



Jaarverslag 2022

COMMUNITY LAND TRUST GENT



info@cltgent.be



www.cltgent.be



0467/32.93.98



facebook.com/cltgent



Blaisantvest 70
9000 Gent

Inleiding

CLT Gent verenigt en verbindt mensen rond betaalbaar wonen op gemeenschapsgrond. Wij zijn ervan overtuigd dat de implementatie van het Community Land Trust model een meerwaarde is voor het woonlandschap in Vlaanderen. Wij zetten ons hiervoor elke dag in, samen met ons bestuur en leden.

Met ons eerste project in Meulestede consolideren we een groep enthousiaste mensen (bestuursleden, kandidaat-bewoners, sympathisanten) die CLT naar stads- en gewestelijk niveau uitdragen. CLT krijgt meer en meer naamsbekendheid in Vlaanderen, krijgt nationale pers aandacht en wordt genoemd als een van de voornaamste alternatieve woonvormen.



Wat we doen



EEUWIGDUREND BETAALBARE WONINGEN VOORZIEN VOOR MENSEN MET EEN LAAG OF BESCHEIDEN INKOMEN

In een Community Land Trust-project kopen bewoners enkel het huis en niet de grond waarop de woning staat. Hierdoor is de aankoopprijs van de woning lager. De grond blijft eigendom van een stichting. CLT Gent maakt het zo mogelijk voor mensen met een laag tot bescheiden inkomen om een eigen kwaliteitsvolle en energiezuinige woning te verwerven. Verkopen kan, maar aan een geplafonneerde prijs. Op die manier wordt de aanvankelijke subsidie 'opgeslagen' in de grond en blijft de woning betaalbaar voor toekomstige generaties!



BEWONERS BLIJVEND BEGELEIDEN EN BOUWEN AAN EEN GEMEENSCHAP

We zetten in op het maximaal informeren en begeleiden van de (kandidaat-)bewoners. Toekomstige bewoners komen samen op infomomenten, basisvormingen, bewonersvergaderingen en gemeenschapsactiviteiten. Tijdens opvolggesprekken maken we tijd voor individuele begeleiding.

