het opstalrecht is niet voorzien.

6.3 Het zakelijk recht vestigen en de juridische constructie

De Community Land Trust legt een **robuuste, juridische onderbouw** vast. Naast de **rechtspersonen** en de **zakelijke rechten** (erfpacht en opstal) heeft de CLT-constructie een **stevige contractarchitectuur nodig**.

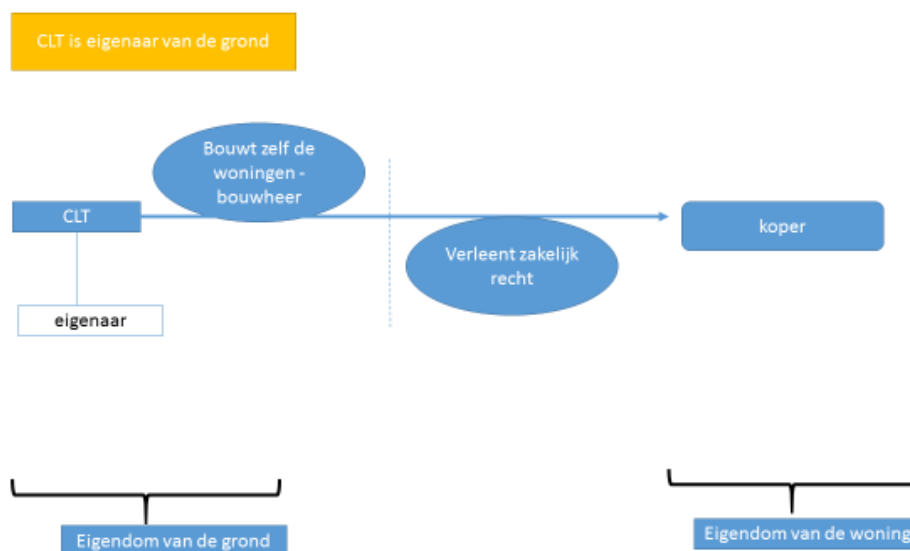
De gronden of panden worden **in eigendom, in erfpacht of zelfs in opstal** gegeven aan de trust van de CLT. Aan de erfpacht- of opstalovereenkomsten gaat de goedkeuring van voorwaarden vooraf. Wanneer er nog geen trust werd opgericht, kunnen deze **princiepsakkoorden** ondertekend en afgesloten worden met de VZW of een ander juridisch vehikel, dat zich in naam van de toekomstige trust sterk maakt dat de op te richten trust hierop verder zal bouwen. Concreet betekent dit dat de VZW of het ander juridisch vehikel gehouden blijft de akkoorden uit te voeren totdat de opgerichte trust in haar rechten en plichten treedt.

De wijze waarop de zakelijke rechten worden gestructureerd hangt in geval van een woonproject **steeds af van de concrete situatie**, met name wie is eigenaar van de grond of heeft er zakelijke rechten op en wie treedt op als bouwheer?

De CLT moet de grond hetzij in eigendom hebben hetzij in zakelijk recht:

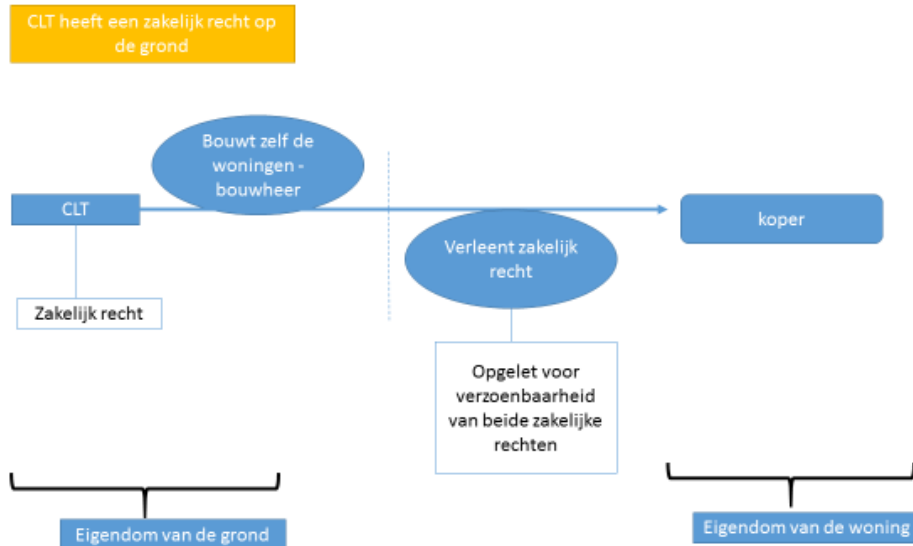
1. CLT realiseert de woningen zelf en treedt dus op als bouwheer.

CLT verkoopt de woningen aan de CLT-kopers en verleent een bijhorend zakelijk recht op de grond.



2. CLT realiseert de woningen zelf en treedt dus op als bouwheer.

CLT bouwt op basis van haar zakelijk recht, verkoopt de woningen aan de CLT-kopers en verleent een bijhorend zakelijk recht op de grond. Dit zakelijk recht van de koper moet verzoenbaar zijn met het zakelijk recht van de CLT.

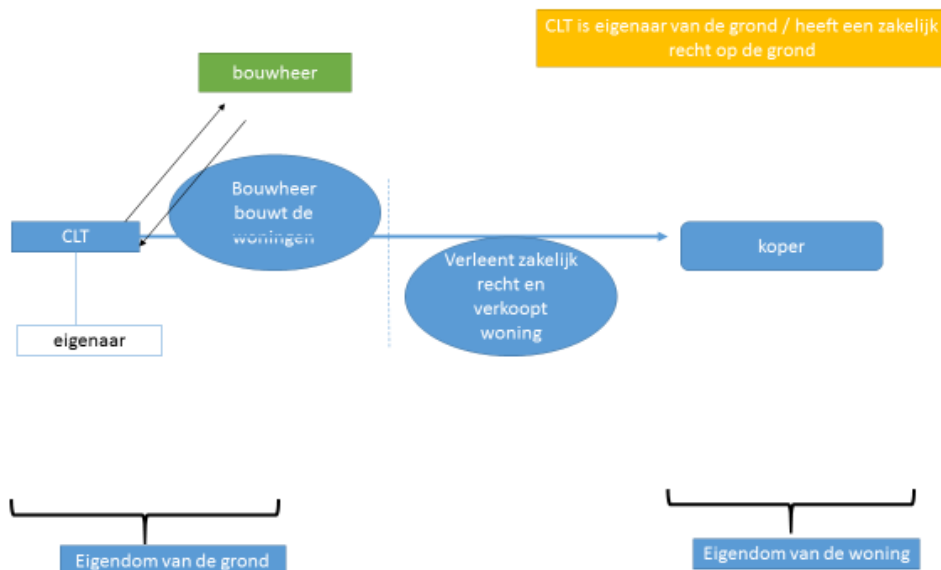


3. CLT realiseert de woningen niet zelf en treedt dus niet op als bouwheer.

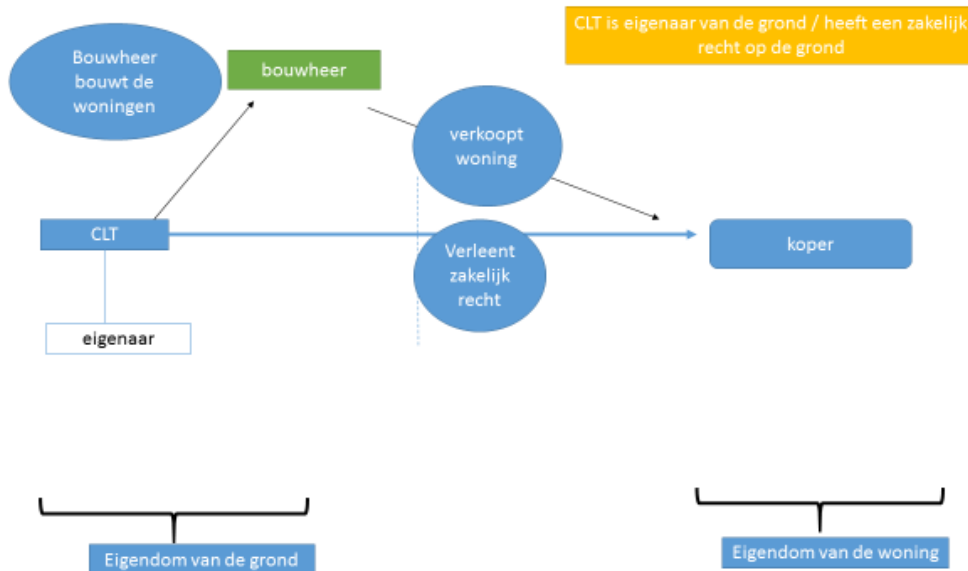
In het geval dat de CLT de woningen niet zelf realiseert moet een **bouwheer** (bijvoorbeeld een sociale huisvestingsmaatschappij) worden aangesteld. De bouwheer krijgt telkens een **tijdelijk (opstal)recht** zodat hij juridisch de toelating heeft om woningen op te richten.

De bouwheer verkoopt de woningen aan de CLT of aan de individuele CLT-kopers.

- Indien de bouwheer **aan de CLT verkoopt**, neemt **het recht van opstal een einde**.



- Indien de bouwheer **aan de individuele CLT-kopers verkoopt**, draagt hij het bijhorend **opstalrecht over aan de CLT**.



In dit geval zijn twee opties om de CLT-voorwaarden met de CLT-koper vast te leggen:

i) Verlenging van het opstalrecht: De bouwheer heeft een **kort tijdelijk opstalrecht**, bijvoorbeeld voor de duur van de bouwwerken, tot de woningen zijn opgericht/opgeleverd of tot 30 dagen na verkoop aan de kopers. Na oplevering verkoopt hij de woningen en draagt hij de opstal over aan de CLT, die dit opstalrecht volgens haar eigen voorwaarden verlengt voor de CLT-bewoners/kopers.

ii) Overdracht van het opstalrecht: De bouwheer krijgt meteen een **opstalrecht voor langere duur**. Na oplevering verkoopt hij de woningen en draagt hij de opstal over aan de CLT. De voorwaarden van het (eerste) opstalrecht aan de bouwheer zal alle voorwaarden bevatten van het (tweede) opstalrecht aan de CLT-kopers.

VOORBEELDPROJECT

CLT Gent onderzocht beide opties en kwam tot de bevinding dat in geval van een overdracht door de bouwheer aan de CLT-kopers (ii) ook 2% registratierecht op het bedrag van de opstalvergoeding moet worden betaald. In geval van een verlenging van het opstalrecht (i) moeten er geen registratierechten worden betaald. Bovendien vormt de verlenging ook een moment waarop het mogelijk is te sleutelen aan de voorwaarden van het opstalrecht in functie van de CLT. De CLT zal in de opstalakte haar eigen CLT-voorwaarden kunnen opnemen.

CLT Brussel en CLT Gent hebben beide gekozen voor het recht van opstal

- Het opstalrecht heeft geen minimumtermijn. Erfpacht heeft daarentegen een minimumtermijn van 27 jaar. De erfpacht kan, in geval van een systematische en opeenvolgende ontbinding vóór het bereiken van de minimumduur van 27 jaar, worden geherkwalificeerd naar een verkoop of een verhuur. Er zijn veel situaties denkbaar waardoor het erfpachtrecht van de CLT-bewoners zou kunnen aflopen binnen de eerste 27 jaar. Daarnaast heeft de vroegtijdige beëindiging ook fiscale implicaties.

- Opstal heeft een looptijd van maximum 50 jaar. Erfpacht heeft een maximum duurtijd van 99 jaar. In principe kan de beperkte duurtijd van slechts 50 jaar een ernstig nadeel vormen. In de praktijk zal de duurtijd van een opstal echter beter aanleunen bij de praktijk waarbij de meeste CLT-contracten na 20 of 30 jaar kunnen eindigen ingevolge een overlijden, een scheiding, een inkomstenverhoging of arbeidsmobiliteit. CLT Gent en CLT Brussel opteren voor een termijn van 30 jaar, mits het voorzien van een (aan zekerheid grenzende) optie tot verlenging.

- De opstalhouder heeft overeenkomstig de wettelijke bepalingen principieel recht op een vergoeding (voor het gebruik van de grond) terwijl de erfpachter dit recht niet heeft.

De **duur van het opstalrecht** en het al dan niet verlengen en of dit laatste dan gebeurt met een vaste termijn of is overeen te komen, kan door elke CLT vrij worden gekozen. Deze keuzes moeten steeds worden bepaald in functie van de belangen van de toekomstige CLT - bewoners. Voor hen staat woonzekerheid en betaalbaarheid steeds voorop. **Er wordt dus idealiter rekening gehouden met de regels van de VMSW. De VMSW eist bijvoorbeeld een minimumduur van 30 jaar alvorens een sociale lening kan worden aangeaan.**

VOORBEELDPROJECT

CLT Gent koos niet voor de wettelijke maximumtermijn van 50 jaar, maar een termijn van 30 jaar, te verlengen met 20 jaar. Het registratierecht van 2 % wordt hierdoor slechts berekend op een termijn van 30 jaar en valt dus lager uit. Zij voorziet dus in een evaluatiemoment na afloop van de eerste 30 jaar. De CLT-voorwaarden kunnen op dat ogenblik tegen het licht van de dan geldende wettelijke en maatschappelijke context worden gehouden. Zo kan er zich een aanpassing opdringen aan de hand van de praktijkervaringen binnen het CLT-model. Ook de financiële context kan intussen zijn gewijzigd. Een verhoging van de opstalvergoeding kan misschien nodig zijn om het CLT-model leefbaar te houden. Of men kan de mogelijkheid voorzien de opstalvergoeding aan te passen op basis van een verhoogd inkomen. De procedure kan geregeld worden door het CLT-reglement.

Een nadeel van dit systeem, waarbij een opstalrecht wordt verleend voor een periode van 30 jaar, te verlengen met 20 jaar, is dat er na 30 jaar een nieuwe opstalakte (of verlenging van) moet worden opgemaakt en dit brengt een kost mee. Wanneer binnen éénzelfde bouwproject alle contracten echter terzelfdertijd eindigen, kunnen deze akten collectief en tegen een lagere kost worden opgemaakt.

De verlenging kan door de CLT, meer bepaald door de Trust, worden voorgesteld ten vroegste 2 jaar voorafgaand aan het verstrijken van de eerste periode van het opstalrecht.

Er kan discussie zijn omtrent de aard van de verlenging. Moet de verlenging altijd worden toegestaan, uitgezonderd de gevallen van vervroegde ontbinding? Wordt een recht op verlenging gecreëerd voor de CLT-eigenaar? Een recht creëren verschaft de eigenaar een garantie, maar kan een hindernis vormen voor het opleggen van nieuwe voorwaarden die losstaan van redenen voor ontbinding, zoals bijvoorbeeld een fout van de eigenaar. Om die reden verleent men beter geen recht op verlenging. Uit geen enkel document dat in het kader van de CLT werd opgesteld mag blijken dat de CLT (de Trust) een garantie op verlenging biedt. Naderhand kunnen de CLT-bewoners geen beroep doen op het vertrouwensbeginsel om een recht op verlenging af te dwingen.

Na 50 jaar kan het opstalrecht niet meer worden verlengd, maar zal een **nieuw opstalrecht** worden gevestigd. De woning keert in dat geval terug naar de CLT-trust en moet nadien opnieuw worden verkocht. De CLT kan zich er wel toe verbinden de mogelijkheden na te gaan om ervoor te zorgen dat de woning terug ter beschikking wordt gesteld van de CLT-bewoner. Van een resultaatsverbintenis kan echter geen sprake zijn. De CLT kan zich er enkel toe engageren op dat ogenblik een duurzame oplossing te zoeken en de continuïteit te verzekeren.

VOORBEELDPROJECT

CLT Gent wenst de kosten voor de CLT-bewoners zoveel mogelijk te beperken. Om die reden heeft zij voor elk verschillend element van het CLT-model nagegaan welke fiscale gevolgen hieraan zijn verbonden en op welke manier bijkomende en onnodige kosten kunnen vermeden worden. Na 50 jaar moeten hoe dan ook opnieuw registratierechten worden betaald. Gelet op het maatschappelijk doel van de CLT acht CLT Gent het interessant om de Vlaamse en federale overheid te wijzen op de mogelijkheid tot het invoeren van een verlaagd tarief van registratierechten (1,5 %). De Vlaamse decreetgever kan er immers voor opteren lage registratierechten in te voeren voor herverkoop in het kader van de CLT. Ook de federale wetgever kan lage registratierechten invoeren voor het vestigen van een opstalrecht in het voordeel van de CLT-koper. (0,5 % in plaats van 2 %)

In het kader van éénzelfde bouwproject is het aangewezen de **opstalrechten** in elk geval gelijktijdig **te laten aanvangen en te doen aflopen**. Binnen een CLT-project kan er in twee gevallen sprake zijn van een opstal, de opstal die aan de bouwheer wordt verleend en de opstal die aan de toekomstige bewoners wordt verleend. In beide gevallen zal de opstalakte na verloop van tijd moeten worden hernieuwd, verlengd of worden overgedragen. Een gelijktijdige aanvang en afloop van alle opstalrechten zullen de kosten voor de opmaak van een nieuwe opstalakte of de verlenging van opstal beperken. In dat geval kunnen de opstalcontracten worden geclusterd.

VOORBEELDPROJECT

*Aanvankelijk was het de bedoeling dat **CLT Gent** - nadat de grond aan haar zou zijn overgedragen - een tijdelijk opstalrecht zou verlenen aan de bouwheer (een SHM). Die bouwheer zou de woningen - eenmaal opgericht - zelf verkopen aan de CLT-kandidaat-kopers. Tegelijkertijd zou de SHM het opstalrecht dan overdragen aan CLT Gent. Het opstalrecht zou dan worden verlengd tegen de eigen CLT-voorwaarden. De tijdelijke opstal van de SHM wordt in die hypothese idealiter zo kort mogelijk gehouden. De voorziene verlenging van het opstalrecht van de CLT-bewoner na afloop van 20 jaar wordt op die manier zo weinig mogelijk ingekort. De maximumduur van het opstalrecht is immers 50 jaar.*

Het opstalrecht **eindigt van rechtswege** wanneer de maximumtermijn van het al dan niet verlengde opstalrecht een einde neemt of na een ingebrekestelling (wanneer de CLT-bewoner zich niet houdt aan de onderling gemaakte afspraken). In het geval waarin de CLT enkel over een erfpachtrecht beschikt t.a.v. een grondeigenaar neemt het opstalrecht met de bewoner een einde **wanneer het erfpachtrecht** omgelijk welke reden **een einde neemt**. In dat laatste geval maakt de CLT best goede afspraken met de begiftigde ten behoeve van de vrijwaring van de rechten van de CLT-bewoners, en het eventueel van toepassing zijnde vergoedingsstelsel in geval er toch wordt overgegaan tot verbreking van de opstalovereenkomst met de CLT-bewoner

Er bestaat een brede waaier aan gevallen waarin **de beëindiging van de CLT** zich opdringt. De eigenaar van de woning kan een wanprestatie hebben begaan of zijn overleden. De CLT-woning kan het voorwerp uitmaken van een onteigening of getroffen zijn door een zware brand, etc. ... De CLT denkt best pro-actief na over zulke situaties zodat het duidelijk is welk gevolg aan elk concrete situatie moet worden gegeven. Sommige vragen kunnen worden ingevuld door de CLT zelf. Andere zaken moeten in de schoot van de vereniging van mede-eigendom worden geregeld, zoals het al dan niet heropbouwen van een gebouw dat door een brand is aangetast.

Er wordt **bedongen in de opstal dat de CLT na beëindiging van de opstalovereenkomst een voorkooprecht heeft op de woning t.a.v. de CLT-bewoner**. Wanneer een CLT-bewoner zijn woning verkoopt, zal de CLT ze kunnen terugkopen, aan een prijs die wordt bepaald volgens een bij de aankoop overeengekomen formule. Die formuleprijs is lager dan de marktwaarde van die woning. De verkoper zal een bepaald percentage van de meerwaarde kunnen houden. Daarna wordt de woning opnieuw verkocht, aan de prijs die de CLT ervoor betaald heeft, ruim onder de marktwaarde dus. Op die manier blijft de woning betaalbaar, zelfs al is ze op de woningmarkt in waarde gestegen. De winst vloeit terug naar de gemeenschap.

4. Wie bouwt de CLT-woningen: de CLT, de SHM of een private partner?

Wanneer de trust **een stuk grond** in erfpacht of opstal verwerft, kan ze zelf optreden als bouwheer of gaat ze op zoek naar een **partner** die de woningen kan bouwen. Een **sociale huisvestingsmaatschappij** vormt als ervaren bouwheer een **geschikte partner**.

In dat geval moet in de juridische constructie **een tussenstap** voorzien worden. De bouw van de woningen moet immers juridisch mogelijk worden gemaakt. Dit kan door middel van een in tijd beperkt **recht van opstal of erfpacht** dat de sociale huisvestingsmaatschappij toelaat sociale koopwoningen te bouwen en het mogelijk maakt hen aan de kandidaat-bewoners te verkopen.

De samenwerking met een **sociale huisvestingsmaatschappij** is een wenselijk scenario. De grond wordt dan aan de SHM in opstal of in erfpacht gegeven **door de overheid**. Dit brengt concrete voordelen met zich mee. De sociale huisvestingsmaatschappij kan de bouwkosten (en de verkoopprijs) aanzienlijk reduceren door het verminderd BTW-tarief van 6 % dat zij geniet.

VOORBEELDPROJECT

*In het **pilotproject Meulestede Koop** werden de aanvankelijke intenties enigszins gewijzigd. In eerste instantie zou de trust (de Stichting) het stuk grond in erfpacht verwerven. Deze zou een opstalrecht verlenen aan de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) die als bouwheer de woningen zal realiseren. Deze regeling werd tijdens de onderhandelingen, op vraag van de SHM, aangepast. De SHM verwerft eerst een erfpacht op de grond die eigendom is van de overheid. Middels een juridische constructie zal de eindfoto, na de verkoop van de woningen, weliswaar dezelfde zijn: de trust heeft de grond in erfpacht en verleent een recht van opstal aan de kopers.*

Er kan evenwel worden geopteerd voor een andere bouwpartner dan een sociale huisvestingsmaatschappij. **Een private partner** opereert zelfstandig en is niet onderhevig aan overheidscontrole of zware procedures: De overheidsopdrachtenprocedure moet niet worden gevolgd voor de bouwfase, er is geen administratief toezicht en de private partner is niet gehouden aan de regulering voor sociale woningbouw en niet onderhevig aan prestatiebeoordelingen in het kader van het jaarlijks visitatierapport. Op die manier kan het bouwproces worden bespoedigd. In dit scenario is de kwaliteitscontrole op het ontwerp, de aanbesteding en vooral het bouwproces een bijzonder aandachtspunt voor de trust. Indien in het geval de CLT werkt met overheidsmiddelen voor de prefinanciering voor de bouw, dan dient ze wel de wetgeving op overheidsopdrachten te volgen.

VOORBEELDPROJECT

De Vlaamse regering heeft het door de regelluwe proefomgeving voor CLT Gent mogelijk gemaakt om in een samenwerkingsverband met een sociale huisvestingsmaatschappij te werken, die tegen een verlaagd BTW-tarief bouwt. De CLT staat nog niet als 'sociale woonactor' ingeschreven in de Vlaamse Wooncode. Strikt juridisch gezien vallen daarom de CLT-woningen niet binnen het sociale huisvestingskader wanneer CLT met een private partner de woningen zou oprichten. Die private bouwheer komt dan niet in aanmerking voor het verlaagd BTW-tarief.

6.4 Samenwerking met een SHM (financiële aspecten)

Er zijn **structureel financiële voordelen** van een samenwerking met een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) zoals het verminderd btw-tarief bij bouw en verkoop, de lagere registratierechten, de voorfinanciering van de bouw van sociale koopwoningen en de expertise in budgetcontrole van de (ver)bouwkosten. Bovendien komen de kandidaat CLT-eigenaars in aanmerking voor een 100% sociale lening: dit is onontbeerlijk om de doelgroep te kunnen aanspreken, die vandaag huurt op de private of sociale markt en vaak niet of amper over spaargeld beschikt.

Om aanspraak te maken op de sociale lening van de VMSW, moeten de CLT-kandidaten voldoen aan alle voorwaarden, waaronder de maximum inkomensgrenzen en de solvabiliteitsvoorwaarde. Concreet houdt dit laatste in dat een CLT-kandidaat per maand € 800 leefgeld dient over te houden na betaling van de lening. Deze solvabiliteitsberekening gebeurt op basis van het netto maandelijks inkomen, te vermeerderen met 1/3 van het kindergeld.

De **(financiële) nadelen voor de CLT** schuilen vooral in enerzijds de (lange) onderhandelingsperiode om een SHM te laten meestappen in één of meer CLT-projecten en anderzijds de complexere procedure van ontwerp tot oplevering van de woning die samengaat met de overheidssteun voor de sociale woningbouw.

Bij een publieke wedstrijdoproep voor architecten, op initiatief van de SHM bijvoorbeeld, kan er voorzien worden dat de toekomstige bewonersgroep in een vroeg stadium enige mate van inbreng hebben van hun wensen en kunnen uitwisselen met de mededingende ontwerpteams of hun stem laten weerklinken bij de beoordeling van de ontwerpen. Dit is echter niet evident als de SHM dit niet in haar bedrijfscultuur heeft ingeschreven, hetzij statutair (cv met aandeelhouderschap), hetzij in de procesregie, hetzij voorgeschreven in bestekken met derde partijen. Het is ook (nog) niet wettelijk geregeld. Dit kan een probleem zijn voor de geheimhoudingsplicht bij de jurering tijdens een ontwerpwedstrijd die de SHM organiseert.

VOORBEELDPROJECT

*Tijdens de twee fasen van de ontwerpwedstrijd voor **het bouwproject in Meulestede** mochten de bewoners van CLT Gent geen contact hebben met de diverse ontwerpbureaus. Zij hebben met de SHM een vertrouwensclausule ondertekend voor inzage van de dossiers in beide fasen.*

De SHM heeft doorgaans geen ervaring in het participatief bouwen (koudwatervrees) en beschikt niet over de middelen om dit te begeleiden. De CLT neemt als 'rentmeester' deze rol op. Hiervoor zijn duidelijke afspraken tussen de CLT en de SHM vooraf onontbeerlijk. En tenslotte, is er het gebrek aan een wettelijk kader om als SHM samen te werken met andere woonactoren, tenzij dit uitdrukkelijk gestipuleerd is in haar statuten.

De samenwerking met de CLT biedt dan weer **voordelen voor de sociale huisvestingsmaatschappij**. Bij de sociale huur zijn alle bouw- en onderhoudskosten ten laste van de SHM. De inkomsten zijn vaak onvoldoende om de kosten te dekken, zeker in de stedelijke context. Bij een samenwerking worden baten, lasten en inspanningen gespreid onder verscheidene actoren, waaronder de kopers zelf en de CLT. Indien ze bvb. tegen een lage prijs of in natura ingebracht worden in het CLT-patrimonium, zou de CLT perfect leegstaande sociale huurwoningen, indien ze bvb. tegen een lage prijs of in natura ingebracht worden in het CLT-patrimonium, in eigen beheer en met sociale tewerkstelling kunnen renoveren en ze daarna hetzij verhuren, hetzij verkopen aan haar kandidaten.

Dit houdt het patrimonium eeuwigdurend 'sociaal op gemeenschapsgrond' en de terugverdienkosten voor de CLT zijn lager. Bijvoorbeeld ook de gemeenschaps- en wijkwerking en het medebeslissingsrecht van de CLT-bewoners is eigen aan CLT en laat de SHM een sterkere maatschappelijke meerwaarde neerzetten in vergelijking met het klassieke sociale koopmodel. Het kan de betrokken SHM een extra bonus opleveren bij de visitatiecommissie.

Een investering in de CLT is dus steeds een investering waarbij de betrokken partijen verantwoordelijkheid delen. Tenslotte vloeit er steeds een deel van de meerwaarde van het vastgoed terug naar de CLT. Het CLT-model op gemeenschapsgrond is correct leefbaar over generaties heen als het programma financieel haalbaar blijft voor de CLT (aanbod) en betaalbaar voor de bewoners (vraag). Eenmalige overheidsmiddelen per project vloeien bij doorverkoop terug naar het fonds (subsidieretentie) om opnieuw ten dienste te zijn van de betaalbaarheid van de volgende koper.

6.5 Prijszetting van de CLT-koopwoningen bij een samenwerking met een SHM

Werkt de CLT samen met een SHM, dan zal de prijszetting bepaald worden door de **VMSW-normen en de minimum energienorm** (heden BEN-norm of Bijna Energie Neutraal voor nieuwbouw) die zich vertalen in de FS3-tabel. De ecologische randvoorwaarden worden

maximaal betaalbaar geïntegreerd in het ontwerp (in het bijzonder hergebruik van gebouwen, opvang van regenwater, hergebruik van water, gezonde materialen, gedeeld gebruik van goederen, ...).

De CLT ambieert **de 'naakte' bouwkosten** te beperken tot maximum 90% van de geschatte prijs. De SHM houdt bijvoorbeeld rekening met een marge van 3% bovenop de vooropgestelde prijs. Het is aan beide partijen om via het programma, het ontwerp, de realisatie en de graad van afwerking de prijs te bewaken en waar nodig bij te sturen, zonder aan woning- en projectkwaliteit in te boeten. De regie- en ontwerpkosten komen daar bovenop.

Factoren die de prijs kunnen beïnvloeden

+ een goed georganiseerd ontwerpproces:

- bewoners bepalen vooraf het bouwprogramma, inclusief de randvoorwaarden om de betaalbaarheid te drukken;
- er zijn duidelijke afspraken over de mate van inspraak en individuele woonwensen, over de participatieve momenten;
- er is een degelijke voorstudie die de randvoorwaarden van het project stedenbouwkundig, architecturaal en ecologisch verantwoord aflijnt, waarbij energiezuinigheid via een slim projectconcept en ontwerp van elke woning moet gemaximaliseerd worden.

+ collectieve investering:

- collectieve standaard aankopen (bvb: sanitair en keuken, vloerbedekking, etc), geselecteerd uit een beperkt gamma van betaalbaar kwalitatieve sets;
- collectief gebruik van ruimte (ontmoeting, tuin, fietsen, afval sorteren, eventueel een gastenruimte om individueel een extra slaapkamer uit te sparen voor bezoekers);
- inschakelen van een ESCO (Energy Service Company) of derde partijfinanciering voor een hernieuwbare energiebron en energiezuinige maatregelen (bewoners betalen via energielasten tijdens bewoning terug);
- een modulair bouwsysteem kan een optie zijn, indien dit ten goede komt van de kostprijs, doordat arbeidsuren in de bouwsector hoog oplopen;
- collectieve sloop- en zelfbouwwerken, of inschakelen van sociale tewerkstelling voor bepaalde werken, zij het dat dit onder strikte kwaliteitsbewaking dient te gebeuren.

- extra investering:

- infrastructuraanleg van het openbaar domein is ten laste van het project waarna dit openbaar domein wordt overgedragen aan de lokale overheid;
- andere lasten bij groepsbouw die worden opgelegd en na oplevering worden overgedragen als publiek goed, bvb. groennorm van 10m2 groen per inwoner, minimum parkeerplaatsen, verplicht ondergronds parkeren, aanleg van een collectief warmtenet, ... ;
- inrichting van privatieve/collectieve tuin: de grond hoort bij de gedeelde projectgrond (mede-eigendom), de basisaanleg kan minimaal zijn, bewoners kunnen de inrichting op zich nemen;
- extra unit als ontmoetingsruimte (met gastenkamer) is deel van de mede-eigendom, die hetzij door de bewoners, hetzij door de CLT in beheer wordt genomen: ofwel koopt de CLT deze unit aan (en maakt zij deel uit van de mede-eigendom), ofwel betaalt iedere koper zijn aandeel daarvoor volgens een verdeelsleutel;
- graad van afwerking: bewoners beslissen in groep wat de graad van afwerking zal zijn en zijn bereid om op eigen kosten werken uit te voeren (zelf of laten uitvoeren);
- individueel wooncomfort: bovenop de standaard als deel van de woningkost beslissen de bewoners zelf over eigen investeringen;
- onderhoud, herstelling en renovatie van het patrimonium bij bewoning: bewoners kunnen zich deels zelf organiseren op regelmatige onderhoudsbeurten (bvb. dakgoot reinigen, tuin etc) en kleine herstellingen; voor grote herstellingen en renovatie zullen ze een reservekapitaal in de mede-eigendom aanleggen;
- syndic-kosten: bewoners kunnen zich hierin zelf organiseren zoals vaak gebeurt in cohousing-projecten, soms in appartementsgebouwen en bvb. ook in het eerste CLT-project in Brussel (Mariemont in Molenbeek).

Belangrijk is **de verdeelsleutel van de collectieve investering**. Kiest men voor een verdeling volgens het aantal units, volgens de oppervlakte van de unit, of een combinatie van beiden. Ofwel wordt dit geregeld conform de FS3-tabel (VMSW-SHM), ofwel beslissen de bewoners hierover, in de schoot van de CLT. Om later discussie hierover te vermijden, beslist de groep idealiter steeds via consensus. De verdeelsleutel wordt vastgelegd in de koopakte, de akte van de recht van opstal en de afspraken hieromtrent komen in het huishoudelijk reglement.



Weetje. Het streven naar consensus is een creatief besluitvormingsproces waarbij iedereen bij de besluitvorming betrokken wordt om een zo groot mogelijke overeenstemming te bereiken. In plaats van simpelweg te stemmen over een bepaald onderwerp, waarbij de meerderheid van de groep haar zin krijgt, is de groep vastbesloten om oplossingen te vinden waar iedereen mee kan leven. Dit verzekert dat de

meningen, ideeën en bedenkingen van iedereen even zwaar wegen. Maar consensus is meer dan slechts een compromis. Het is een proces dat kan resulteren in verrassende en creatieve oplossingen – vaak beter dan de originele voorstellen.

Consensusvorming gebeurt in volgende stappen: (1) de opties individueel en kwantitatief beoordelen (2) Luisteren naar de argumenten (3) opnieuw individueel beoordelen (4) een grondige discussie voeren (5) eindresultaat consolideren. Deze stappen worden hernomen tot de hele groep zich kan vinden in de beslissing.

Bovenop de aankoop zijn voor deze groep **de kosten van registratie en notaris** vaak nog een extra probleem, niettegenstaande de recente regelgeving voor bescheiden woningen wel een verlaging van de registratiekosten betekent. De CLT verplicht daarom de kandidaat-kopers om maandelijks hiervoor te sparen, eens een huishouden effectief beslist om in het CLT-traject mee te stappen. Bij oplevering heeft de kandidaat-bewoner minimum 3.000 € gespaard. Voor het totale bedrag aan registratie- en notariskosten zullen sommige huishoudens onvoldoende gespaard hebben: de CLT zoekt hiervoor een oplossing via een toelage (die terugvloeit bij verkoop) of een extra lening (die op relatief korte termijn wordt terugbetaald). Het staat de bewoners vrij om volgens eigen mogelijkheden maandelijks een hoger bedrag te sparen (of eigen reserve aan te spreken).

De keuze voor een **niet-klassieke aanbestedingsprocedure, voor zover de wetgeving deze keuze toelaat**, kan een belangrijke invloed uitoefenen op de prijs.



Weetje. Het L'Ésprit-project maakte gebruik van een "gecombineerde aanbesteding met onderhandeling". Het betreft een mededingingsprocedure met onderhandeling waarbij het ontwerp en (een deel van de) uitvoering aan één en dezelfde opdrachtnemer wordt overgelaten. Deze gecombineerde formule, ook de design and build formule genoemd, zorgt ervoor dat de aannemer en de architect gemeenschappelijk een project kunnen indienen. Met een duo 'bouwteam' kan de prijs immers worden gedrukt en gehandhaafd. Het duo kan immers samen oplossingen zoeken voor de economische, budgettaire en contextuele moeilijkheden. De Design and Build is dus interessant voor projecten waar prijszekerheid op een vroeg moment wenselijk is. Via een bouwteam kan de opdrachtgever, zoals de CLT, een grotere invloed uitoefenen op het ontwerp- en uitvoeringsproces.

Er bestaan verschillende mogelijkheden om betaalbare woningen op de markt te brengen. Maar dit hangt in de eerste plaats ook af van wat de CLT al dan niet in eigendom verwerft, bij voorkeur in natura: **gronden of panden**. De CLT kan nieuwe woningen bouwen op de grond die ze in eigendom heeft verworven. Maar ze kan ook bestaande gebouwen of woningen renoveren en achteraf de woningen verkopen. De grond blijft eigendom van de CLT. Er kunnen verschillende types van projecten en woningen worden gerealiseerd op de gronden: eengezinswoningen, appartementen, nieuwbouw en renovatie. Investeert men in collectief gebruik van ruimte dan kan men sparen op individuele ruimte. En latere energiekosten worden voor de bewoners uitgespaard door bij de bouw of verbouwing te kiezen voor een laag energiepeil. Hiervoor worden alle beschikbare subsidies aangewend.

VOORBEELDPROJECT

*In 2005 startte het buurthuis Bonnevie in Molenbeek in de schoot van Samenlevingsopbouw, een onderzoek naar de mogelijkheden om samen met slecht gehuisveste gezinnen zelf geschikte woningen te creëren. Dit onderzoek mondde uit in een uniek samenwerkingsverband "L'Espoir" dat betaalbare koopwoningen voor grote gezinnen, in het bijzonder vluchtelingen- en migrantengezinnen uit de buurt, op de markt bracht. De CIRE, die op dat ogenblik de eerste 'solidaire spaargroepen' begeleidde, was bereid om de opgedane ervaring aan te wenden en te implementeren in het **project van L'Espoir in de Finstraat**. Er werd een tweemaandelijks algemene vergadering opgericht waaraan alle leden deelnemen.*

De 14 woningen werden opgericht door het Brusselse Woningfonds (die optrad als bouwheer) en beantwoorden aan de standaard van een passiefgebouw. Het project L'Espoir is ingediend als voorbeeldgebouw bij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (100€/m² subsidie), kon genieten van een investering uit de wijkcontracten en prefinanciering uit het sociaal woonbeleid. Niet onbelangrijk was de controle op de vooropgestelde bouwkost van 1200€ per m² die via het systeem van 'bouwteam' zeer nauwgezet is opgevolgd. L'Espoir heeft aangetoond dat het zonder specifieke subsidies onmogelijk is om nieuwe woningen te bouwen die toegankelijk zijn voor gezinnen met een laag inkomen. Maar liefst een subsidie van ongeveer 20 % van de kostprijs is noodzakelijk om de woningen betaalbaar te maken. Een CLT kan ervoor zorgen dat de woningen betaalbaar blijven, ook nadat de woning door de eerste eigenaar verkocht wordt.

7. STAP 5. HET BEHEER VAN DE CLT EN DOORVERKOOP

7.1 Werving, sparen, selectie en toewijs van de bewoners

Alle kandidaat-bewoners (kopers of huurders) onderschrijven de hoofdprincipes van de Community Land Trust en zijn bereid om lid te worden.

De CLT-koop biedt niet aan 'om het even wie' betaalbaar wonen aan: zij richt zich op de doelgroep die voldoet aan de **voorwaarden van de huidige 'sociale koop'** conform het Vlaams sociaal woonbeleid. Impliciet kan het een optie zijn om woningen aan te bieden aan het laagste segment van de huidige sociale koop. (bv. beneden de maximum inkomensgrens voor sociale huur).

Men kan ook deels kiezen om het vraagsegment te bedienen dat net niet meer in aanmerking komt voor de huidige sociale koop of een sociale lening (net boven die inkomensgrenzen): de woning wordt betaalbaar door bv. de grond niet mee te verkopen. Dit segment valt buiten de scope van het initieel CLT-model (en de focus in dit draaiboek), maar ook dan zal men eigen voorwaarden, toewijs- en selectieprocedure opstellen. In die zin kan wat er volgt inspireren.

In elk geval opereert de CLT buiten de reguliere private vastgoedmarkt en zal het een gerichte oproep doen om potentieel geïnteresseerden aan te trekken die zich aansluiten bij de CLT-principes.

Communicatie en werving van de doelgroep

De CLT, al dan niet in samenwerking met een SHM of een lokaal openbaar bestuur, zet een gerichte en doelmatige campagne op. De communicatiestrategie staat in functie van de doelgroep van de CLT-kandidaat-kopers die ze wil bereiken. Ze gaat daarom samenwerken met verenigingen die gericht werken voor en met de doelgroep en met buurtgroepen in de omgeving van de projectlocatie.

Geïnteresseerden die zich aanmelden worden via een algemeen infomoment ingelicht over de CLT-principes en het proces dat tot een lidmaatschap en tot de verwerving van een woning moet leiden.

Tijdens een eerste individueel **intakegesprek** wordt nagegaan of de geïnteresseerde aan de **toelatingsvoorwaarden** voldoet. Kandidaat-kopers mogen geen volledige of gedeeltelijke eigenaar zijn van een woning of een bouwgrond. Ze kunnen een sociale lening afsluiten voor de aankoop van de woning en verblijven in België. Zij dienen dus minstens aan de voorwaarden van een sociale lening te voldoen.

Inschrijvingsregister

Aan de kandidaatstelling zijn enkele verplichtingen verbonden, zoals het **charter ondertekenen**, lid worden van de vzw (eenmalig bv. 10€), een **inlooptraject** met vorming volgen over o.m. de basisprincipes van CLT, de rechten en plichten en de deelneming aan gemeenschapsactiviteiten. Het is belangrijk dat kandidaat-bewoners gemotiveerd zijn, goed geïnformeerd zijn over hun rechten, de verwachtingen en de koopvoorwaarden en zich daadwerkelijk willen engageren binnen de CLT.

De beslissing van personen om **lid** te worden, betekent dat ze toetreden tot de Community. Zij worden onmiddellijk over alle activiteiten van de CLT geïnformeerd. Leden kunnen hieraan deelnemen en workshops en opleidingen meevolgen. Ze worden lid van de algemene vergadering van de vzw en hebben automatisch een stem in het CLT-beleid.

Heeft de kandidaat-bewoner het volledige inlooptraject gevolgd, dan wordt hij volgens chronologie van aanmelding ingeschreven in het **CLT-register**.

Vanaf dat moment start het **verplicht sparen op een gezamenlijke rekening**. Het staat de overtuigde kandidaten vrij al eerder te starten met sparen.

Spaargroep

Er kan een **collectieve spaargroep** worden opgericht waar kandidaat-bewoners vanaf de inschrijving in het CLT-register verplicht aan moeten deelnemen. Maandelijks wordt een bepaald bedrag gespaard. Dit geld zal worden besteed als voorschot op de administratieve kosten die samengaan met de aankoop van een woning. In de spaargroep worden toekomstige bewoners financieel voorbereid. Ze bouwen een klein kapitaal op en worden zo een **budgettaire discipline** aangeleerd.

De spaargroep is ook een **groepsgebeuren** en brengt CLT-kandidaten samen. Ze vormt een geschikt platform om vormingen en workshops te organiseren en de CLT-kandidaten voor te bereiden voor het eigenaarschap. Ze creëert meer solidariteit tussen de leden onderling.



Weetje. In Brussel is CIRE (een koepelorganisatie die oplossingen tracht te zoeken voor de bestaande problemen van asielzoekers, vluchtelingen en vreemdelingen) destijds gestart met collectieve en solidaire spaargroepen. Een spaargroep bestaat uit een 20-tal gezinnen die via maandelijkse betalingen een soort van gemeenschappelijke spaarpot samenstellen. Uit die spaarpot kunnen alle leden lenen volgens de afspraken die de groep zelf maakt. De spaargroep diende aanvankelijk als uitkomst om ad hoc extra kosten te (pre)financieren zoals een waarborg, grote uitgaven, een doop of familiefeest, Naar aanleiding van het project L'Espoir diende dit als oplossing voor gezinnen die voor het afsluiten van een lening bij het Woningfonds werden uitgesloten omdat ze het voorschot bij de ondertekening van de koopovereenkomst niet konden betalen. Naast het aspect van het 'samen sparen' besteden deze groepen veel aandacht aan vorming en de onderlinge solidariteit tussen de leden.

Toewijsprocedure

We hebben ons hier sterk geïnspireerd op het toewijsreglement van Gent.

De CLT-woningen worden verkocht aan CLT kandidaat-bewoners volgens een **toewijzingsreglement** dat de inschrijving en toewijs regelt **conform de CLT-principes**. Een transparant en geobjectiveerd **CLT-selectie- en toewijssysteem** kan volgens CLT Gent steunen op **drie pijlers**:

PIJLER 1. Voldoen aan de VMSW-voorwaarden voor een sociale lening

De voorwaarden voor een sociale lening zijn:

- inkomensvoorwaarden (die hoger liggen in de steden en de Vlaamse rand): er is een maximum grens naargelang de gezinssamenstelling en een minimumgrens voor het resterende huishoudbudget na aftrek van de lening van het maandelijks inkomen;
- geen (gedeeltelijke) eigendom hebben op het moment van de koop
- 18 jaar of ouder zijn;

Op de leeftijd van 70 jaar is de lening afbetaald.

De geschatte verkoopwaarde van het goed moet ook onder bepaalde drempels blijven.

PIJLER 2. Aandacht voor lagere inkomens in de groep van sociale koop

De huidige **inkomensvoorwaarden** voor sociale koop zijn, zeker in stedelijke context, al vrij hoog. De CLT wil het systeem ook voor lage inkomensgroepen toegankelijk maken. De CLT zal er steeds over waken dat voor elk welbepaald project een evenwichtige groep wordt samengesteld in functie van de 'betaalbaarheid' voor elke koper: maximum één derde van het inkomen voor de lening en voldoende huishoudbudget overhouden.



Weetje. CLT Gent streeft ernaar om een rollend fonds ter beschikking te hebben voor een betaalbaarheidstoelage. Naargelang de beschikbare middelen kan de doelgroep van lagere inkomens worden uitgebreid. CLT Gent wil de opstap naar CLT-koop bereikbaar maken voor zij die misschien net uit de boot vallen voor sociale koop.

Het wordt een keuze, naargelang de beschikbare middelen, om een evenwichtige spreiding te krijgen, niet alleen intergenerationeel (diverse types woningen), maar ook naar inkomens. Naargelang de omvang van het rollend fonds voor een startsteun uit het rollend fonds bij de aankoop van de woning verdienen volgende groepen bijzondere aandacht. Het gaat in eerste instantie over diegenen die wel de lening kunnen betalen en voldoende overhouden, maar

voor de registratie- en notariskosten (die buiten de lening vallen) onvoldoende spaargeld beschikbaar hebben. In tweede instantie gaat het over de groep die de volledige aankoop prijs van de woning aan 100 % sociale lening net kunnen ophoesten, maar buiten de maandelijkse woonlasten nog voldoende kunnen overhouden: volgens de CLT-toets die de woonlasten bovenop de lening berekent blijken ze niet solvabel genoeg. Binnen het CLT-systeem kunnen deze kopers dan rekenen op een betaalbaarheidstoelage. Dit bedrag komt terug in het fonds als de woning wordt doorverkocht (subsidieretentie). Hiervoor moet de CLT vooraf beslissen over **een specificering in de toewijs** zodat de CLT-betaalbaarheidstoelage gericht en doelmatig kan worden ingezet. We verwijzen ook verder naar de beleidsaanbevelingen inzake de tussenkomst van een SHM.

PIJLER 3. Gemeenschapsaspect

Kandidaat CLT-huiseigenaars schrijven zich in de community-werking van de CLT in. Dit houdt onder meer in:

- een voorselectie middels een intakegesprek en een verplicht te volgen intensief voortraject van vorming rond 5 thema's alvorens de kandidaat in het CLT-register kan worden ingeschreven.
- de naleving van bijzondere voorwaarden met betrekking tot lidmaatschap, de deelname aan de algemene vergadering en het leveren van geldelijke bijdragen in de spaargroep (waarmee de schrijfkosten deels zullen worden vergoed) alvorens de kandidaat-bewoner op een CLT-wachlijst kan worden opgenomen, met het oog op een definitieve toewijs zodra deze mogelijkheid zich voordoet.
- engagement en deelname aan de community-werking en bewonersactiviteiten zoals de (project)groep heeft afgesproken in afwachting van de oplevering van de woningen. Ook de gezamenlijke opmaak van een huishoudelijk reglement (vereniging van mede-eigendom) staat dan op de agenda.

VOORBEELDPROJECT

CLT Gent voorziet nu zes stappen in de toewijs- en selectieprocedure (deel VII, hoofdstuk 6). De principes en de procedure zijn voorwerp van overleg binnen de vzw en met de bewoners, moet worden beslist door de Algemene Vergadering (3-partijen) en kan dan worden geïmplementeerd door de Trust en de bouwheer/verkoper van de woningen.

Binnen CLT Gent is dit reglement nog in ontwikkeling. Het werd door de VZW samen met de bewoners bediscussieerd en opgesteld. Hierop volgt nog overleg met de stichting. Het is de bedoeling dat de SHM het CLT-reglement overneemt en toepast wanneer ze de initiële verkoop realiseert. Bij herverkoop past de stichting het reglement zelf toe. Gezien de SHM de woningen zal verkopen, zijn de bepalingen van het sociaal woonbeleid van toepassing. Concreet betekent dit dat het overdrachtenbesluit d.d. 29 september 2006 (Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse

Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode) van toepassing is.

Binnen het kader van de regelluwe proefomgeving (waarbinnen CLT Gent voor het concreet proefproject 'Koop Meulestede' kan opereren) werd voor bepaalde aspecten van dat overdrachtenbesluit afwijkingen en vrijstellingen gevraagd en bekomen.

Het **toewijsreglement** staat niet op zichzelf maar **hangt samen met de verkoopakte en de opstalakte**. Het CLT-reglement zal in alle juridische documenten die in het kader van éénzelfde CLT-project worden opgesteld, moeten worden ingepast. Het CLT-reglement vormt samen met de andere akten een **stevige contractarchitectuur** (erfpacht, opstal) waarop het CLT-project is gebouwd.

Wanneer het CLT-reglement **het overdrachtenbesluit** (OB) volgt, kan verwezen worden naar de toepasselijke bepalingen van dit besluit.

De **controle op de voorwaarden** van het CLT-reglement gebeurt door de trust, of de bouwheer wanneer is afgesproken dat hij de woningen zal verkopen. Hier hangt evenwel een kost aan vast; de inzet van personeel en middelen moet dus steeds in het budget worden voorzien.

VOORBEELDPROJECT

Voor het CLT-project in Meulestede zal de toewijs - op basis van het CLT-reglement - gebeuren door WoninGent met wie werd afgesproken dat zij de eerste verkoop zal regelen. De herverkoop gebeurt dan weer door de stichting die als trust de grond in erfpacht zal bezitten. CLT Gent heeft bewust geen eigen accenten willen leggen in de toewijs van de sociale koopwoningen. Daarenboven heeft de Minister in het kader van regelluwe proefomgeving geen afwijkingen toegestaan op de bepalingen m.b.t. onroerend bezit en inkomen.

Gewijzigde omstandigheden kunnen steeds aanleiding geven tot een stijging of een daling van het inkomen van de CLT-bewoner. Het CLT-reglement moet ook hiervoor **een regeling** voorzien.

VOORBEELDPROJECT

CLT Gent heeft er op zich geen probleem mee dat het op termijn verschillende inkomensgroepen zou verzamelen in éénzelfde CLT-project. CLT Gent veronderstelt dat leden wiens inkomen fors is gestegen of erfgenamen die een veel hoger inkomen hebben, eventueel spontaan actie zullen ondernemen om de CLT-woning te verkopen. Een andere optie is de verhoging van de opstalvergoeding. Maar hoe kan CLT Gent een eventuele loonsverhoging van een CLT-bewoner vaststellen? De meest voor de hand liggende regeling is – indien wettelijk mogelijk – een samenwerking met de sociale kredietmaatschappij. Normalerwijs heeft elke CLT-bewoner een sociale lening. De sociale kredietmaatschappij kijkt het inkomen periodiek (na 3 en 6 jaar, dan na 10 jaar en vervolgens om de 5 jaar) na en past dan de rentevoet aan. Rekening houdende met het feit dat de inkomens- en eigendomsvoorwaarden van de sociale koop gelijk zijn met die

van de sociale lening, vormt dit een mogelijke oplossing in geval het de sociale kredietmaatschappij toegelaten zou zijn haar gegevens met de CLT Gent te delen. CLT Gent denkt een systeem uit om het bedrag van de opstalvergoeding te berekenen en aan te passen. Dit moet binnen het financieel plan kunnen worden ingepast. In ieder geval zal de procedure nauwkeurig worden opgenomen in het CLT-reglement.

Het OB bepaalt dat de koper geen woning of bouwgrond bestemd voor woningbouw geheel of gedeeltelijk in volle eigendom of in vruchtgebruik mag bezitten op het ogenblik van de aankoop.

VOORBEELDPROJECT

CLT Gent wil echter ook rekening houden met het bezit van niet-woningen of niet-residentiële bouwgrond (bos, garage, industriegrond, handelseigendom, bedrijfsgebouwen,...), roerend bezit en aandelen in vennootschappen die vastgoed bezitten (tenzij het specifieke geval vermeld in het OB waarin de kandidaat-koper de woning of bouwgrond heeft ingebracht). Er wordt een verklaring op eer ondertekend door de CLT-kandidaten dat zij geen buitenlands onroerend bezit hebben.

Het geval waarin de CLT-bewoners in een later stadium dan de verkoop een onroerend goed verwerven (door aankoop, erfenis, schenking) moet ook worden geregeld. Ook in dit geval kan de parallel worden gemaakt met de bestaande regeling van de sociale lening.

7.2 Stewardship (dagelijks beheer of rentmeesterschap)

De CLT neemt het CLT-stewardship op zich. Dit is een set van praktijken voor betaalbaar wonen die huishoudens helpt om hun welzijn te maximaliseren en de gemeenschapsinvestering nu en in de toekomst te beschermen.

De CLT neemt immers de langdurige verantwoordelijkheid op voor de gronden die ze in beheer heeft, **voor** haar bewoners en de buurt(en) van de concrete projecten, bewaakt de kwaliteit van het CLT-patrimonium en stimuleert het samen-leven in groep en in de wijk.

De zes **basisprincipes** van het stewardship zijn:

- impact-gedreven: Stel doelen die de prioriteiten van de lokale gemeenschap weerspiegelen.
- evenwichtig: Bouw aan de welvaart van eigenaars (of huurders) maar bewaak het gemeenschappelijk belang.

- gericht: Focus op kopers (of huurders) die hulp nodig hebben, maar sterk genoeg zullen zijn om te slagen.
- beheerd: Stuur de investering en verzeker de baten voor de gemeenschap op de lange termijn.
- veilig: Zorg voor een goede hypotheekfinanciering (of huren) op maat en voorkom gedwongen verkoop (of uitzetting).
- begrijpelijk: Wijd kopers (of huurders) in over de principes, rechten en plichten en vorm hen in eigenaarschap (of huurderschap).

Het rentmeesterschap helpt in de realisatie van **volwaardig eigenaarschap** (of huurderschap), voor de bewoners, zowel individueel als in groep. De bewoner zal zich gedragen als een goede 'huisvader' in gebruik van het goed. Dit is van belang om de waarde van het vastgoed vast te houden. De bewoner zal zich goed gedragen jegens de groep en de omgeving en geen overlast bezorgen aan burens. De CLT kan dus steun bieden bij individuele woonproblemen, maar steeds blijft ook de bezorgdheid over de groep, de ondersteuning in de gemeenschappelijke belangen, de garantie op een billijke en efficiënte besteding van de middelen en de garantie op het behoud van de goede staat van de woningen.

Het rentmeesterschap helpt bovendien in het **aansterken van de veerkracht van buurten en wijken**: samen met de bewoners gaat de CLT in de woon- en leefomgeving de belangen van de lokale community stimuleren, helpen waarmaken en bewaken.

CLT-bewoners worden persoonlijk ondersteund en begeleid in functie van het verwerven van een stabiele en kwalitatieve woonsituatie. Ze kunnen **zich ontplooien** op tal van andere levensdomeinen (onderwijs, gezondheid, sociaal leven, job). Deze begeleiding gebeurt ook **in groep**. Dit versterkt de onderlinge solidariteit binnen het CLT-project en zorgt ervoor dat CLT-bewoners ook op sociaal vlak worden gestimuleerd en geïnspireerd.

De ontzorging van de bewoners kan zeer breed worden opgevat, in ieders belang. Wanneer bv. de lening niet meer kan worden betaald, of er zijn onderhoudswerken aan de woning nodig, of er komen strubbelingen in de groep, dan kunnen de CLT-begeleiders de eigenaar of de VME met raad en daad bijstaan. Deze begeleiding komt niet alleen ten goede aan de bewoners zelf, aan het samenleven als goede burens, maar is ook een waarborg voor een goed onderhoud van het patrimonium (belang van de VME en de trust).

De eigenaar-bewoners verzekeren het beheer en het onderhoud, de herstellingen en renovaties van het patrimonium bij bewoning. De bewoners kunnen zich binnen de VME deels zelf organiseren op regelmatige onderhoudsbeurten (bvb. dakgoot reinigen, tuin etc) en kleine herstellingen; voor grote herstellingen en renovatie doen zij beroep op externe diensten of specialisten, die zij collectief betalen.

7.3 De (door)verkoop van CLT-woningen

De duur, de procedure van verkoop en doorverkoop en de verkoopprijs worden vastgelegd in de akte van de recht van opstal tussen de trust en de woningeigenaars.

De verkoop van CLT-woningen

Kandidaat bewoners verwerven een woning in eigendom en sluiten met de CLT-trust een **opstalovereenkomst of een erfpachtovereenkomst**, die eventueel **verlengbaar** is tot de wettelijke maximum duur van opstal of erfpacht. De woning blijft eigendom van de koper die hiervoor op het einde van het zakelijk recht vergoed wordt bij de beëindiging van het opstalrecht. Het opstalrecht vervalt evenwel door verkoop van de woning.

Een heikel punt vormt de woonzekerheid van de CLT-bewoners. Het eigendomsrecht van de CLT-koper in het kader van de CLT is eindig. Opstal- en erfpachtrechten zijn in beginsel tijdelijke rechten. Dit brengt met zich mee dat het eigendomsrecht van een CLT-koper van een woning steeds is beperkt wanneer het project vorm heeft gekregen middels een opstal- en erfpachtrecht.

Artikel 4 van de huidige opstalwet beperkt de duur immers op dwingende wijze tot 50 jaar. Artikel 2 van de erfpachtwet beperkt de duur van een erfpachtrecht dan weer op dwingende wijze tot 99 jaar. Deze regels zijn van openbare orde of minstens van dwingend recht. Duurtijdclausules die bepalen dat de eigendomssplitsing langer dan 50 jaar, respectievelijk 99 jaar duurt, zijn dus nietig. De duurtijd van het opstalcontract wordt steeds herleid tot 50 jaar, en dat van een erfpachtovereenkomst tot 99 jaar. Ook wanneer een grondeigenaar zonder tijdsbepaling aan de natrekking heeft verzaakt, wordt de duur van de horizontale eigendomssplitsing beperkt tot 50 jaar of 99 jaar. *(Deze wetgeving wordt gewijzigd. Zie hoofdstuk IV.6, titel b)*

Bij het in de markt zetten van CLT-projecten werd **de mogelijkheid om de opstal- en erfpachtrechten te verlengen** beklemtoond. De CLT kan zich in de akte waarin het opstal- of erfpachtrecht wordt gevestigd ertoe verbinden om het opstal- of erfpachtrecht op verzoek van de koper te verlengen. Op die manier kan de natrekking ten voordele van de CLT worden uitgesteld en kan de CLT-koper ook na de initiële duurtijd eigenaar blijven van de woning.

In principe kan de CLT steeds in een **verlenging of een vernieuwing** voorzien. Er bestaat een duidelijk onderscheid tussen beide. In geval van een verlenging wordt de termijn van het gevestigde recht tijdens de duur van het opstal- of erfpachtrecht verlengd zonder dat de wettelijke duurtijd van dit recht wordt overschreden. Bij een **vernieuwing** wordt een nieuw opstal- of erfpachtrecht gevestigd nadat de duurtijd van het bestaand recht is komen te verstrijken.

De vernieuwing van het opstal- en erfpachtrecht impliceert dat er een **registratiebelasting** ten belope van 2,0 % zal verschuldigd zijn. Bovendien is **een nieuwe overschrijving** noodzakelijk

om het recht ook voor de nieuwe periode tegenstelbaar te maken aan derden. Gelet op de nadelige gevolgen valt de verlenging te verkiezen boven de vernieuwing van het opstal- of erfpachtrecht.

De **verlenging** van een opstal- of erfpachtrecht kan wel niet in de weg staan dat de **natrekking na 50 of 99 jaar** voor “minstens een seconde” intreedt. De dwingende termijnbeperking van de voormelde rechten kan niet zomaar worden omzeild. Automatische en eenzijdige verlengingsclausules, waardoor de totale duur 50 of 99 jaar overschrijdt, zijn onverenigbaar met het principiële tijdelijke karakter van het opstal- of erfpachtrecht. Indien de CLT de natrekking wil vermijden, kan ze het beperkt zakelijk recht conventioneel verlengen, met dien verstande dat de initiële duurtijd en de verlenging de van toepassing zijnde maximumtermijnen niet overschrijden.

De **termijnbeperking** is evenwel **niet van toepassing op accessoire opstalrechten**. Bij een accessoir recht ontstaat de eigendomssplitsing op het moment dat een derde een wettelijk of conventioneel recht verkrijgt om te bouwen op andermans grond en van dat recht ook gebruik maakt. Een accessoir opstalrecht wordt dus niet uitdrukkelijk overeengekomen. De horizontale eigendomssplitsing is het resultaat van een overeenkomst of een wettelijke regeling of ‘toelating’ die de grondeigenaar aan een derde heeft gegeven om te bouwen op zijn grond. Deze toelating kan worden gelijkgesteld met een accessoir opstalrecht. Dit accessoir recht blijft bestaan zolang de contractuele of wettelijke toelating blijft bestaan. Een accessoir opstalrecht kan een accessorium uitmaken van zakelijke (erfpacht, opstal, erfdiensbaarheid en vruchtgebruik) en persoonlijke (huur, concessie van het openbaar domein) gebruiks- en genotsrechten die tevens bevoegdheden tot bouwen kunnen inhouden. Zo kan bijvoorbeeld een accessoir opstalrecht gekoppeld aan een erfpachtrecht van 99 jaar standhouden.

De vastgoedprijs bij de doorverkoop van een CLT - woning

Een belangrijk gegeven in het CLT-concept is de **controle op de evolutie van de woningprijzen** (bijvoorbeeld in geval van stijging van de woningprijzen) enerzijds, en het **terugvloeien van een deel van de meerwaarde bij verkoop naar de CLT**.

Op basis van de ervaring in de VS dient de CLT in zekere zin flexibel te zijn. Enerzijds om een billijke prijs vast te stellen voor de eerste én de volgende generaties. Anderzijds om het CLT-woonsysteem ook financieel leefbaar te houden. Een hausse of terugval in het vastgoed heeft gevolgen voor elk van de betrokken partijen, maar de CLT is hier in principe tegen bestand.

Evenwichtsoefening voor de doorverkoop van CLT-eigendom

De omvang van de CLT-toelage die nodig is om gezinnen te helpen hun eigen huis te kopen neemt toe naarmate de vastgoedprijzen stijgen, maar de CLT-toelage doet dan terug de vastgoedprijzen stijgen. Op die manier moeten steeds hogere CLT-toelages worden

geïnvesteed om de kloof te dichten tussen wat gezinnen kunnen betalen en de reguliere marktprijs. **De CLT wenst dat het geïnvesteede geld in betaalbare woningen meer dan één gezin of generatie ten goede komt.** Een beperking op de doorverkoopprijs kan hiertoe bijdragen en houdt de speculatie met vastgoed tegen.

Verkoop aan eigenaars en doorverkoop van het eigenaarschap aan een geplafonneerde woningprijs bestaat reeds lang in de VS: in de loop der jaren hebben de CLT's in verschillende programma's ervaring opgedaan met verschillende formules. Drie type formules zijn heden de meest voorkomende, zowel gemakkelijk te begrijpen als te beheren:

- Wederverkoopformule op basis van een vast tarief
- Wederverkoopformule op basis van een index
- Wederverkoopformule op basis van waardering van het vastgoed

❖ *A. Wederverkoopformule op basis van een vast tarief/rente*

De aanvankelijk betaalbare prijs voor de eigenaars (wat zij betaald hebben om hun huis aan te kopen - of de "basisprijs") wordt aangepast met een vast jaarlijks percentage van de rente (eenvoudige of samengestelde). Men kan elke rentevoet kiezen, maar meest voorkomend is tussen 1% - 2% per jaar.

<p>De prijsformule is gelijk aan: A De basisprijs bij aankoop (die de trust en de huiseigenaar overeenkomen is €) plus B De basisprijs x % rente (eenvoudige of samengestelde) x het aantal jaren bewoning.</p> <p>Voorbeeld A Een basisprijs = € 150.000 B Enkelvoudige rente van 2% per jaar x 8 jaar = 16% Wederverkoop: Basisprijs X 1,16 = € 150.000 X 1,16 = € 174.000 prijs</p>	<p>Voordelen Zeer eenvoudig te beheren. Kan op elk moment worden berekend en kan gemakkelijk worden geprojecteerd. Maakt een langzame en gestage toename van de waarde mogelijk. Kan worden samengesteld of opgevat om langdurige bewoning aan te moedigen, enz.</p> <p>Nadelen Er is geen verband tussen de staat van het huis en de prijs. Eenvoudige formules aan lage vaste rente belonen niet de langdurige bewoning. Afhankelijk van de marktomstandigheden: in een zwakke markt kunnen formules met een vaste rentevoet een prijsverhoging boven de marktrente opleveren.</p>
<p>Toepassing <i>Mountainlands Community Housing Trust (Park City, UT)</i> ontwikkelt en verkoopt huizen sinds 1993 aan een geplafonneerde prijs via de formule met vaste rente. De verkopers krijgen bij verkoop de prijs die ze hebben betaald, plus 3% rente per jaar, plus de toeslag voor de investering in de verbetering van de woning. Omdat MCHT een rente rekent die ongeveer gelijk is aan de jaarlijkse loonsverhoging, blijven de woningen in de loop der tijd betaalbaar voor een equivalent inkomen van de doelgroep. Echter, in de dalende markt, konden de verkopers geen kopers vinden die bereid waren de vastgestelde prijs te betalen, en dus verlaagden zij hun prijs om hun huis sneller te (kunnen) verkopen, wat toch de betaalbaarheid voor de nieuwe koper ten goede kwam.</p> <p>In de badplaats Park City zijn de woningprijzen in de afgelopen 15 jaar met bijna 60% gestegen terwijl de inkomens stegen met 43% (gemiddeld 2,9% per jaar) in dezelfde periode.</p>	

❖ B. Wederverkoopformule via een marktconforme indexering

In een op een index gebaseerde formule wordt de aanvankelijk betaalbare aankoop prijs voor de eigenaars (wat zij hebben betaald om hun huis te kopen - of de "basisprijs") met de tijd verhoogd met de procentuele evolutie volgens de index.

Aangezien trusts ernaar streven de woningen betaalbaar te houden voor eenzelfde inkomenscategorie, kan de koppeling van de wederverkoop prijs gebeuren aan de evolutie van de consumptie prijzen of gezondheidsindex. Maar er wordt steeds een vaste rente als maximum % vooropgesteld.

<p>De prijsformule is gelijk aan:</p> <p>A De basisprijs bij de aankoop (die de trust en de huiseigenaar overeenkomen is €) plus</p> <p>B Een bedrag gelijkaan die basisprijs x het ... % van stijging van het mediaan inkomen (index tussen datum van de aankoop en datum van wederverkoop).</p> <p>C In geen geval mag de gemiddelde jaarlijkse verhoging meer bedragen dan ... % (vaste rente)</p> <p>D De partijen zijn overeengekomen dat, toen de akte werd ondertekend, de aanvangsindex vast lag op</p> <p>Voorbeeld</p> <p>A Basisprijs = € 150.000</p> <p>B1 Mediaan inkomen van een huishouden van 4 pers op datum van initiële aankoop = € 48.000</p> <p>B2 Mediaan inkomen van een huishouden van 4 pers op datum van wederverkoop = € 56.000</p> <p>Evolutie MI $(56.000 - 48.000) / 48.000 = 16,67\%$ op 8jaar (of 2,1%/jaar)</p> <p>C de verhoging begrensd tot gemiddeld 3% per jaar, wat hoger is dan de stijging van MI</p> <p>Wederverkoop: Basisprijs x 1 + index MI = € 150.000 x 1.167 = € 175.050</p>	<p>Voordelen</p> <p>Ervan uitgaande dat de rentetarieven stabiel zijn, koppelt deze formule de prijs aan de evolutie in het mediaan inkomen, waardoor het huis theoretisch betaalbaar blijft. Kan op elk moment worden berekend. Eenvoudig te beheren.</p> <p>Nadelen</p> <p>Cijfers worden periodiek vrijgegeven en het tijdsbestek voor vrijgave kan variëren. Er is geen verband tussen de staat van het huis en de prijs. In een zwakke markt kan de indexstijging de stijging van de marktwaarde overtreffen. Veranderingen in de wijze waarop de index wordt berekend, kunnen pieken/dalen in de index betekenen. De index van het inkomen is onregelmatig, blijft enkele jaren stabiel en neemt in andere jaren aanzienlijk toe. Men zou kunnen opteren voor de index van consumptie prijzen die geleidelijke evolueert.</p>
<p>Toepassing</p> <p><i>OPAL Community Land Trust (Orcas Island, Pacific Northwest)</i> ontwikkelt en verkoopt woningen sinds 1993 aan een geplafonneerde prijs. Hun doorverkoopformule is geëvolueerd, maar was altijd gebaseerd op de index-evolutie. Ze biedt verkopers de mogelijkheid om de aankoop prijs die zij voor hun woning hebben betaald te verhogen met % van de evolutie in de consumentenprijzen in het grootstedelijk gebied van Seattle, en een maximum van 4% per jaar, plus eventueel de toeslag voor de investering in de verbetering van de woning.</p> <p>In een Social Impact Studie zijn 100 initiële verkopen en 46 doorverkopen geanalyseerd om de effectiviteit van de doorverkoopformule naast andere formules te evalueren. Zo bleek: 53% van de OPAL-woningen werd doorverkocht aan prijzen die betaalbaar waren voor mensen die ongeveer hetzelfde inkomen hadden als de oorspronkelijke verkopers; voor 29% viel de betaalbaarheid gunstiger uit bij wederverkoop en voor 18% minder gunstig.</p>	

❖ C. Wederverkoop op basis van de waardering van het vastgoed

In de formule op basis van de vastgoedwaardering wordt de aanvankelijk betaalbare aankoop prijs voor de eigenaars (wat zij hebben betaald om hun huis te kopen - of de 'basisprijs' in de formule) verhoogd met een percentage van de stijging van de marktwaarde van de woning. De stijging van de marktwaarde, te bepalen door de CLT - stichting, wordt

gemeten aan de hand van marktwaardering op het moment van eerste aankoop en op het moment van wederverkoop. Het % om aan de aankoop prijs toe te voegen is meestal 25%.

<p>De prijsformule is gelijk aan:</p> <p>Het bedrag van de basisprijs bij de aankoop, plus een % van de toename van de getaxeerde marktwaarde.</p> <p>A Trust en aankoper zijn het erover eens dat de basisprijs ...€ is.</p> <p>B De toename van de geschatte marktwaarde (of meerwaarde) wordt berekend:</p> <p>Getaxeerde marktwaarde op het moment van wederverkoop, min</p> <p>Geschatte marktwaarde op het moment van de aankoop, wat beide partijen overeenkomen.</p> <p>C De trust rekent ... % op de reële meerwaarde</p> <p>D De wederverkoper krijgt A plus C</p> <p>Voorbeeld</p> <p>A Basisprijs = € 150.000</p> <p>B Toename geschatte marktwaarde = € 85.000</p> <p>n.l. taxatiewaarde bij wederverkoop = € 300.000 min Initiële geschatte waarde = € 215.000</p> <p>C Het aandeel voor de (weder)verkoper = € 85.000 X 25% = € 21.250</p> <p>D Basisprijs € 150.000 + 25% van de meerwaarde (= toename van € 21.250) = € 171.250</p> <p>Opm: de formule gaat over 'stijging' in geschatte marktwaarde. Sommige trusts specificeren vooraf een andere formule die wordt gebruikt als de marktwaarde daalt.</p>	<p>Voordelen</p> <p>Hiermee kunnen eigenaars een bescheiden % van de toename van de marktwaarde van hun specifieke woning realiseren.</p> <p>Biedt een bescheiden beloning voor de investeringswerken.</p> <p>Biedt een bescheiden boete of beloning voor de conditie.</p> <p>Afhankelijk van hoe de formule is geschreven, kan deze op waardering gebaseerde formule de trust beschermen tegen verliezen in dalende markten.</p> <p>Nadelen</p> <p>Inconsistente beoordelingen zijn moeilijk te implementeren en kunnen conflicten veroorzaken.</p> <p>Men kan de prijs niet berekenen zonder een taxatie in te stellen.</p> <p>In warme markten is er onvoldoende bescherming van de betaalbaarheid.</p>
<p>Toepassing</p> <p><i>Champlain Housing Trust (CHT)</i> ontwikkelt en verkoopt sinds 1984 woningen aan geplafonneerde prijs. De doorverkoopformule is in de loop der jaren geëvolueerd, maar is altijd een op waarde gebaseerde wederverkoopformule geweest. Burlington is een universiteitsstad en zowel de inkomens als de huizenprijzen zijn in de afgelopen 25 jaar ongeveer verdubbeld.</p> <p>Met de doorverkoopformule van CHT kunnen verkopers hun eigendom verkopen voor de prijs die ze hebben betaald, plus 25% van de stijging van de getaxeerde waarde (of 100% van de waardevermindering), plus de toeslag voor de investering in de woning.</p> <p>Een studie uit 2010 naar de effectiviteit van het CHT-programma beoordeelde alle initiële verkopen en meer dan 200 doorverkopen. Uit de gegevens bleek dat 74% van de doorverkochte huizen van CHT werden verkocht aan prijzen die betaalbaar waren voor mensen die ongeveer hetzelfde verdienen als de oorspronkelijke verkoper. 11% viel gunstiger uit bij wederverkoop en 15% minder gunstig.</p>	

Wanneer een wederverkoopformule niet werkt

Enkele CLT's (kunnen) wijzigen van koers om de wederverkoop en betaalbaarheid te optimaliseren. In sommige gevallen zal een trust één doorverkoopformule proberen om te ontdekken dat het op zijn specifieke markt niet naar wens werkt. Hier zijn twee voorbeelden, waar de formule voor doorverkoop niet aan de verwachtingen voldeed, en hoe de trust de formule heeft aangepast.



Weetje. *City First Homes (CFH) in Washington, D.C.* begon in 2010 woningen te verkopen via de formule op basis van de waardering van het vastgoed naar het voorbeeld van de Champlain Housing Trust. De verkopers konden hun huis verkopen voor de prijs die ze aanvankelijk betaalden, plus 25% van de toename van de getaxeerde waarde plus de toeslag van de investering in de woning.

Ondanks de aantrekkelijke voorraad en de betaalbare prijzen, vond CFH het moeilijk om hun huizen te vermarkten en verkopen, en concludeerde dat een deel van het probleem lag in de uitdaging om de wederverkoopformule aan de man te brengen. Dus in plaats van zich te concentreren op wat de verkoper niet krijgt (de andere 75% van de toename in getaxeerde waarde), gingen ze alternatieve formules onderzoeken. Na het modelleren van de verschillende opties, ontdekte CFH dat een vaste formule van jaarlijks 1,5% een zeer vergelijkbaar rendement oplevert als op basis van hun op taxatie gebaseerde formule. Deze formule is gemakkelijk te begrijpen en benadrukt wat de verkoper zal krijgen. Dit komt de verkoopbaarheid van het project ten goede. CFH heeft nog weinig doorverkoop om de effectiviteit te evalueren.



Weetje. *Homestead Community Land Trust in Seattle* is in 2002 begonnen met de verkoop van inclusief betaalbaar wonen en heeft, net als City First Homes, haar oorspronkelijke wederverkoopformule gemodelleerd naar de formule van Champlain Housing Trust. Aanvankelijk konden de verkopers hun huis verkopen voor de prijs die ze betaalden, plus 25% van de toename van de geschatte waarde plus de toeslag voor investeringswerken in de woning. Maar de woningmarkt in Seattle was extreem heet in het midden van de jaren 2000. Homestead zag bij de eerste doorverkoop al snel dat om de woningen betaalbaar te houden de formule van wederverkoop moest veranderen. Anders zouden de aanvankelijk lage prijzen sneller stijgen dan het inkomen en onbetaalbaar worden voor hun doelgroep. Na verschillende opties overwogen te hebben, heeft Homestead ook de vaste formule van jaarlijks 1,5% gekozen. Homestead gebruikt de nieuwe formule al enkele jaren, maar onvoldoende lang om de effectiviteit ervan te evalueren.

Impact van de doorverkoopformule op termijn

Voor de doorverkoop van de woning door de (eerste) CLT-koper op de volgende generatie(s) van CLT-kopers geven enkele VS-formules een idee wat de mogelijke impact kan zijn op de prijszetting. Wat betekent 'het wonen in je spaarvarken' voor de CLT-eigenaar op het einde van de rit als hij/zij de woning doorverkoopt? Kunnen de betaalbaarheid en de voordelen voor de eerste generatie worden overgedragen naar de volgende generatie? Dat is de allereerste bekommernis. In de akte van de recht van opstal die de stichting en de kopers bindt, wordt de doorverkoopformule opgenomen. Dus een gerichte keuze dringt zich op, hoewel de evolutie van het inkomen, de consumptieprijzen of andere indexen, of de evolutie van de vastgoedmarkt ongekend zijn en op gissing berusten. Alvast kan er doorgerekend worden (*aannames in het financieel plan deel IV, hoofdstuk 3, titel g*) op de vastgoedontwikkeling van de afgelopen decennia en de gemiddelde duurtijd van het eigenaarschap om scenario's en financiële consequenties uit te tekenen.

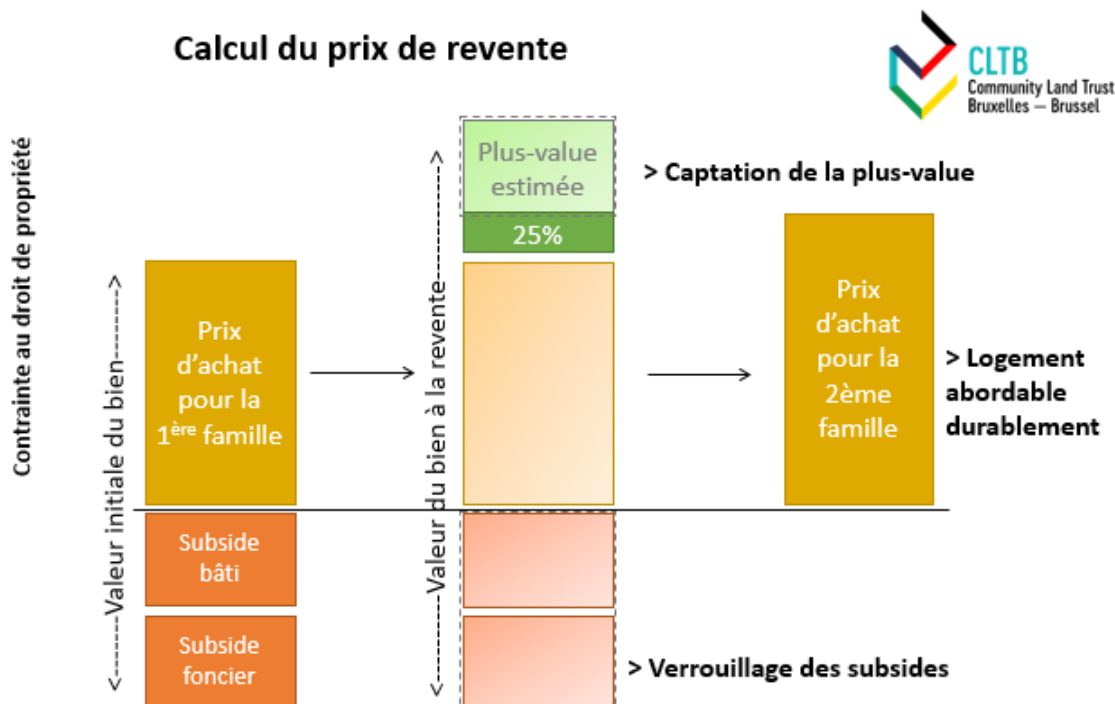
VOORBEELDPROJECT

Vandaag opteert CLT Brussel voor de doorverkoop met 25% van de getaxeerde meerwaarde van het vastgoed. Vandaag kiest CLT Gent ervoor om de loonindex toe te passen op de aanvankelijke aankoop prijs. De verkoper ontvangt dat bedrag, verminderd met een vaste exit fee, ongeacht

de woninggrootte of het woningtype. De nieuwe koper betaalt de geïndexeerd prijs. Deze doorverkoopformule blijkt de meest haalbare piste om de woning over generaties heen betaalbaar te houden, de baten intergenerationeel solidair te verdelen en buiten het marktsysteem van de reguliere vastgoedmarkt te blijven. Dit impliceert dat de trust, buiten de exit fee, ook geen inkomsten genereert bij (door)verkoop.

Om rechtszekerheid te krijgen over de kosten voor de nieuwe koper zal CLT Gent een ruling aanvragen bij Financiën die bepaalt hoe de registratie zal worden berekend op een verkoop buiten de marktwaarde.

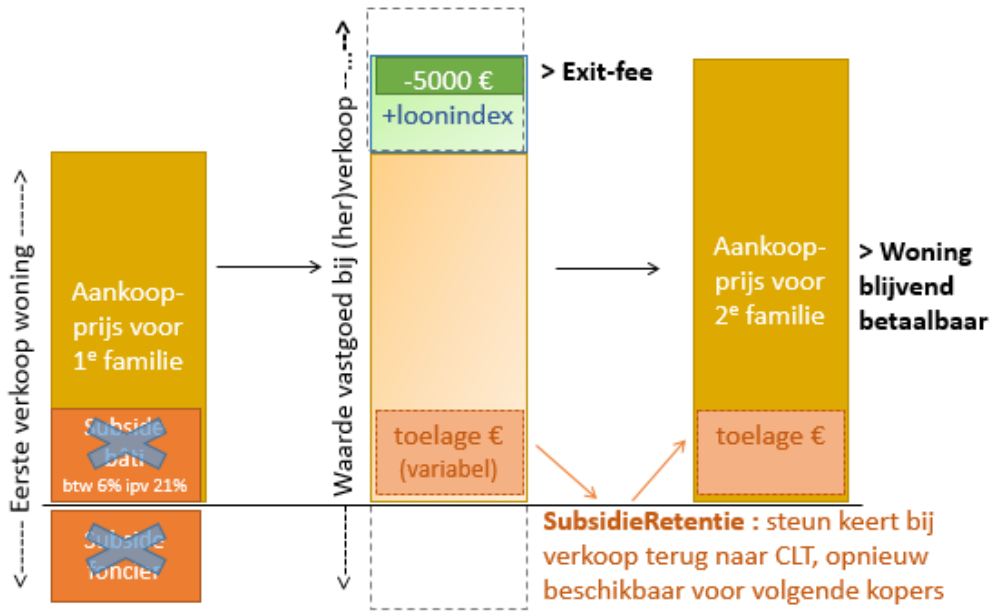
De CLT wil op termijn het verschil maken op de woonmarkt, en dit zal niet gebeuren via enkele kleine of grote) projecten. Eens de eerste realisaties en het CLT-model volledig is geïmplementeerd en het financieel plan voor alle betrokken partijen klopt, kan er werk gemaakt worden van de opschaling. Niet onbelangrijk is hier de sociale impactmeting van bij de opstart van de CLT-projecten om de individuele baten en het welzijn van de CLT-bewoners in beeld te brengen én de maatschappelijke relevantie te duiden voor een versterkt ‘sociaal’ woon- en stadsvernieuwingsbeleid.



Prijs van (her)verkoop



Beperking op eigendomsrecht



DEEL V. CLT ALS RENTMEESTER OF STEWARD

1. Algemeen

De CLT neemt het CLT-stewardship op zich. Dit is een set van praktijken voor betaalbaar wonen die huishoudens helpt om hun welzijn te maximaliseren en de gemeenschapsinvestering nu en in de toekomst te beschermen.

De CLT neemt immers de langdurige verantwoordelijkheid op voor de gronden die ze in beheer heeft, voor haar bewoners en de buurt(en) van de concrete projecten, bewaakt de kwaliteit van het CLT-patrimonium en stimuleert het samen-leven in groep en in de wijk.

De CLT onderscheidt zich ten aanzien van haar doelgroep van de klassieke (sociale/private) “huisvesters” omwille van die extra dienstverlening. In aanloop tot de oplevering van de woningen zal ze de huishoudens voorbereiden op de verantwoordelijkheid in het eigenaarschap (en huurderschap) - financieel, woningonderhoud, samenleven. Maar ook na verkoop of verhuur van CLT-woningen blijft de CLT beschikbaar en beschermt ze de investering van de gemeenschap en of overheid. Ze streeft ernaar de betaalbare eigendomsmarkt (en huurmarkt) op te schalen, in de bescherming en prijszetting van het vastgoed gericht op inclusie: ze zal een rol spelen in de ontzorging van haar individuele bewoners en de CLT-community via informatie en vorming, advies in renovatie, onderhoud en buurtdiensten, (technische) bijstand waar nodig/nuttig, beschikbaarheid bij individuele, groeps- en wijkbekommernissen, regie in de samenwerking, enz (economisch, sociaal, ecologisch). Zo beschermt de CLT de gemeenschapsinvestering door monitoring van het aanbod en de impact en versterkt de verwachtingen op de lange termijn.

Het stewardship **draagt bij tot de risico-dekking in het CLT-woonsysteem**: wat is minimum nodig in functie van betaalbaarheid voor de bewoners en financiële haalbaarheid voor de CLT als organisatie.

De opschaling van de principes van het stewardship is nodig om de CLT breed uit te dragen en duurzaam vast te klikken in dit innovatief woonsysteem. Dit gebeurt steeds in een partnerschap (lokaal én regionaal) en koppelt de verschillende domeinen van o.m. wonen, welzijn, zorg en buurt- en wijkplanning.

Elke publieke en/of non-profitorganisatie (als initiatiefnemer of partner van de CLT) zal daarom de principes van het rentmeesterschap onderschrijven: het is een richtsnoer voor de uitvoering van programma's die publieke of filantropische middelen investeren om de kosten van het wonen te verlichten en om de maximale impact te halen uit de overheidsinvestering.

Het *stewardship* omvat de opvolging van het administratief en financieel beheer van het woonproject, van de gemeenschapswerking en van het beheer en onderhoud van het vastgoed.

De **zes basisprincipes** van het stewardship werden hoger al aangehaald. (zie hoofdstuk IV.7, stap 5 titel b)

2. Ondersteuning, monitoring en versterking

De CLT houdt contact met haar kopers zolang ze hun huis bezitten om het succes en comfort van de huiseigenaren te bevorderen, ervoor te zorgen dat aan de programmavereisten wordt voldaan en tijdig te kunnen reageren op schendingen van het programma.

De CLT laat een verantwoordelijkheid bij de bewonersgroep, maar kan de groep of individuele kopers bijtreden bij problemen (bv. schending van rechten en plichten, wanbetaling, overlast, wanbetaling). De groep groeit in het samenleven, kan hierin bij aanvang worden begeleid, en samen met de CLT kan ze ad hoc naar oplossingen zoeken, om gerechtelijke stappen te voorkomen. De CLT is de coach van de community.

3. Toewijs

De oproep tot de doelgroep is actief tot hen gericht, transparant met eerlijke communicatie over het verkoopproces en de mogelijkheden enerzijds en de CLT-voorwaarden anderzijds (voorkom valse verwachtingen). Het sociale werkveld van kwetsbare groepen (slecht gehuisvest, dak- en thuislozen, mindervaliden, vluchtelingen, ...) is een go-between tot toeleiding van kandidaten, wordt ook goed geïnformeerd (vorming), evenzo de CLT-begeleiders die data en gegevens punctueel en correct registreren. De inloopprocedure is een open proces op maat van de doelgroep (vorming en accuraat advies, duidelijke taal), en is zeer duidelijk over de criteria en de volgorde in de toewijs. De begeleiders voorzien een (format van) 'vorming op maat' voor huishoudens die de Nederlandse taal nog niet machtig zijn; een review van de documenten of de hulp van vertalers kan nodig zijn. Een (onafhankelijke) selectiecommissie is samengesteld in de schoot van de CLT (controle door de CLT-leden) en zal de vastgestelde criteria implementeren. Afgewezen kandidaten krijgen de kans om beroep aan te tekenen, er is geen belangenconflict; elke kandidaat krijgt dezelfde kansen en wordt ondubbelzinnig op dezelfde wijze behandeld. Na een open evaluatie (proefproject, eerste ervaringen) kan de procedure worden bijgestuurd voor volgende projecten.

4. Doorverkoop en doorverhuur

Betaalbaarheid over generaties heen voor dezelfde kwetsbare groepen en de financiële leefbaarheid van de CLT is de insteek om de doorverkoop op een open, rechtvaardige en verstaanbare wijze te regelen.

De CLT zorgt er dus voor dat de doelmarkt na verloop van tijd betaalbaar blijft, dat huizen betaalbaar worden doorverkocht en geeft begeleiding op maat. Het verkoopproces wordt duidelijk uitgelegd aan kopers en verkopers. Die afspraken liggen ondubbelzinnig vast voor de koper en verkoper.

DEEL VI. STRUCTURELE STEUN VOOR CLT

1. Inleiding

Dankzij vele projectsubsidies kon een team van 2 à 3 personen aan de slag in de schoot van Samenlevingsopbouw Gent vzw. CLT Gent kan tot 2020 overleven dankzij de structurele ondersteuning voor personeel en werking vanuit dit moederhuis. Elke initiatiefnemer zal voor de opstart van een CLT een bijzondere inspanning moeten leveren voor personeel, werking en expertise.

Een overzicht van de financieringsbronnen voor de eerste CLT in Vlaanderen en aansluiting bij het Vlaams woonbeleid zijn in schema gebracht en het is nuttig om af te ronden met een blik over de Vlaamse grenzen.

2. Steun voor het pionierswerk in Vlaanderen

In het Gentse pilootproject CLT-koop in Meulestede zijn de investeringskosten op uiteenlopende wijze gesubsidieerd sinds 2012. Maar daarnaast kon CLT Gent ook genieten van (in)directe voordelen voor de oprichting van de CLT (vzw en stichting) en de voorbereiding van de juridische en financiële randvoorwaarden. Niet in het minst zijn er de vele vrijwilligersuren van de bewoners, sympathisanten en experts uit de CLT-community. In deel VII, hoofdstuk 5 is dit overzicht in detail opgenomen.

De actoren en de inzet van de instrumenten voor een CLT-koop, zoals nu geconcipieerd in het Gentse model, zijn hieronder in beeld gebracht per projectfase.

	GROEP	SITE	PLAN	BOUW	WONEN
BETROKKEN ACTOREN	Samenlevingsopbouw Gent + Andere sociale organisaties	Lokale overheid: grond, weginfrastructuur Sociale Huisvestings-Maatschappij WoninGent		SHM WoninGent (bouwheer)	VMSW Provincie Oost-Vlaanderen CLT Gent
INSTRUMENTEN	Vlaams decreet opbouwwerk (2 VTE 2012 – 2020) Subsidies sociaal werk (decreet armoedevereniging, stedelijke convenanten, ...) (0,5 VTE 2016 DKO1)	Site: +/- eenmalig (publieke eigendom) Plan: via Vlaams kader sociale koop +/- eenmalig: steun voor de gemeenschapsruimte, wegen		via het kader sociale koop: voorfinanciering werken, coördinatie werken, verkoop	<i>Sociale woonlening van VMSW = 100% woningprijs</i> <i>Sparen</i> ifv aanvullende kosten bij aankoop <i>Provinciale lening</i> (niet voor notariskosten, maar bv. energie, sanitair, afwerking, ...) <i>Betaalbaarheidstoelage</i>

	>> enkel voor pilotproject, enkel opstart CLT (zie deel VII)	infrastructuur, energiezuinig bouwen, e.a.		<i>Canon + sparen</i> voor onderhoud (klein: individueel, groot: reservefonds VME) <i>Fee</i> bij uitstap
--	---	--	--	---

Sterktes van dit CLT-model

- Fase van site, planontwikkeling en bouwen: het Vlaams kader sociale koop zorgt voor voorfinanciering en kosten projectontwikkeling via SHM bouwheer
- Woonfase: Vlaamse VMSW-lening aan 100% voor de aankoopprijs
- CLT-netwerk: juridische en financiële expertise via vrijwilligers-netwerk of ingehuurd

Zwaktes van dit CLT-model

- Groepsvorming: wat is nodig voor de personeelskosten na pilootfase tot 2020.
- Beschikbaarheid van sites: er is geen kader voor toewijs van grond(en) vanuit lokale overheid, er zijn geen (eigen) middelen voor autonome verwerving van grond(en)
- Woonfase: kosten van beheer door CLT en budget voor het rollend fonds ten behoeve van de betaalbaarheid voor de bewoners zijn (nog) niet gedekt

Financieringsbronnen

De CLT ijvert voor bijkomende middelen om de werking en de blijvende betaalbaarheid van het CLT-systeem te kunnen garanderen. In die zin tracht de CLT haar plaats op te eisen binnen het maatschappelijk middenveld. Zo hengelt zij actief naar financiële middelen uit de verscheidene subsidieposten waarvoor ze eventueel in aanmerking komt. Op federaal niveau kijkt de CLT hiervoor in de eerste plaats naar de sociale zekerheid, fiscaliteit en armoedebestrijding. Op Vlaams niveau komt de domeinen van het woon-, steden- en armoedebeleid in aanmerking. De CLT tracht deze subsidiekanalen aan te boren en in te zetten ten voordele van specifieke, kwetsbare groepen.

De CLT heeft hoofdzakelijk in haar beginfase nood aan extra financiële steun. In die zin worden er vanuit de CLT-beweging vragen geformuleerd met betrekking tot de mogelijkheden om een Vlaamse opstartsubsidie te voorzien. Binnen het kader van de proefomgeving voor experimentele woonvormen werden ook andere financiële lacunes en noden gedetecteerd. Onder meer de financiering van gemeenschappelijke ruimten en noodzakelijke infrastructuur vormt tot op heden een werkelijk probleem.

Voor elke nieuwe initiatiefnemer in opvolging van CLT Gent kan dit draaiboek met de voorstudie en de model-documenten de opstart alvast een stap vooruithelpen en

studiekosten besparen. **Idealiter volgt er vanuit de Vlaamse en federale overheid een omkadering en steun voor CLT-initiatieven.**

De financiering van CLT Brussel is inspirerend (mei 2018). De sterkte hier is de erkenning door het Gewest van de CLT als een tool voor stedelijke revitalisering en voor sociale innovatie in de verruiming van een betaalbaar woonaanbod. De zwakte is de afhankelijkheid van de gewestelijk regering en subsidiëring.

Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG)	GROEP	SITE	PLAN	BOUW	WONEN
BETROKKEN ACTOREN	- filantropen - sociale ontleners - BHG	- BHG - Gemeente (site)		- BHG: semi-publieke instellingen	- BHG - Woningfonds van BHG - Collectieve Spaargroepen
INSTRUMENTEN	- Subsidies - Leningen tegen lage interest	- Subsidies Wijkcontracten - Borgstelling BHG		- Klassieke vastgoed financiering - Taks voordelen - financiering voor herwaarderingsacties - 100€/m ² indien label 'voorbeeldgebouw' (Leefmilieu Brussel)	- Sociaal hypothecair krediet - Privé & collectief sparen - Waarborgen - Doorverkoop-formule (beperkt inkomen voor CLT) - Canon per huishouden

3. Rechtsvergelijking

Een vergelijking met EU-partners in het Interreg SHICC-project (2018-2020) laat de sterkte zien van de omkadering die de grootste risico's indekken.



Weetje. Het Interreg SHICC-project staat voor 'Sustainable housing for inclusive and cohesive cities'. Het opzet is het ondersteunen van CLT's in steden, verspreid over de Noord-Westelijke regio van Europa.

- enerzijds een goede regelgeving met officiële erkenning van de CLT:
 - de Housing en Regeneration Act (2008) in de Engeland;
 - een inschrijven van de 'grondalliantie' als sociale woonactor in de Huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (2013);
 - het regelgevend kader (2017) voor l' Office Foncier Solidair (OFS) als CLT en de Bail Réel Solidaire (BRS) voor lange termijn leasing met anti-speculatief karakter.

- anderzijds een substantiële financiële steun voor gronden en projectontwikkeling, naast de gunstige sociale leningen voor de CLT-kopers:
 - 300 miljoen £ voorzien in het Community Housing Fund gedurende 5 jaar dankzij het lobbywerk van het CLT-netwerk (UK), de steun van lokale besturen en de CLT's doen ook beroep op sociale investeerders (tot 2,1 miljoen £) en giften;
 - een jaarlijks budget van 2 miljoen € voor CLT Brussel (2014-2017), met een recente verlenging voor de komende jaren; samenwerking met semi-publieke organen zoals o.m. het Brussels Woningfonds;
 - een handvol lokale besturen en SHM's in Frankrijk die inmiddels het CLT-model (willen) implementeren op eigen gronden, of gronden aanbieden aan sterk verlaagde prijs (eventueel in erfpacht), een volle inzet van Caisse des Dépôts voor lange termijn leningen of prefinanciering van het bouwen, fiscale gunstmaatregelen (btw, registratie en erfenislasten)

Het Interreg SHICC-project (2018-2020) heeft tot doel vanuit eigen context kennis en ervaring uit te wisselen rond het CLT-model. Algemeen stellen de EU-partners vast dat de (financiële) zwakte ligt in het gebrek aan werkingsmiddelen voor de groepsvorming en de groepsbegeleiding. De afhankelijkheid van subsidies is vooral een zwak punt indien een nieuwe regeringsvorming de steun aan de CLT's opzegt of beperkt. Dit maakt dat een structureel regelgevend CLT-kader en CLT-fonds de beste garantie zijn voor de beperking van risico's voor de CLT als onderneming en bewonersgroep.

**DEEL VII. CLT GENT REALISEERT DE EERSTE CLT-KOOP IN
VLAANDEREN**

1. De aanloop tot CLT Gent in 2011 ...

In Gent is de CLT als pilootproject opgestart in de schoot van Samenlevingsopbouw Gent vzw en in directe samenwerking met SIVI vzw.

- *Samenlevingsopbouw Gent vzw* komt op voor het recht op een menswaardig leven voor mensen in maatschappelijk kwetsbare posities. Door kwetsbare groepen in de samenleving actief te betrekken bij en samen met hen projecten uit te rollen, wil de VZW hen opnieuw greep laten krijgen op hun leven en hun omgeving. Bovendien wil men politici ertoe aanzetten om op verscheidene beleidsdomeinen uitdrukkelijk te kiezen voor armoedebestrijding, solidariteit en herverdeling. De kerntaken van Samenlevingsopbouw richten zich naar het signaleren van problemen in verband met sociale grondrechten, het zoeken naar vernieuwende oplossingen en het ondersteunen van zwakkere groepen. Dit CLT-project sluit naadloos aan bij deze opdracht.
- *Vzw SIVI, een vereniging waar armen het woord nemen*, werkt aan een menswaardig bestaan voor iedereen. Zij verenigt mensen in armoede in groepsactiviteiten en geeft hen het woord in een themawerking om structurele maatregelen te kunnen voorstellen.

De Vlaamse Overheid heeft een projectsubsidie toegekend voor **de opmaak van de Blauwdruk CLT-Gent (2012)**, de CLT-haalbaarheidsstudie. Er is een stuurgroep opgericht, waar bewoners aan deelnamen en die de werkzaamheden opvolgden. Financiële en juridische experts hebben op hun beurt bijgedragen tot de studie. Ook de berekening van de vastgoedwaarde in de Dampoortwijk is als studentenoefening uitgewerkt.

De eerste focus voor het CLT-werkgebied was **Dampoort-Sint-Amandsberg**, een deel van de Gentse 19^e eeuwse gordel. SIVI heeft hier haar werkgebied, zodat vrij snel een groep van CLT-kandidaat-bewoners kon worden samengesteld. Samenlevingsopbouw had al ervaring in deze wijk: "Bouwblokrenovatie in de wijk Dampoort" was een proefproject van collectieve renovatie met als doel een 70-tal woningen kwalitatief en duurzaam te renoveren op maat van de bewoners (2005-2007). Het was bovendien een strategische keuze omdat in 2012 het nieuwe stadsbestuur deze wijk had uitgekozen voor een nieuwe stadsvernieuwingsoperatie, vandaag gekend als 'En Route'. Zo kon de CLT met een nieuw woonmodel voor kwetsbare huishoudens mee surfen op de intenties van de Stad.

2. Een wooncrisis in Gent, anno 2017 ...

17.000 Gentse huishoudens kampen met betaalmoeilijkheden, bijna 40.000 huurders en 9.400 eigenaars besteden meer dan 30% van hun inkomen aan wonen (Stadsmonitor 2018). In 2016 schommelde de gemiddelde huur al tussen 600 à 800€, in 2018 is de huur 800 à 1100€ per maand.

	2008	2015
<i>Positie Gent</i>	Inhaalbeweging t.o.v. andere steden	duurste van Vlaanderen
<i>Gemiddelde woning secundaire koopmarkt</i>	150.000 – 250.000€	200.000 – 300.000€
<i>Nieuwbouw sleutel op de deur eengezinswoning</i>	300.000€	320.000 – 360.000€
<i>Verkoopprijs/m² nieuwbouw eengezinswoning</i>	1.700€/m ²	2.200 – 2.400€/m ²
<i>Verkoopprijs/m² nieuwbouw appartementen</i>	1.900€/m ²	Vanaf 2.800€/m ² en meer

De Gentse koopmarkt maakte een inhaalbeweging. In 2017 lag het gemiddelde al op 285.000€. Voor een ruïne betaal je 160.000€, voor een kant en klare woning 400.000€. De druk is hoog, de verkoop van vastgoed is in 2017 gestegen met 6,7% (De Standaard juni 2018). Terwijl 50% van de huishoudens alleenstaand is en 75% een jaarinkomen heeft beneden 44.000€ (er is een bedrag van 47.000 € nodig om een woning te kunnen kopen). De koopmarkt wordt steeds moeilijker. In 2008 was er geen eigen inbreng nodig, was de leeftijd van kopers 25jr en de looptijd van de lening 25à30jr. In 2015 is er minimum 20% nodig, is de leeftijd 30-35jr en loopt de lening op 20-25jr.

3. De missie van CLT Gent ...

CLT Gent biedt een **volwaardig inclusief woonmodel** aan voor huishoudens met laag inkomen in Gent. Inclusief slaat op doelgroep en draagvlak:

- **Doel:** CLT Gent wil voor gezinnen met laag inkomen een sociaal innovatief model in Gent aanbieden zodat zij de mogelijkheid hebben om
 - een betaalbare, gezonde woning te verwerven en verhuren ;
 - in een participatieve, inclusieve omgeving te wonen ingebed in een Gentse dynamische buurt;
 - zo groot mogelijke levenslang woonzekerheid te geven dat ze in ‘hun’ buurt kunnen blijven wonen.
- **Doelgroep:** Huishoudens met een netto belastbaar inkomen onder 40.000€, en waar mogelijk de inkomens beneden de grens voor sociale huur. Deze gezinnen hebben het

nu reeds moeilijk om een woning in de stad te verwerven, alles lijkt erop dat dit niet in de toekomst eenvoudiger wordt.

- **Draagkracht:** CLT Gent wil een model aanbieden waar iedere Gentenaar en iedere Gentse actor kan bijdragen tot een Gentse regio die betaalbaar is voor iedereen.

CLT Gent doet een **ambitieuze oproep tot duurzame solidariteit** en bouwt naast **een grondfonds** (i) ook **een inclusiefonds** (ii) op die woningen ook voor huishoudens met een beperkt inkomen duurzaam betaalbaar maakt.

- **Doel** (i): Tegen 2025 heeft ze bouwgrond portofolio van 1m2 grond per Gentenaar (260.000 inw) als mede-borgstelling voor een duurzaam inclusief Gent om:
 - garantie te bieden dat Gent een veerkrachtige stad blijft,
 - gronden duurzaam te beheren als Gents 'collectief goed'
 - gronden ter beschikking te stellen voor betaalbare oplossingen
- **Doelgroep** (i): een evenwichtige en diverse stad zijn met een mix van huishoudens uit verschillende inkomensgroepen, een betaalbare regio Gent voor iedereen en een blijvend aanbod van betaalbare oplossingen voor toekomstige generaties.
- **Doel** (ii): CLT Gent wil een rollend fonds uitbouwen dat mee kan participeren in woonprojecten
 - om de grond tegen symbolische waarde in bruikleen te geven aan de gezinnen in Gent. In bepaalde gevallen zullen ze een kleine compensatie moeten betalen om de (bouw)grond ter beschikking te krijgen
 - om gezinnen een betaalbare woning aan te bieden. In sommige gevallen zal het gratis in bruikleen geven van de grond financieel onvoldoende zijn om bepaalde gezinnen toegang te geven voor een woning
- **Doelgroep** (ii): een evenwichtige en divers woonproject met een mix van huishoudens, waarbij lage inkomensgroepen ook toegang krijgen tot betaalbaar wonen.
- **Draagvlak:** CLT Gent wil een breed partnerschap opbouwen die financiële middelen (incl. gronden) wil inbrengen voor het grondfonds en het rollend fonds. Ze schrijft zich in binnen de CLT-beweging die bijdraagt tot duurzame stedelijke inclusie.

4. De juridische structuur van CLT Gent en haar partners

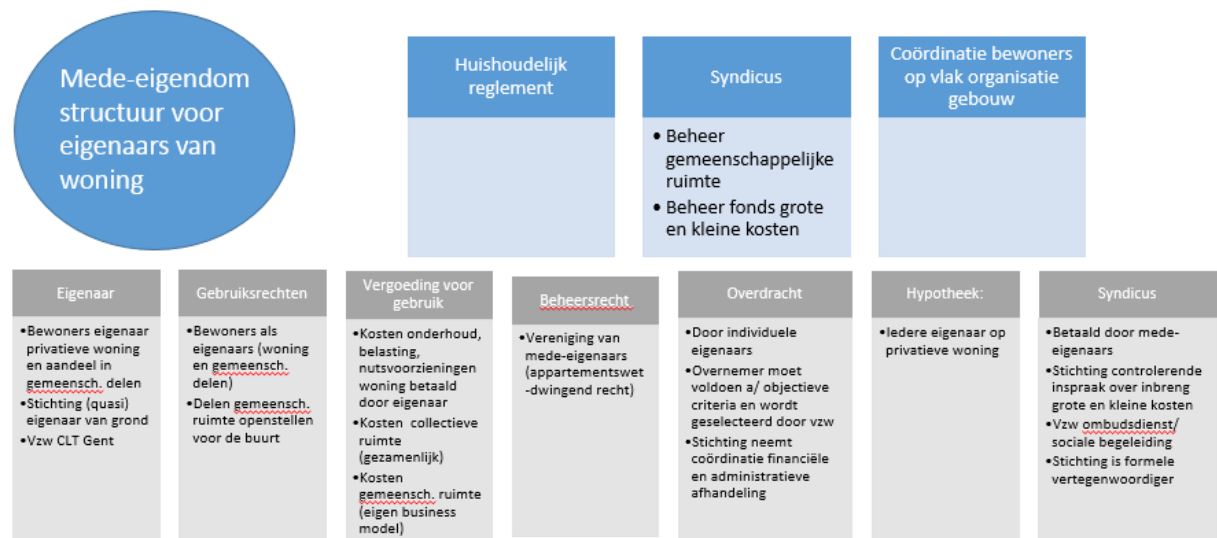
CLT Gent heeft een tripartite ondersteuningsstructuur:

- De **VZW** die de sociale en collectieve begeleiding van de kandidaat-bewoners en de community werking in de buurt op zich neemt. Ook de hele projectontwikkeling ligt vandaag in de schoot van de vzw. Het CLT-team van Samenlevingsopbouw (2,5 FTE) is verantwoordelijk voor de dagelijkse werking, informeert de leden via de Nieuwsbrief en kan rekenen op een kernteam van ca 15 vrijwilligers.
- De **TRUST** die de gronden (en eventueel gebouwen bij verhuur) beheert, meer bepaald een **STICHTING VAN OPENBAAR NUT** die zich toelegt op het verwerven van zakelijke rechten op gronden en middelen verzamelt voor het rollend fonds via giften, fondsen en subsidies. Zij regelt de verkoop en verhuur bij in- en uitstap van de bewoners.
- De **vereniging van mede-eigenaars** (de **VME**) wordt op projectniveau samengesteld uit de bewoners die onder begeleiding van de vzw zelf hun (noodzakelijke) afspraken en reglementen opstellen. Deze reglementen zullen de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar beschrijven betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke delen van het wooncomplex. Naast de klassieke delen als de inkom, de trap, gang en lift, de berging, de fietsenstalling en de afvalplaats zal extra worden voorzien in een gemeenschappelijke studio als ontmoetingsruimte met gastenkamer, werk- en wasruimte: het definitief ontwerp wordt verwacht in de loop van 2019.

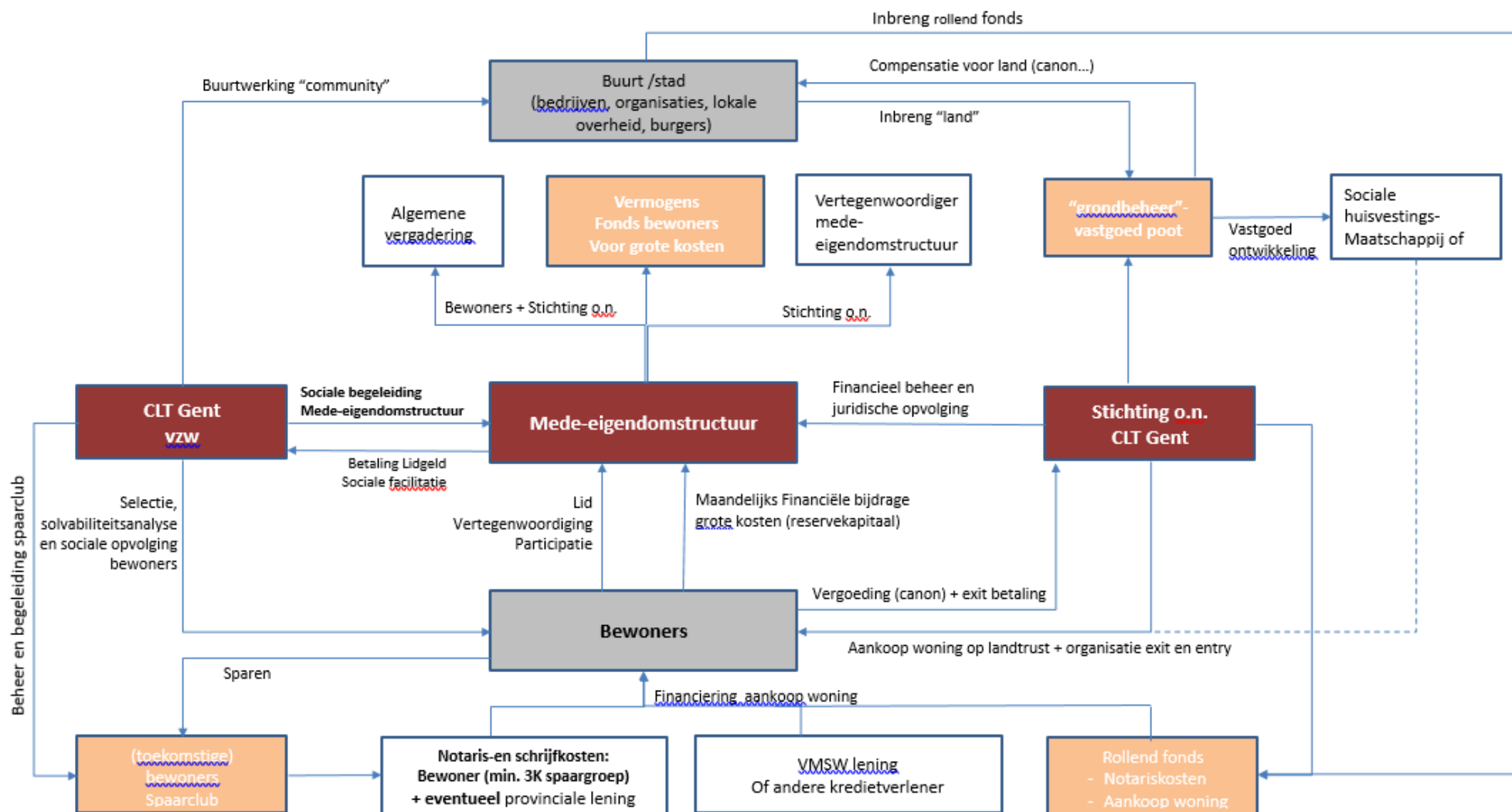
De VZW kon na één jaar worden opgericht op 6 december 2013. Voor de Stichting heeft het vier jaar geduurd, **de onderhandelingen verliepen moeizaam**: het vinden van een bouwpartner, het CLT-koopmodel is verfijnd, het financieel plan diende sluitend te zijn en de zakelijke rechten aangepast. De drie partijen van de Stichting, CLT Gent vzw, Hefboom cvba en sogent, zijn elk ingestapt met 10.000€ als startkapitaal. Een subsidie van 28.000€ als overbruggingskrediet is toegekend door Stad Gent.

Het **partnerschap voor de eerste CLT-koop** in Vlaanderen bestaat uiteindelijk uit Sogent (grond), WoninGent cvba (bouwheer), CLT Gent vzw (bewoners) en Stichting CLT Gent s.o. (vastgoed).

Rol van CLT Gent vzw	Rol van Stichting CLT Gent
<ul style="list-style-type: none"> • Sociale begeleiding van eigenaars <ul style="list-style-type: none"> ○ Het begeleiden, ondersteunen en rekruteren van potentiële bewoners ○ Coördinatie spaarclub ○ Het proactief begeleiden van bewoners om de afbetaling mogelijk te maken ○ Het begeleiden en ondersteunen van exit • Sociale begeleiding mede-eigendomstructuur • Coördinatie van de buurtwerking • Verdere uitbouw van draagvlak voor clt-werking in Gentse regio • Beheer spaarfonds toekomstige bewoners • Beheer gemeenschapsruimte en gemeenschappelijke tuin (enkel indien opengesteld naar de buurt/buurtfunctie) 	<ul style="list-style-type: none"> • Verwerven, ontwikkelen en beheer van gronden en panden dmv kopen, verhuur, erfpacht, natura • Bouwen en renoveren van panden en site naar kwaliteitsvolle woningen • Coördinatie Verkoop en aankoop woning <ul style="list-style-type: none"> ○ Het bewaken van de sociale doelstellingen bij aankoop en doorverkoop ○ Financiële en juridische coördinatie van aankoop en verkoop • Het opstarten van fonds- en grondenwerving campagne en/of onderhandelingen • Inning van Canon bij bewoners door middel van lidgeld • Beheer rollend fonds • Uitwerken Syndicus regeling (ism SHM) • Rol in mede-eigendomstructuur via grond of bezit gebouwen?



Het businessmodel van CLT Gent



5. De Gentse CLT-community

Een jonge organisatie heeft inbreng van patrimonium, financiële steun en expertise nodig. Ze heeft een **netwerk van sociale spelers** nodig die haar steun verleent om haar activiteiten op te zetten. CLT Gent ging dus op zoek naar geschikte eerstelijnspartners, een selectie uit de **medestanders en partners die het charter van CLT Gent** hebben ondertekend. Zij hebben de CLT-principes onderschreven en kunnen mogelijk mee vorm geven aan een concreet CLT-project. SIVI vzw was samen met Domus Mundi vzw een prioritaire partner.

Daarnaast zijn ook **lokale organisaties en vrijwilligers** gezocht die participeren in de CLT en de invulling van de community-werking op wijkniveau mee vorm helpen geven. Zo is er een uitwisseling met de doelgroep van SIVI vzw en het burgerinitiatief De Pastory in de Dampoortwijk. In Meulestede sloten de Vrienden van Meulestede aan, alsook enkele vrijwillige bewoners, waarmee reeds gezamenlijke activiteiten worden georganiseerd. Met Stad Gent wordt nauw overleg gepleegd met de Woondienst en de Dienst Beleidsparticipatie (stadsvernieuwing & tijdelijke invulling). De aansluiting van het CLT-team bij het Wijkactieteam Muide-Meulestede (alle sociale organisaties, het OCMW en de wijkpolitie) en de wijkateliers Muide-Meulestede-Morgen (geëngageerde burgers en verenigingen) laat toe om gericht beroep te doen betrokken organisaties en wijkbewoners voor de recrutering van kandidaat-kopers, voor concrete CLT-activiteiten en de verspreiding van de CLT-nieuwsberichten.

Elk CLT-initiatief start steeds bij **bewoners**. Dat is zo wanneer het gaat over de ontwikkeling van een op zichzelf staande CLT-site, maar ook bij de CLT-initiatieven met meer verspreide bewoning. Bij individuele renovaties door noodkopers (betaald door verkoop van de grond) trekt de CLT mensen aan van overal in de wijk.

Dampoort Knapt Op! is het eerste initiatief van CLT Gent, en is een project dat mensen helpt hun woning in de Dampoortwijk op te knappen, zonder hen uit de wijk te verjagen. Dit sociaal innovatief project biedt een langdurige goedkope tussenkomst aan waarbij noodkopers dankzij begeleiding en ondersteuning erin slagen de woning kwalitatief te renoveren, zonder in te boeten op de dagelijkse levenskwaliteit. Dankzij prefinanciering en een persoonlijk leertraject worden gezinnen versterkt om een stap vooruit te zetten in hun wooncarrière. Zo wordt de woonsituatie van een kwetsbare doelgroep gezonder, veiliger en kwalitatiever, energiezuiniger en worden ze bij stadsvernieuwing. Dit CLT-project, ook wel 'CLT Light' genoemd, is een manier om het verouderd woonweefsel in steden effectief en efficiënt aan te pakken. Er wordt kapitaal ter beschikking gesteld dat pas bij vervreemding van de woning door de eigenaar wordt terugbetaald. Het terug te betalen bedrag wordt geactualiseerd naar de huidige prijzen van woningen en verbouwingen. Op die manier kan ook de volgende nieuwe noodkoper gebruik maken van een gelijkaardige tussenkomst. Dit project werd mogelijk gemaakt door een samenwerking met verscheidene partners, waaronder ook het OCMW Gent.

De CLT gaat op zoek naar **mensen met een specifieke woonproblematiek** wiens interesse voor de CLT kan worden opgewekt. Men vertrekt dus vanuit de eigen situatie om tot een gedragen gezamenlijke oplossing te komen: de oprichting van een CLT en de ontwikkeling van concrete projecten. Dit houdt in dat men gedurende dit proces zich gaat inlichten over het wonen in CLT-verband.

In geval van de CLT-ontwikkeling op Meulestede is alles gestart met een groep geïnteresseerden die op zoek gingen naar een antwoord op de individuele woonproblematiek. Ze klopten aan bij de schepen van wonen om een geschikte locatie te vinden voor een eerste Gentse CLT-site te bekomen.

De vzw telt vandaag ruim 100 stemgerechtigde leden waarvan 1/2 CLT-kandidaten en –bewoners (koop, noodkoop, huur). Reeds van bij de aanvang werden CLT-kandidaten betrokken in het CLT-traject: SIVI vzw heeft haar werkgebied in de Dampoortwijk/Sint-Amandsberg, zodat vrij snel een kerngroep van CLT-kandidaat-bewoners kon worden samengesteld.

De vorming van een **CLT-kandidaat-bewonersgroep** die sinds 2012 deelneemt aan het overleg en mee de noodzakelijke stappen en beslissingen heeft voorbereid. Enkele bewoners zijn medeoprichter van de vzw (2013) en zetelen sindsdien in de Raad van Bestuur. Het traag lopend proces maakt dat er kandidaten van het eerste uur hebben afgehaakt: ze worden te oud om nog een volle lening (20 à 30 jaar) af te sluiten, ze vonden een alternatief in de sociale koop of ze kregen een nieuwe sociale huurwoning toegewezen. Toch zijn er een 10-tal (ex-)kandidaten die volhouden en actief deelnemen, o.m. in de Raden van Bestuur. De CLT-kandidaten kunnen zich opgeven voor een werkgroep (architectuur, juridisch, financieel, activiteiten, ...) die beslissingen voorbereidt voor de hele groep; dit heeft het grote voordeel dat de kandidaten niet alles hoeven te volgen en kunnen aansluiten waar ze hun sterkte kunnen inzetten.

De vorming van een **collectieve spaargroep**: elke CLT-kandidaat bewoner spaart op een afzonderlijke spaarrekening maandelijks een klein bedrag. Eens de site op Meulestede werd aangeduid voor een CLT-woonproject ging de spaargroep samen met de vzw al in 2015 een voorstel tot bouwprogramma opmaken voor 34 koopwoningen van verschillende types. Het betreft grondgebonden eengezinswoningen, appartementen en de mogelijkheid tot kangoeroewoningen;

In de loop van de eerste jaren hebben diverse **leden-vrijwilligers** buiten de Raad van Bestuur de vzw-werking bijgestaan in de ledenregistratie, website, beurzen, publieke activiteiten, politieke debatten (Ieder Stem Telt), onderhandelingen en werkgroepen rond de regelgeving op initiatief van de provincie Oost-Vlaanderen, de werkgroep financiën of de stuurgroep in aanloop naar de Stichting (2012-2017);

- In het kader van **Dampoort KnapT Op!** hebben de bewoners een foto-actie in de wijk opgezet, is er een uitleendienst opgestart en blijven enkele bewoners betrokken in het Buurthuis De Pastory dat volledig op vrijwilligers draait;

- In Meulestede startte CLT Gent al zeer vroeg met een proactieve, open en transparante communicatie over de bedoelingen van het CLT-koopproject. Hierbij kwamen de plannen aan bod, de mogelijkheden voor de buurtbewoners om mee te participeren aan het proces, ... De eerste dialoog gebeurde via een infoavond. Ondertussen werden er deur-aan-deur bezoeken georganiseerd (bekendmaking, bevraging van de noden), organiseerde CLT Gent een receptie voor omwonenden en verspreidden een brief aan alle inwoners van Meulestede;
- In aanloop tot de **CLT-koop op Meulestede** is er een eerste tijdelijke invulling naast het CLT-kantoor geopend in 2017: een ontmoetingsplek met picknick-banken. De eerste kippen, konijnen en cavia's op de 'huisboerderij' worden verzorgd door buurtbewoners. De tweede tijdelijke invulling 'De Warme Wijk tuin' ging van start in mei 2018 op de toekomstige CLT-site voor lokaal tuinieren, buitenactiviteiten, een container voor ontmoeting en een opslagcontainer (tuinmateriaal en gereedschap). De huidige 120m² tuintjes kregen onmiddellijk een groep van een 25-tal tuiniers. Na 10 jaar werking werd De Site op het Rabot (nu: Tondelier) gesloten en zijn er twee containers van Samenlevingsopbouw Gent vzw verhuisd naar de CLT-site;
- Uit een **bevraging van de wijkbewoners in Meulestede** stond niet alleen een ontmoetingsplek en dieren op het verlanglijstje, maar er is ook een hoge nood aan een buurtwinkel. Samen met De Sociale Kruideniers vzw, de Vrienden van Meulestede en CLT-leden is er in het kader van het burgerbudget een dossier opgemaakt voor een solidaire coöperatieve wijkwinkel (Dorf-concept). Ondanks de meer dan 700 stemmen op dit dossier heeft CLT het burgerbudget niet binnen gehaald. Maar er wordt naarstig verder gezocht naar middelen om een testperiode vanaf januari 2019 op te starten in de wijk;
- In de beide wijken neemt CLT Gent deel aan het Wijkactieteam en de wijkateliers in het kader van de stadsvernieuwing: 'En Route' in de Dampoortwijk en 'Muide Meulestede Morgen';
- Met de lancering van de Stichting (december 2017), de 4 partijen samenwerkingsovereenkomst voor de CLT-koop (februari 2018), de ontwerpwedstrijd voor de 34 woningen in Meulestede (2017-2018), een tijdelijke invulling van een picknick-plek in de Goedendagstraat (2017-2018) en tenslotte de Warme WijkTuin op de CLT-site, komt er terug leven in de bewonerswerking.
- Stewardship

CLT Gent vzw stelt het principe van **wederkerigheid** centraal. Zij spreekt de verantwoordelijkheidszin van mensen aan, maar ook ieders ondersteuning in het streven naar een menswaardig bestaan. De verzorgingsstaat focust vandaag sterk op een overheid die 'geeft' en mensen in kwetsbare situaties die 'ontvangen'. CLT Gent vzw gaat ervan uit dat mensen ook zelf graag hun steentje willen bijdragen. Iedereen heeft **talenten** die hij of zij ter beschikking wil stellen van de gemeenschap. De CLT waardeert

deze talenten en zet deze talenten in binnen de 'communitywerking'. De community geeft bij uitstek het wederkerigheidsprincipe vorm.

Het is dus geven en nemen. Kandidaat-bewoners krijgen via CLT Gent vzw de **begeleiding en ondersteuning**. Eens ze effectieve CLT-bewoners zijn geworden, kunnen ze rekenen op coaching en krijgen ze hulp wanneer hindernissen of problemen opduiken.

Maar CLT-bewoners worden geacht elkaar ook **daadwerkelijk te helpen en te ondersteunen**. Mensen, in een vicieuze cirkel van armoede en uitsluiting, kunnen mee verantwoordelijkheid nemen, elkaar helpen en versterken. CLT Gent vzw kiest dus radicaal voor een **emancipatorisch verhaal**. Dat wil zeggen dat mensen niet de handen uit de mouwen steken omdat het moet, maar - zoals ook in het opbouwwerk gebruikelijk is - om samen hun grondrechten te realiseren. Ook op buurtniveau wil CLT Gent vzw dit doortrekken door te streven naar meer onderlinge solidariteit die moet leiden tot een betere samenwerking.

Omdat Samenlevingsopbouw én CLT Gent zich richt naar de mensen in een kwetsbare situatie, groeit ze telkens met de CLT-bewoners mee. Het CLT-systeem creëert een **opwaartse sociale mobiliteit** en probeert dit te **verruimen** door zich met de wijk en buurtbewoners te verbinden. Ook de **onderlinge solidariteit** die groeit vanuit het samen beheren, vormgeven van de CLT-site zal verder worden verspreid in de hele buurt.

Zo kunnen op termijn taken van de CLT ook worden **uitbesteed** aan de CLT-bewoners of actieve leden. Op die manier wordt de kennis, de tools en onderlinge solidariteit van de CLT **overgedragen**.

6. De tijdslijn van het stappenplan voor het eerste CLT-koopproject in Vlaanderen

De stappen die CLT Gent heeft doorlopen, overlappen elkaar in de tijd en is een proces geweest van geduld en veel overleg.

Stap 1: Van locatiekeuze naar stedenbouwkundige randvoorwaarden

Aanvankelijk was CLT Gent strategisch op zoek naar een plek in de Dampoortwijk, in aansluiting op de aangekondigde stadsvernieuwingsoperatie 'En Route'.

2014: Stad Gent wees de Kop van Meulestede aan als site, eigen grond die zou worden overgedragen aan sogent. Meulestede-Noord is erkend door de Vlaamse Bouwmeester als een 'Pilotproject Collectief Wonen' en een masterplan werd opgemaakt door Collectief Noord onder regie van de huidige Stadsbouwmeester Peter Vanden Abeele.

2015: de definitieve locatie van CLT-koop - het O-blok in de Goedendagstraat - werd in maart bevestigd door sogent: de intenties voor de erfpacht op de grond, de prijsafspraken voor de canon en het engagement volgens de CLT-principes zijn toen vastgelegd. De bewoners hebben het bouwprogramma opgesteld.

2016: Er zijn formeel middelen toegezegd voor de gemeenschapsruimte-annex winkel ten behoeve van de buurt. Met de subsidie 'Duurzame Wijken' van Stad Gent gaf CLT Gent vzw aan EVR-Architecten en Rescoop de opdracht het bouwprogramma te vertalen naar stedenbouwkundige randvoorwaarden. Een simulatieoefening op ontwerpschetsen werd aangeleverd door de architectuurstudenten van Sint-Lucas en de bewoners konden hun voorkeur uitspreken. Er is veelvuldig overleg met WoninGent en Stad Gent: dienst Coördinatie, Ruimtelijke Planning, Gebiedsgerichte Werking.

2017: Nota 'Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor CLT-koop' is gefinaliseerd in februari en dient als basis voor het bestek van de ontwerpwedstrijd.

Stap 2: juridische opbouw voor het CLT-koopproject

2016: De toewijspprocedure voor de CLT-koop wordt in overleg met de bewoners opgemaakt en in mei goedgekeurd door de Algemene Vergadering van de vzw. Een samenwerkingsovereenkomst tussen CLT Gent en WoninGent wordt voorbereid. De notaris start met de opmaak van de recht van opstal, met een subsidie van Stad Gent.

2017: Het ontwerp van de samenwerkingsovereenkomst tussen CLT Gent en WoninGent is in maart voorwaardelijk goedgekeurd door WoninGent. Eind juni wordt de ontwerpwedstrijd gelanceerd. In augustus wordt het proefdossier CLT-koop ingediend bij Minister Homans in het kader van de oproep 'experimentele woonvormen' (mei 2017). In september is de kogel door de kerk voor de samenwerking tussen sogent, WoninGent en CLT Gent in het CLT-koopproject van 34 woningen en een collectieve studio in Meulestede. Het partneroverleg voor de opmaak van de overeenkomst start onder coördinatie van Stad Gent Dienst Wonen. De oprichtingsakte van de Stichting wordt ondertekend door de drie partijen op 6 december. Het ontwerp van de akte van Recht van Opstal wordt opgeleverd.

2018: Sogent, WoninGent, CLT Gent vzw en de eerste RvB van de Stichting keurden de definitieve vier-partijen-overeenkomst goed en in mei is deze overeenkomst ondertekend. Hierin worden de rollen, de bewonersparticipatie, de financiering van het CLT-koopproject (raming op basis van de FS3-tabel van de VMSW) en de tijdslijn tot de oplevering vastgelegd. Het zakelijk recht verloopt als volgt:

Na 2018: Eens de omgevingsvergunning is goedgekeurd, wordt de grond overgedragen van Stad Gent naar sogent (2019). Deze sluit een erfpacht af met WoninGent voor de bouw van de woningen. Eens de woningen zijn opgeleverd worden de woningen verkocht aan de geselecteerde kandidaat-kopers met een recht van opstal op de grond (max. 50 jaar). De erfpacht door sogent (max. 99 jaar) voor het bouwperceel (incl de privatieve/collectieve tuin)

wordt overgedragen aan de Stichting (zakelijk recht op de grond) tegen een canon van 1,3€/m²/jaar samen met het recht van opstal (woningeigendom van de kopers). De kopers betalen de woning aan WoninGent via een sociale lening en maandelijks een canon van 25€ aan de Stichting voor het gebruiksrecht op de grond.

Dit is **Plan A**. Om het risico voor WoninGent te dekken, met name indien er niet genoeg kopers zijn, is er een **Plan B**: de Stichting koopt de woningen voor verhuur aan CLT-kandidaten. Als de Stichting over onvoldoende middelen beschikt dan zegt **Plan C** dat WoninGent de resterende woningen verkoopt volgens het klassieke systeem, zij het met een recht van voorkoop voor de Stichting bij doorverkoop door de eigenaar.

Stap 3: van de ontwerpwedstrijd naar realisatie van de CLT-koop i.s.m. de bewoners

2017: WoninGent lanceert de ontwerpwedstrijd in juni die zal verlopen in twee fasen. Fase één is de oproep naar kandidaten, waaruit de jury van WoninGent, Stad Gent en een vertegenwoordiging van de bewoners 5 ontwerpbureaus selecteren. De bureaus zijn op basis van consensus gekozen. Vooraf konden de bewoners de 10 ingediende dossiers inkijken na ondertekening van een strikte vertrouwensclausule. Het programma van de woningtypes conform het VMSW-normen wordt licht aangepast op basis van de gezinssamenstelling van de huidige groep kandidaat-kopers.

2018: Fase 2 is de opmaak van een ontwerpschets door de geselecteerde bureaus. Het resultaat wordt door CLT Gent voorgelegd aan de bewonersgroep om hun voorkeur uit te spreken. Dezelfde jury als in Fase 1 van WoninGent, Stad Gent en vertegenwoordiging van de bewoners selecteert de ontwerper waarmee de partners verder in zee willen gaan.

2018-2019: Opmaak van het ontwerp voor de 34 CLT-koopwoningen, de collectieve studio en de gemeenschappelijke tuin conform de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het bestek. Voor de bewonersgroep zijn er twee overlegmomenten voorzien met de ontwerper vooraleer het definitieve ontwerp wordt vastgeklikt en in een aanvraag gegoten wordt voor de omgevingsvergunning.

Na 2019: Eens de opdracht van de aanbesteding van de werken met het lastenboek is geplaatst en de opdracht is gegund aan een aannemer, kan de effectieve bouw starten. Tijdens de bouwfase worden de werkzaamheden opgevolgd door de vzw: zij ontvangen de werfverslagen en kunnen op agenda deelnemen aan het werfoverleg. Er wordt gestreefd naar 90% van de geraamde bouwkosten met een kleine marge. Over aanzienlijke meerkosten zal er overleg zijn tussen WoninGent en CLT Gent om een uitweg te zoeken.

Om het proces efficiënt te doen verlopen, komen er geen één op één contacten tussen de ontwerper en de bewoners. Er kan door de bewoners enkel in groep beslist worden over voorstellen van de ontwerper en/of de uitvoerder van de bouwwerken.

Stap 4: financiering van het CLT-koopproject en risicodekking

2012: Reeds in aanloop tot de oprichting van de Stichting CLT Gent is er in de CLT-haalbaarheidsstudie gewerkt aan het financieel plan op 30 jaar en uitgaand van een gemiddelde kostprijs per woning, de erfpacht op de grond voor 99 jaar, de vergoeding voor de canon, de tijdsbesteding voor algemeen beheer en de verkooptransacties met de CLT-bewoners. Voor de bouwkosten wordt gestreefd naar 1200€/m².

De IWT-haalbaarheidsstudie (2016) geeft een beeld van het te volgen stappenplan om het werkmodel dat uit het onderzoek naar voor komt daadwerkelijk te implementeren. Enkele randbemerkingen hierbij.

*We dienen twee zaken uit elkaar te halen. Om te beginnen **de opstart van het ‘vlaggenschip’ van de CLT**: het project in Meulestede om 34 nieuwe CLT-woningen te bouwen, de eerste in Vlaanderen. Dit valt onder wat we het ‘koopspoor’ noemen. Het is de CLT in haar meest ‘zuivere’ en gekende variant. De haalbaarheidsstudie heeft op verschillende manieren bijgedragen tot de concretisering van dit voorbeeldproject. Van de oefening rond de governance, over de berekening van de kostenstructuur, tot het financieel plan voor de 34 woningen. We verwachten de oplevering van de woningen in 2024.*

Wanneer we het ruimer bekijken, over de diverse werksporen heen en op een niveau dat het eenmalige en projectmatige overstijgt, moeten we vaststellen dat de IWT-haalbaarheidsstudie niet zo ver is geraakt als verwacht. Op basis van de bevindingen zijn concrete stappen gezet. Wat nog ontbreekt is een integraal strategisch plan. Het project in Meulestede heeft dan wel een eigen businessplan, net zoals het werkspoor rond noodkoop en toelages, maar aan de afstemming, integratie en achterliggende financiering is nog werk. Dit heeft maken met verschillende zaken:

- 1) De CLT is opgestart vanuit het sociaal werk en middenveld. Hoewel dynamisch en ondernemend, groeit in dit kader het ‘ondernemerschap’ maar gaandeweg. Op dit vlak is een omslag nodig van projectmatig denken naar (sociaal) ondernemerschap. Deze haalbaarheidsstudie is een belangrijke stap vooruit en brengt ons in stelling om de eerste gesprekken met financiers aan te gaan. De interne expertise en ondersteuning van vrijwilligers en via externe consultancy groeit geleidelijk aan.*
- 2) De CLT wordt, zowel intern als extern, voorlopig nog te veel gepercipieerd in termen van het ene pilotproject in Meulestede (koop). De consequenties van opschaling en diversifiëren (naar andere werksporen) zijn verregaand en werden nog onvoldoende besproken.*
- 3) Enkele bezwaren ten aanzien van de afstemming tussen sociale doelstellingen en het opzetten van economische activiteiten dienden gaandeweg uitgeklaard te worden en behoeven nog extra aandacht. Dit zowel binnen het partnerschap, als ten aanzien van de overheid, die te maken krijgen met een nieuw type woonactor.*
- 4) De oprichting van de stichting van openbaar nut (SON), de centrale rechtsvorm in het ondernemerschap van CLT Gent, liet op zich wachten. Dit omwille van een moeizaam proces om lokale beleidsmakers te overtuigen van deelname. Het scherp stellen van de governance vroeg heel wat energie.*

- 5) *CLT zal vanuit haar dubbele structuur (VZW en SON) operationeel moeten toegroeien naar een structuur met een helder organogram (niet enkel in theorie), waar binnen het duidelijk is wie waar initiatieven ontplooit en knopen doorhakt (wie is de ondernemer binnen CLT?).*

Het financieel plan voor de CLT-koop uit de haalbaarheidsstudie (2012, later nog bijgesteld door Hefboom in 2015-2016) en de IWT-studie (2016-17) is verder uitgewerkt i.s.m. financiële experts voor de 34 units op Meulestede.

Wie financiert wat?

De bewoners betalen:

- bouwkosten + 6% btw (voorfinanciering door de bouwheer)
- 3% kosten op de bouwkost voor het ereloon en de studiekosten + 21% btw
- notariskosten en wel/geen registratiekosten
- maandelijkse canon voor het gebruiksrecht op de grond
- uitstapbedrag bij verkoop van de woning

Kosten voor de stichting:

- administratie en beheer à rato van max. 300€/jaar per unit
- verkooptransacties à rato van 2.500€ per unit (komt ten laste van de CLT-verkoper)
- scenario aankoop van de gemeenschapsruimte
- scenario Plan B bv. de Stichting koopt drie resterende woningen voor verhuur
- scenario extra: CLT Gent koopt de grond

Kosten voor de vzw:

- begeleiding van de bewoners- en community-werking à rato van max. 300€/jaar per unit
- administratie en beheer
- exploitatie van de gemeenschapsruimte (verdienmodel)

De **parameters** zijn hierna in tabel opgelijst, in bijlage is het financieel plan voor de 34 koopwoningen integraal opgenomen. En de rekentool staat digitaal ter beschikking. Men kan scenario's gaan uitzetten naargelang de ingevulde parameters (en de beschikbare middelen).

Parameters		
		A
		Meulestede
Aantal wooneenheden		34
Enmalige uitgaven		
1. Aankoop van grond		
	<i>in m²</i>	
	<i>prijs/m²</i>	
Registratierechten bij aankoop		
Notariskosten bij aankoop grond		
2. Toelage (wenselijk)	gemiddeld	€ 5.000
Notariskosten bij registratie toelage		
3. Erfpacht gebouw en/of grond: inschatting waarde	per woning	
Duurtijd erfpacht	aantal jaar	99
Registratierechten bij erfpacht		2,0%
Notariskosten bij registratie erfpacht	per woning	€ 100
4. Gebouw (aankoop en/of renovatie)		
Registratierechten bij aankoop of btw bij nieuwbouw		
Notariskosten bij aankoop gebouw		
5. Begeleiding van de werken & Selectie bewoners		
Andere: oa. Infrastructuurwerken	1% van project	
Jaarlijkse terugkerende uitgaven		
Begeleiding bewoners (voorzichtigheidshalve van 150€ naar 300€/jr gebracht)	per woning /j	€ 300
Overhead kosten (voorzichtigheidshalve van 150€ naar 300€/jr gebracht)	per woning /j	€ 300
Canon (o.b.v. 1,3€ per m2)	per woning /j	€ 175
Onroerend goed belasting (gedragen door bewoners)	per woning /j	
Onderhoud en herstellingen	+/- 1 mnd huur/j	
Brandverzekering (gedragen door bewoners)	per woning /j	
Indexering uitgaven		2,0%
Enmalig inkomsten		
Subsidies (begeleiding werken of algemeen)	per woning	
Overdracht woning		
Meerwaarde bij overdracht woning	% van meerwaarde	75%
	waarde woning	€ 155.000
	stijging vastgoed	2,0%
	stijging toelage	2,0%
	na gemiddeld jr	22
Marge voor minderwaarde of uit te voeren herstellingen bij overdracht	% van inkomst	5%
Vergoeding betaald door verkoper (eenmalig bij herverkoop)	na X jaar	€ 2.500
Kost toekenning nieuwe koper (administratie en selectie; bij herverkoop)	na X jaar	€ 2.500
Jaarlijkse terugkerende inkomsten		
Jaarlijkse betaling van bewoners (50€ ad Stichting en 25€ ad vzw)		€ 600
Jaarlijkse vergoeding financiering (bij toelage ipv meerwaarde)		
Canon		
Huurgelden	per maand	
Subsidies (bijv. voor begeleiding bewoners)		
Indexering inkomsten		2,0%
Financiering		
Percentage Lening (bv overbruggingskrediet of krediet met uitsel aflossing)		0%
Intrest percentage		2,0%
Percentage eigen "kapitaal"		100%
Vergoeding "kapitaal"		0,0%
Fiscaal		
Rechtspersonenbelasting op onroerende inkomsten		20,6%
RPB op meerwaarde binnen 8 j		NVT
Patrimoniumtaks rechtspersonen (Stichting o.n. betaalt geen 0,17% taks)		0,00%

Stap 5: De eerste aankoop, woonfase en doorverkoop

Sogent verleent een erfpacht aan WoninGent voor de bouw van de woningen. Eenmaal de woningen voorlopig zijn opgeleverd, zal WoninGent deze woningen verkopen aan de CLT-kandidaat-kopers en tegelijk aan de CLT-kandidaat-kopers een opstalrecht verlenen om de woningen op de grond in eigendom te krijgen. Onder de 'verkoop van woningen' wordt verstaan dat minstens een overeenkomst tot het aangaan van verkoop wordt gesloten (compromis).

Onmiddellijk na de verkoop van de woningen en dus de vestiging van het opstalrecht aan de CLT-kandidaat-kopers draagt WoninGent per verkochte woning het corresponderend grondaandeel van de erfpacht en het daarbij horende opstalrecht over aan de Stichting. Door het deel van de erfpacht over te dragen, treedt de Stichting in alle rechten en plichten van de opstalovereenkomst.

De "eindfoto" is dus:

- Erfpacht door sogent aan de Stichting
- Opstalrecht door de Stichting aan CLT-kopers die eigenaar zijn van de woning

De erfpacht van sogent naar WoninGent, waar de Stichting in haar hoedanigheid als 'toekomstig overnemer' als derde partij is in wordt opgenomen, bevat ook de modaliteiten voor de overdracht naar de Stichting. In hoofdzaak houden deze modaliteiten o.m. een verlenging van de duurtijd van het erfpachtrecht tot 99 jaar en de canon in.

Wanneer alle woningen in één beweging verkocht worden aan CLT-kopers, heeft Woningent de mogelijkheid om aan de Stichting de volledige grond in één enkele erfpachtakte toe te vertrouwen (i.p.v. deeloverdrachten), teneinde de aktekosten maximaal te beperken.

- De modaliteiten van de "**koop**" zijn omschreven in een samenwerkingsovereenkomst tussen CLT Gent, SHM WoninGent en sogent (*vier-partijen-overeenkomst, zie stap 4*).
- SHM WoninGent regelt de **sociale leningen**. VMSW gaf reeds haar goedkeuring voor de 100% lening aan CLT-kopers. De notariskosten en registratierechten betaalt ieder met zijn gespaarde gelden van de spaargroep (minimum € 3.000 per woonst). Een aanvullende lening voor het restsaldo wil de CLT voorzien.
 - De opstalhouder-bewoner is vervolgens gebonden aan de **afspraken** met Stichting CLT Gent via het recht van opstalovereenkomst (nog ter goedkeuring door bewoners, VZW en Stichting).
 - Wanneer de eerste opstalhouder vertrekt, gaat de woning **door natrekking naar stichting CLT Gent**. Stichting CLT Gent vergoedt de opstalhouder conform de overeengekomen doorverkoopformule in de akte. Vervolgens zal de stichting CLT Gent **opnieuw** een **opstalrecht** verlenen en de woning

herverkopen aan de eerstvolgende op de CLT-wachlijst voor 30 jaar (te verlengen met 20 jaar).

Bij doorverkoop van de woning betaalt de verkoper **uitstapkosten** voor een totaal van € 5.000:

- 10 dagen opvolging door de vzw (250 Euro/dag)
- 5 dagen opvolging door de Stichting (350 Euro/dag)
- 750 Euro andere kosten

In de **formule van doorverkoop** wordt door CLT Gent, in overleg met de bewoners, nu de geïndexeerde aankoopssom als uitgangspunt voorgesteld. De verkoper ontvangt de aanvankelijke aankoopssom + loonindex. De aankoopssom wordt vermeerderd met het bedrag van de tussentijdse investering door de koper aan de eigen woning (mits afschrijving). Is de woning echter slecht onderhouden, dan worden herstelkosten in mindering gebracht van de aankoopssom

Cijfervoorbeeld

- *De koper van de eerste generatie betaalt 100.000 euro voor zijn appartement (kleinste type). Bij verkoop is de totale geïndexeerde waarde 120.000 euro. De koper van de tweede generatie betaalt 120.000 euro aan de verkoper, de verkoper betaalt 6.250 euro aan de CLT (= 5000 euro geïndexeerd) en houdt dus netto 113.750 euro kapitaal over.*
- *De koper van de eerste generatie betaalt 175.000 euro voor zijn appartement (grootste type). Bij verkoop is de totale geïndexeerde waarde (op dezelfde basis als voorbeeld hierboven) 210.000 euro. De koper van de tweede generatie betaalt 210.000 euro aan de verkoper. Deze betaalt 6.250 euro (= 5000 euro geïndexeerd) aan CLT en houdt dus netto 203.750 kapitaal over.*



Weetje. Indien de CLT 25% van de meerwaarde zou rekenen, dan zijn de inkomsten voor de CLT in deze voorbeelden respectievelijk 5.000 euro en 8.750 euro.

Wanneer indexatie onder de marktprijs valt: verkopen aan marktprijs

Ondanks het feit dat de verkoopprijs door middel van indexering wordt bepaald, wordt **telkens een schatting** uitgevoerd. Hiervoor zijn twee redenen:

1. De CLT wil vaststellen dat de **marktprijs** van het te koop aangeboden goed **groter of gelijk is dan de geïndexeerde verkoopwaarde**. Het is immers onrealistisch te denken dat iemand een pand zal kopen aan een prijs die hoger ligt dan de marktwaarde.

Daarenboven is dit een potentieel **reputationeel risico** voor de CLT: een organisatie die betaalbaar wonen voor kwetsbare groepen als missie heeft, kan op geen enkel moment vastgoed verkopen boven de marktprijs.

2. Een schatting per pand **responsabiliseert** de individuele eigenaar: los van de algemene tendensen op de vastgoedmarkt, zal het onderhoud van het pand gereflecteerd worden in de geschatte waarde. Als deze onder de geïndexeerde verkoopprijs blijkt te liggen, dan slikt de bewoner de minwaarde. Hij heeft er dus alle belang bij de woning als een goede huisvader in stand te houden.

Waakzaamheid!

- *Voor de CLT.* Er wordt binnen de VME een reservefonds aangelegd voor werken aan de gemeenschappelijke delen. Elke bewoner draagt hieraan bij.
- *Vervangingswaarde van de gebouwen.* Omwille van de slijtage van de gebouwen, zal de verkoopprijs volgens bovenstaande formule op termijn niet meer corresponderen met de reële waarde van het gebouw. Dit valt niet op te lossen met een formule. Een sterk businessplan voor CLT Gent moet het op die (lange) termijn mogelijk maken woningen te vervangen.
- *Registratierechten.* Om met het systeem van een verkoopformule met indexering te werken, wil CLT zeker zijn dat de tweede koper net zoals de eerste koper registratierechten betaalt op de verkoopprijs van het gebouw en niet op de volledige venale waarde gebouw + grond. Daarvoor is een ruling in verband met de registratierechten nodig.

7. De toewijs en selectie van de CLT-kopers in Meulestede

De kandidaten van CLT Gent kunnen genieten van de 100% sociale lening. De voorwaarden voor de sociale koop zijn dus het uitgangspunt.

De principes en de procedure voor toewijs zijn voorwerp van overleg binnen de vzw en met de bewoners, moet worden goedgekeurd door de Algemene Vergadering (3-partijen) en wordt toegepast door de trust, de bouwheer of verkoper van de woningen. Met de bewonersgroep is nagedacht rond (nieuwe) toewijsregels, specifiek voor CLT. De bewoners vinden een traject belangrijk en participatie op maat. Ook vinden ze het belangrijk om een evenwicht te vinden tussen de wens van alleenstaanden om een extra kamer te krijgen en zoveel mogelijk op maat toe te wijzen. Zo kwam CLT Gent tot een eerste toewijsprocedure die op 28 mei 2015 door de AV. Tijd doet rijpen, dus de toewijs is inmiddels bijgestuurd.

CLT Gent regelt de aanmelding, het inlooptraject, de toewijs van CLT-woningen en de selectie van kandidaten **in een procedure van zeven stappen.**

Stap 1. Aanmelding en intake.

Een geïnteresseerde kandidaat meldt zich aan via de website, mail, telefoon of via een evenement of CLT-medewerker.

Er wordt een intakegesprek met een CLT medewerker vastgelegd ter kennismaking, om na te gaan of een kandidaat-koper aan de voorwaarden van het CLT project kan voldoen, en of de kandidaat achter de basisprincipes van het CLT project staat.

De CLT-medewerker registreert enkele gegevens zoals de gezinssamenstelling, namen, geboortedata, inkomen. Is de kandidaat niet solvabel maar wel werkende dan kan hij/zij toch worden ingeschreven. Datum van intake bepaalt de initiële rangorde.

De kandidaat wordt lid en onderschrijft de CLT-principes, waarna hij/zij kan instappen in het inlooptraject (stap 2). Elke wijziging in de gezinssamenstelling wordt meegedeeld aan CLT.

Stap 2. Basiscursus CLT voltooien.

Elke geregistreerde kandidaat wordt uitgenodigd op de infomomenten die jaarlijks worden georganiseerd in groepsverband (max. 20 deelnemers). De basiscursus bestaat uit een 5-tal verplichte thematische infosessies die uitleggen wat het CLT-project inhoudt: algemene principes en specifiek financiële en juridische aspecten, community- en bouwprogramma. Zo worden de kandidaat-bewoners goed voorbereid op alle deelaspecten van de CLT, de verplichtingen, de verwachtingen, de verkoopformule, de kosten verbonden aan het CLT-eigenaarschap, de community-werking en de bestuursvorm.

Wie alle sessies heeft gevolgd (men heeft recht op 1 joker, 1 inhaalmoment), bevestigt zijn interesse en kan overgaan naar stap 3. Wie meerdere sessies zonder geldige reden heeft gemist wordt geschrapt van de lijst of kan op gemotiveerd verzoek achteraan in de lijst komen.

Stap 3. Starten met sparen.

De kandidaten ondertekenen het CLT-spaarcontract en starten met het maandelijks sparen op een gemeenschappelijke CLT-spaarrekening: minimum 10€/maand voor mensen op de wachtlijst en minimum 50€ voor mensen in de projectgroep (stap 5).

Kandidaten hebben minimum 1.500 euro gespaard op het moment dat de bouwvergunning is goedgekeurd. Wie dit niet haalt zal worden begeleid om zo toch het beoogde bedrag tegen het moment van aankoop ter beschikking te hebben.

Stap 4. Selectie van de projectgroep, voorlopige toewijs.

1. Uitgangspunten

Elk CLT-project heeft een bouwprogramma dat voorziet in voldoende diverse woontypes (1-2-3-4 slaapkamers), opgesteld volgens de noden van de wachtlijst. De

eerst gerangschikte kandidaten worden geselecteerd om deel uit te maken van de projectgroep. Er worden na goedkeuring van de bouwvergunning zoveel kandidaten geselecteerd als er woningen zijn, met per woningtype een reserve van de drie eerstvolgende kandidaten.

2. Voorwaarden

Om te kunnen toetreden tot de projectgroep moet de kandidaat-koper alle voorgaande stappen hebben doorlopen.

De kandidaat-koper moet 1.500 euro startkapitaal bijeen gespaard hebben binnen de CLT-spaargroep of dit bedrag overschrijven op de rekening van de CLT-spaargroep, bij de start van de projectgroep. Of de kandidaat-koper heeft een begeleidingstraject opgestart om op korte termijn tot dit bedrag te kunnen komen.

3. Bepalen van de rangorde

Per projectgroep wordt er een rangorde opgemaakt o.b.v. datum van intake volgens het principe van rationele bezetting, d.w.z. aantal slaapkamers volgens de gezinssamenstelling:

Woonunit met 5 slks: Bij voorrang voor een (1ouder) gezin met 4 tot 8 kinderen of andere inwonende personen, rekening houdend met het geslacht van de kinderen.

Woonunit met 4 slks: Bij voorrang voor een (1ouder) gezin met 3 tot 6 inwonende kinderen of andere personen, rekening houdend met het geslacht van de kinderen.

Woonunit met 3 slks: Bij voorrang voor een (1ouder) gezin met 2 tot 4 inwonende kinderen of andere personen, rekening houdend met het geslacht van de kinderen.

Woonunit met 2 slks: Bij voorrang voor een koppel of eenouder met maximum 2 inwonende kinderen, rekening houdend met het geslacht van de kinderen.

Woonunit met 1 slk: Bij voorrang voor een alleenstaande of een koppel zonder kinderen.

- 1. Er wordt rekening gehouden met de kinderen die niet permanent in het gezin verblijven omwille van bvb. omgangsrecht, co-ouderschap of plaatsing van de kinderen. De kandidaat zal dat melden bij de intake of als zijn situatie wijzigt. Er wordt ook rekening gehouden met ongeboren kinderen mits een attest dat de zwangerschap bewijst.*
- 2. Er wordt rekening gehouden met meerderjarige inwonende kinderen tot hun 25^{ste} verjaardag. Zij zijn opgenomen in het inschrijvingsregister en moeten dus ook voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.*
- 3. Een hogere woningbezetting kan alleen als er in het project geen grotere woning is, zij het nooit een hogere bezetting dan 2 personen per slaapkamer groter of gelijk aan 11m² of 1 persoon in een slaapkamer kleiner dan 11m².*
- 4. Als er voor een woning geen kandidaten (meer) zijn waarvoor de maximum rationele bezettingsgraad geldt, dan komt de eerstvolgende op de*

wachtlIJst in aanmerking waarbij de gezinssamenstelling één persoon (anders dan de ouders) minder telt.

4. Voorrangsregels met focus op lage inkomens binnen de groep sociale koop

1. Wie recht heeft op een betaalbaarheidstoelage krijgt voorrang tot 15 à 30% per project met een toelage, mits evenredige verdeling over de verschillende woningtypes.

In het CLT pilootproject Meulestede kunnen twee à vier 1slk-units, één 2slk-unit, één 3slk-unit en twee à vier 4slk-units (max. 10 units) prioritair toegewezen worden aan een huishouden dat meer dan 40% van het inkomen zou moeten uitgeven aan wonen en dus recht heeft op een toelage.

2. De kandidaat die onder de inkomensgrens van sociale huur valt krijgt voorrang tot de grens van 65% per project is bereikt, mits evenredige verdeling over de woningtypes.

In het CLT pilootproject Meulestede kunnen met voorrang toegewezen worden aan een huishouden dat onder de inkomensgrens van sociale huur valt: acht 1slk-units, drie 2slk-units, twee 3slk-units en acht 4slk-units (max. 21 units).

3. Een huishouden dat verhuist binnen het project behoudt zijn nummer op de wachtlIJst en krijgt voorrang wanneer de eerste 'woning op maat' beschikbaar komt.
4. Een kandidaat die geen interesse heeft in de site mag de woning weigeren maar behoudt zijn nummer op de wachtlIJst.

5. Recht op verhaal

Kandidaten kunnen steeds een beroepsprocedure aanvragen bij de Raad van Bestuur (VZW) indien ze van mening zijn dat de procedure niet correct is verlopen. De voorwaarde is dat de kandidaat-koper 1.500 € startkapitaal gespaard heeft binnen de CLT-spaargroep en voldoet aan de afspraken in het spaarreglement.

Stap 5: opmaak van de participatieovereenkomst door de projectgroep

De projectgroep maakt een overeenkomst op die de afspraken vastlegt van de deelname aan het participatieproces en de groepsactiviteiten ter voorbereiding van de VME:

- Iedereen kan participeren op maat (naar eigen tempo, interesse en mogelijkheden).
- Aanwezigheid wordt verwacht op de algemene vergadering van de VZW (max. 2 per jaar).
- Men dient aanwezig te zijn op minstens 4 bijeenkomsten met heel de projectgroep voor het opmaken van het huishoudelijk reglement, het uitwerken van de vereniging van mede-eigendom en de uitbouw van de community.
- De geldige redenen voor afwezigheid en alternatieven of inhaalmogelijkheden liggen vast.

Stap 6. De evaluatie van de kandidaat-kopers in de projectgroep.

De naleving van de participatieovereenkomst en het spaarcontract wordt jaarlijks geëvalueerd door de CLT-begeleider volgens de modaliteiten die zijn bepaald in de overeenkomsten. Voor elke participant wordt een evaluatierapport opgemaakt dat wordt voorgelegd aan de Raad van Bestuur (VZW).

Als de CLT-begeleider opmerkt dat er problemen zijn (aanwezigheid of sparen) zal deze de kandidaat-koper verwittigen en uitnodigen voor een gesprek. Twee verwittigingen kunnen leiden tot een negatieve evaluatie.

De beslissings- en beroepscommissie wordt samengesteld door de Raad van Bestuur (VZW) en zal zich buigen over het evaluatierapport:

- *Bij negatief advies wordt de kandidaat geschrapt van de wachtlijst, maar men kan zich wel éénmaal opnieuw inschrijven;*
- *Bij positief advies blijft de kandidaat in de projectgroep.*

Stap 7. Definitieve toewijs bij de oplevering van de woningen.

De lijst van de projectgroep zal worden doorgegeven aan WoninGent met de kandidaten die voldoen aan alle voorwaarden en 3.000 € gespaard hebben als eigen inbreng voor de notaris- en registratiekosten.

De situatie van de CLT-kandidaat kan inmiddels veranderd zijn:

- *Niet voldoen aan VMSW-voorwaarden voor het verkrijgen van een sociale lening (inkomen, solvabiliteit, eigendom, ...), of aan de voorwaarden voor sociale koop (indien het CLT-project binnen dit kader is uitgewerkt);*
- *Niet voldoen aan CLT-voorwaarden opgenomen in de opstalovereenkomst of het CLT-reglement;*
- *Onvoldoende gespaard hebben voor het betalen van notaris- en registratiekosten.*

De Raad van Bestuur (VZW) zal in deze gevallen nagaan of de kandidaat zijn plaats op de wachtlijst kan behouden, of achteraan de lijst belandt, of geschrapt wordt uit het kandidatenregister van CLT Gent.

Is de gezinsgrootte gewijzigd, en is er geen woning op maat meer beschikbaar, dan komt deze kandidaat bovenaan op de wachtlijst en zal hij/zij voorrang krijgen in een volgend CLT-project.

Enkele modaliteiten in de toewijsprocedure dienen nog worden verfijnd of opgesteld, zoals o.m. de wijze van beroep aantekenen, de toepassing van het puntensysteem, de geldige datum van aanmelding bij bvb. wisselende volgorde voor de intake. En, zal men rekening houden met bvb. de binding met de wijk of stad?

Alvast kan het reglement en de procedure van CLT Brussel inspireren.

8. De betaalbaarheidstoelage

Uitgangspunten betaalbaarheidstoelage

CLT Gent wil van bij aanvang meer kunnen doen voor de lagere inkomens. Het idee achter de betaalbaarheidstoelages is dat we vanuit CLT kijken waar de kandidaat-kopers geraken met hun inkomen, om dan (in de mate van het mogelijke) op de aankoopprijs bij te leggen tot het punt waar ze weer solvabel zijn.

Die solvabiliteit is namelijk erg belangrijk. Als we niet-solvabele kopers toelaten, zullen de risico's te groot. Zowel voor de CLT als voor de bewoners zelf.

Om de solvabiliteit in het oog te houden spelen drie factoren een rol:

- a) De reële kost van de aankoop van de CLT-woning (prijs woning + extra kosten) en de mate waarin deze 'beleenbaar' is voor de CLT-kopers;
- b) het inkomen van de CLT-koper;
- c) de verhouding met de andere woonkosten van de CLT-koper.

Om solvabel te zijn voor VMSW, moet je niet alleen kunnen aantonen dat je beschikt over voldoende inkomen. Het moet ook duidelijk zijn dat je niet te veel uitgeeft aan je lening.

VMSW verwacht dat mensen maandelijks 800 euro leefgeld overhouden. Knabbelt je VMSW-lening te veel van je leefgeld op, dan kan je niet lenen.

CLT voorziet een maximale toelage per persoon. CLT Gent wil de kopers behoeden dat ze niet meer betalen dan 40% van hun inkomen. Bij de woonbegeleiding wil ze die kandidaten warm doorverwijzen naar CLT-huur, voorlopig sociale huur.

De toelages

Er zijn twee mogelijke toelages: één om de transactiekosten bij aankoop te verlichten en één om de aankoop van de woning te verlichten. Het principe van subsidieretentie wordt toegepast op elke betaalbaarheidstoelage; dit betekent dat koper de ontvangen toelage terugbetaald aan de CLT (bij verkoop of eerder in geval van de notariskosten) en de toelage opnieuw beschikbaar zijn voor een volgende koper.

- Een toelage die de aankoopkosten, bovenop de woningprijs, overbrugt

CLT-kopers hebben vaak geen grote spaarboek. Daarom zal elke kandidaat bij aanvang van het inlooptraject starten met sparen in de CLT-spaargroep. Het doel is minstens 3.000 euro te sparen in functie van de aankoopkosten die niet kunnen beleend worden.

CLT voorziet een eerste type betaalbaarheidstoelage voor kandidaat-kopers, die wel 3.000 euro sparen, maar aangeven nog steeds niet toe te komen om de notaris- en registratiekosten te betalen.

Deze betaalbaarheidstoelage bedraagt maximaal 5 % van de aankoopprijs, min de 3.000 euro die de mensen zelf dienen te sparen. De toelage is niet hoger dan de som van de registratie- en notariskosten samen.

Naar analogie met de FRGE-lening (de energielening) kan deze toelage renteloos worden toegekend voor de lagere inkomens (wie onder de inkomensgrens valt van sociale huur) en aan een beperkte rente van maximum 2% voor de anderen.

Uiteraard hangt de uitwerking hiervan af van allerlei juridische (bancaire) regels. Afhankelijk van de regeling zal CLT bepalen of hier echt een rente van toepassing is, of er gewerkt wordt met een dossierkost of meerwaardeberekening (van dezelfde grootorde). Vraag is nog of de afbetaling maandelijks of jaarlijks wordt geregeld. Of gecumuleerd verrekenen aan het einde van de rit.

- Aankooptoelage: een toelage voor wie net niet kan kopen via subsidieretentie

Wat als je wel in aanmerking komt voor een VMSW-lening, maar net te weinig kan lenen/betalen om echt een van de beschikbare CLT-woning te kopen? Met andere woorden: wat als je net niet voldoende centen op tafel kan leggen voor de aankoop van de woning die past bij jou of je gezin?

CLT Gent engageert zich om ook kandidaat-kopers te betrekken met lagere inkomens, maar zorgt er evengoed voor dat die kopers met een lager inkomen voldoende financiële ademruimte overhouden. Beide worden afgewogen om schulden (aan de kant van de bewoners) en betaalbaarheidsproblemen (aan de kant van de CLT) te voorkomen.

De **inkomensvoorwaarden** voor deze toelage zal CLT Gent op de volgende wijze vastleggen:

- het VMSW-minimum van 9.392 euro blijft behouden;
- het maximumbedrag hangt af van de solvabiliteit van de CLT-kopers (en dus van het reële inkomen en de woonkosten), CLT Gent berekent dit op maat;
 - o bijvoorbeeld: voor een alleenstaande met gezinslast rekt CLT een max. van € 17.500;
 - o bijvoorbeeld: voor een alleenstaande zonder kinderen rekt CLT een max. van € 13.000;
 - o dit moet verder op maat berekend worden voor alle situaties;
 - o alvast één groep kan op basis van deze berekeningen niet in aanmerking komen voor een toelage (en dus per definitie, onder de huidige omstandigheden, geen CLT-woning verwerven): de alleenstaanden met een leefloon. De CLT zou immers voor meer dan 50 % van de aankoopwaarde toelage moeten voorzien (en dan ben je juridisch gezien geen 'eigenaar' meer).

- Hogere inkomens zullen telkens wel een CLT-woning kunnen aankopen, zonder toelage.

Het **bedrag van de aankooptoeelage** zal per gezin bepaald worden aan de hand van het netto maandinkomen, de kinderlast en het type CLT-woning.

CLT Gent streeft ernaar om één op de vier CLT-woningen aan te kunnen bieden aan kandidaten die behoren tot deze lagere-inkomensgroep. Dat wil zeggen dat we hier telkens ook middelen moeten voor vinden.

9. De financieringsbronnen van CLT Gent

CLT Gent pioniert en heeft tot op heden een pak leergeld besteed aan de ontwikkeling van het CLT-model, met alle juridische en financiële expertise, gedurende de afgelopen 6 jaar. Stilaan komt de ontwikkeling op gang met het eerste koopproject op Meulestede.

- **Middelen voor het personeel** zijn noodzakelijk voor het opzetten en realiseren van concrete CLT-projecten. De personeelskosten worden sinds 2012 gedekt door **diverse projectsubsidies** (o.m. een Vlaamse subsidie voor de Blauwdruk, subsidies van de provincie Oost-Vlaanderen, het KBS-fonds Barones Monique Van Oldeneel tot Oldenzeel, Welzijnszorg Vlaanderen, IWT, het KBS-fonds Da Vinci) en door **structurele middelen** van Samenlevingsopbouw Gent 2016-2020 (2 FTE).

Sinds eind 2017 zijn **Europese middelen** van Interreg Noord-West Europa voor het SHICC-project, goed voor 1 FTE. Sustainable Housing for Inclusive Cooperative Housing is een partnerschap tussen CLT Lille, CLT Londen, CLT Brussel en het UK-National CLT Network (2018-2020).

- **Middelen voor expertise** konden gehaald worden uit de werkingsmiddelen in het totaal van de projectsubsidies of de projectsubsidie was specifiek gericht op het inhuren van expertise.

Financiële expertise voor de opmaak van het businessmodel en financieel plan, zowel in het kader van de ESF-steun voor de haalbaarheidsstudie als IWT-steun (Vlaamse Overheid), in het kader van experimentele woonvormen (Provincie Oost-Vlaanderen) en ondersteuning in natura van I-Propeller (Vlaamse Overheid - Kanselarij Duurzame Ontwikkeling).

Opmaak van stedenbouwkundige randvoorwaarden en simulaties voor het bouwprogramma: 11.000€ (Stad Gent – Dienst Milieu/Duurzame Wijken)

Voorstudie en opmaak van de Recht van Opstal: 30.000€ (Stad Gent – Dienst Wonen)

Juridische ondersteuning voor de samenwerkingsovereenkomst CLT-koop Meulestede en opmaak van dit draaiboek: 5.500€ (Provincie Oost-Vlaanderen) en 25.000€ (Vlaamse Overheid Minister Homans).

Fondsenwerving in functie van het CLT-koop Meulestede dankzij 40.000€ van de Provincie Oost-Vlaanderen in het kader van experimentele woonvormen.

- **Middelen voor de realisatie van CLT-koop Meulestede** dankzij de prefinanciering door WoninGent voor de studie- en bouwkosten en dankzij de sanering van de CLT-site en de financiering van de infrastructuurwerken voor het openbaar domein door Stad Gent. Aanvullende steun on hold vanwege de Nationale Loterij voor de gemeenschapsruimte ten belope van 75.000 €.
- **Middelen voor het realiseren van de betaalbaarheid** (grond, toelage, collectieve ruimte, ...) zullen gezocht worden door o.m. de fondsenwerper die 50% FTE in dienst zal werken voor de vzw.
- De zeer **ruime inzet van een 30-tal vrijwilligers**, zoals de CLT-leden (kandidaat-bewoners en sympathisanten), de leden van de stuurgroep en werkgroepen, de bestuursleden: de vzw die maandelijks bijeenkomt sinds april 2014, nu ook de trust die sinds februari 2018 maandelijks bijeenkomt. En eerlijkheidshalve wordt ook de inzet gerekend van alle ambtenaren en politiciers die geregeld met de CLT-kern (team, stuurgroep en werkgroepen) aan tafel zaten om beslissingen en documenten voor te bereiden.

De fondsenwerper (dankzij een subsidie van de provincie Oost-Vlaanderen) kan met alle voorliggend materiaal aan de slag om een plan op te zetten voor een wervingscampagne en diverse kanalen aan te spreken in functie van een gezonde financiering van het koopproject Meulestede en de versterking van de financiële basis van de CLT vzw en Stichting. Op de agenda staan: onderhandeling met banken, sociale investeerders en fondsen, naast projectmatige acties onder vorm van crowdfunding, steun, giften e.d.m.

BIBLIOGRAFIE

Boeken

- BAUWENS M. (2007), *Ontwikkeling van ruimtelijke projecten*, VVSG, Politeia, Brussel, 89 p.
- BLOCKX G, LENS F., WYNANT L. (2006), *Erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden*, Wolters-Kluwer, Mechelen, 364 p.
- BOULY S. (2015), *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Intersentia Antwerpen-Cambridge, 298 p.
- BUURTHUIS BONNEVIE (2013), *Passief Wonen. Project Espoir*, Brussel, 79 p.
- CANFYN F. (2012), *Wonen voor 200.000 euro all-in*, Garant Uitgevers, Antwerpen, 200 p.
- DAVIS J.E. (red. 1982), *The Community Land Trust Handbook*, The Institute for Community Economics, Rodale Press, Pennsylvania, 230 p.
- DAVIS J.E. (red, 2014), *Manuel d'antispeculation immobiliere. Introduction aux fiducies foncières communautaires* (préface H. Lavallée), Ecosociété Eds, Montreal (Quebec), 216 p.
- DEBRUYNE M. (2013), *Stapstenen tussen huur en koop 'Community Land Trust'*, studiedienst ACW i.s.m. Samenlevingsopbouw Gent, het tijdschrift Terzake en Coopconcult, Brussel, 71 p.
- DENEF M. e.a. (2015), *De VZW*, Die Keure, Brugge, 684 p
- HEYLEN K. (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*, Steunpunt Wonen, Leuven.
- HUBEAU B., VANDROMME T. (2017), *Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein?* Die Keure, Brugge, 384 p.
- JONCKHEERE L., MAES T. en MAELSTAF H. (2013), *Blauwdruk Gemeenschappelijk Wonen. Betaalbaar Wonen in zelfbeheer*, Samenhuizen vzw i.s.m. CeDuBo in het kader van ESF-Coöperatief Ondernemen, Heusden-Zolder, 150 p.
- KUHK A., HOLEMANS D., VAN DEN BROECK P. (2018), *Op grond van samenwerking*, EPO, Antwerpen, 424 p.
- LUYTEN D. (2013), *Lokaal woonbeleid. Een plan van actie*, Vandenbroele, Brugge, 362 p.
- MAES T. (2010), *Duurzaamheid en Ruimte* in: Van den Broeck J., Albrechts L., Segers R (red), *Strategisch Ruimtelijke Projecten*, Politeia, Brussel, 218 p: 49-107.
- SAGAERT V. (2014), *Beginnelen van Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters-Kluwer, Mechelen, 785 p.

SAMENLEVINGSOPBOUW GENT vzw, vzw SIVI, COOPBURO, HEFBOOM, KAHO Sint-Lieven, MAES T., DEBYSER J. (notaris), VANDEPITTE F. (2012), *Blauwdruk/Haalbaarheidsstudie CLT Gent*, 266 p.

SNAET S., TRUYEN P. (2011), *Erfpacht en opstal - Artikel en Commentaar*, Wolters-Kluwer, Mechelen, 138 p.

STORME M. (2018), *Erfpacht en opstalrecht*, KULeuven, 65 p.

THADEN E. (2011), *Stable home ownership in a turbulent economy: delinquencies and foreclosures remain low in Community Land Trust*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge MA, 28 p.

THADEN E. (2012), *Results of The 2011 Comprehensive CLT Survey*. The Housing Fund Vanderbilt University, in partnership with the National Community Land Trust Network and the Lincoln Institute of Land Policy, 58 p.

TIMMERMANS R. (2016), *De community land trust of coöperatieve landmaatschappij voor uitgifte en beheer van communale grond*, Wolters-Kluwer, Mechelen, 320 p.

VAN DEN HOUTE e.a. (2015), *Gemeenschappelijk wonen*, Steunpunt Wonen (samenwerking KU Leuven, Universiteit Hasselt, Universiteit Antwerpen, Universiteit Delft OTB), Leuven, 95 p.

VAN HULE K., VAN HULLE A., *De coöperatieve vennootschap*, 1996, Kluwer, Antwerpen, 875 p.

BAEL J. et al. (2017), *Opening Doors*, Verslagboek naar aanleiding van het nationaal notarieel congres in Gent/Congres Des Notaires, Larciens, Brussel, 543 p.

VON S. (2016), *Chances for the Community Land Trust as affordable housing option for Amsterdam: A comparative policy learning study based on the experiences of CLT Brussels and CLT Ghent*, Amsterdam, 59 p.

Artikels & Nota's

BONNAVE S., *Financieel MeerJarenPlan voor CLT* i.o.v. CLT Gent vzw, Hefboom, Brussel, 2014

DE DECKER P., 'Iedereen eigenaar' versus 'Duurzaam eigen woningbezit'. Aanzetten voor een woonbeleid in een risicomaatschappij in: *Samenleving & Politiek*, Jaargang 10, 2003, nr. 4 (april), p. 29-43.

DE DECKER P., VANDERSTRAETEN & al (2015), GWO 2013 geciteerd in: VLAAMSE WOONRAAD (2017), *Advies 2017/13 van 6 oktober 2017 over moeilijke eigendomssituaties*.

DEBYSER J., *Korte bespreking van de voordelen van de stichting*, nota d.d. 9 maart 2016, 3p.

DEBYSER J., *Werkdocument in voorbereiding van de opmaak van een opstalakte*, 28 augustus 2018, 28 p.

HERREGODTS K., *VMSW nota CLT*, 2014.

ISERBYT B., *Krachtlijnen voor de oprichting van een Community Land "Trust"*, nota d.d. 25 januari 2019, 35p.

MOREL D., *Canvas Business Model Community Land Trust*, 2013.

MOYERSOEN J., *Een model voor Community land trusts in Vlaanderen*, iPropeller (Brussel) i.o.v. CLT Gent, nota d.d. 7 maart 2017.

MOYERSOEN J., *Gent inc. Vastgoed voor een inclusief Gent binnen een urban land trust model*, iPropeller (Brussel) i.o.v. CLT Gent, presentatie maart 2017.

N., *Creating Permanent Affordable Housing for Globeville, Elyria and Swansea*, Burlington Associates in Community Development LLC i.o.v. Urban Land Conservancy, Vermont, 66p.

REYNVOET H., *Presentatie CLT*, Commissie Wonen Vlaams Parlement, 17 mei 2013.

SCHIPPERS R., *Analyse erfpacht*, Belfius i.o.v. CLT Gent, 2014, 35 p.

SCHIPPERS R., *Analyse rechtsvormen*, Belfius i.o.v. CLT Gent, 2014, 18 p.

SCHIPPERS R., *Rechtsvormen totaaloverzicht fiscaliteit*, Belfius i.o.v. CLT Gent, 2014, 4 p.

VANDENPITTE F., VAN MULLEM E., *Een eigen huis...*, De Standaard 5 augustus 2018

VANDEPITTE F., *Kiezen voor Community Land Trust – woningmodel met meerwaarde voor iedereen*, Vlaams CLT Platform, 19 februari 2015

VANDEPITTE F., MOREL D., *Conceptnota Community Land Trust Gent - Project Kop van Meulestede*, 18 juli 2013

VMSW, *Toelichting over erfpacht en opstalrecht*, Informatienota 3.4 – vergadering 23 april 2013, 20 p.

Digitale bronnen

<http://www.affordableownership.org/stewardship-principles/>

<https://bestat.economie.fgov.be/bestat/crosstable.xhtml?view=df813d2a-96f6-40e3-b54c-1e132a6bfc28>

<http://www.getahome.org/> (Champlain Housing Trust)

Relevante wetgeving

Kaderdecreet Duurzame Ontwikkeling d.d. 22 juni 2007

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode (Overdrachtenbesluit, hierna genoemd ODB)

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 betreffende de voorwaarden en modaliteiten van overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van de Vlaamse Wooncode (het Leningenbesluit)

De nieuwe wet van mede-eigendom van 18 juni 2018

Het voorontwerp van 4 mei 2018 betreffende het ontwerp van wet houdende invoeging van Boek 3 "Goederen"

Het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen van 20 juli 2017

Het Voorontwerp van 4 mei 2018 van wet 'Ontwerp van wet houdende invoeging van boek 3 "Goederen in het nieuw Burgerlijk Wetboek".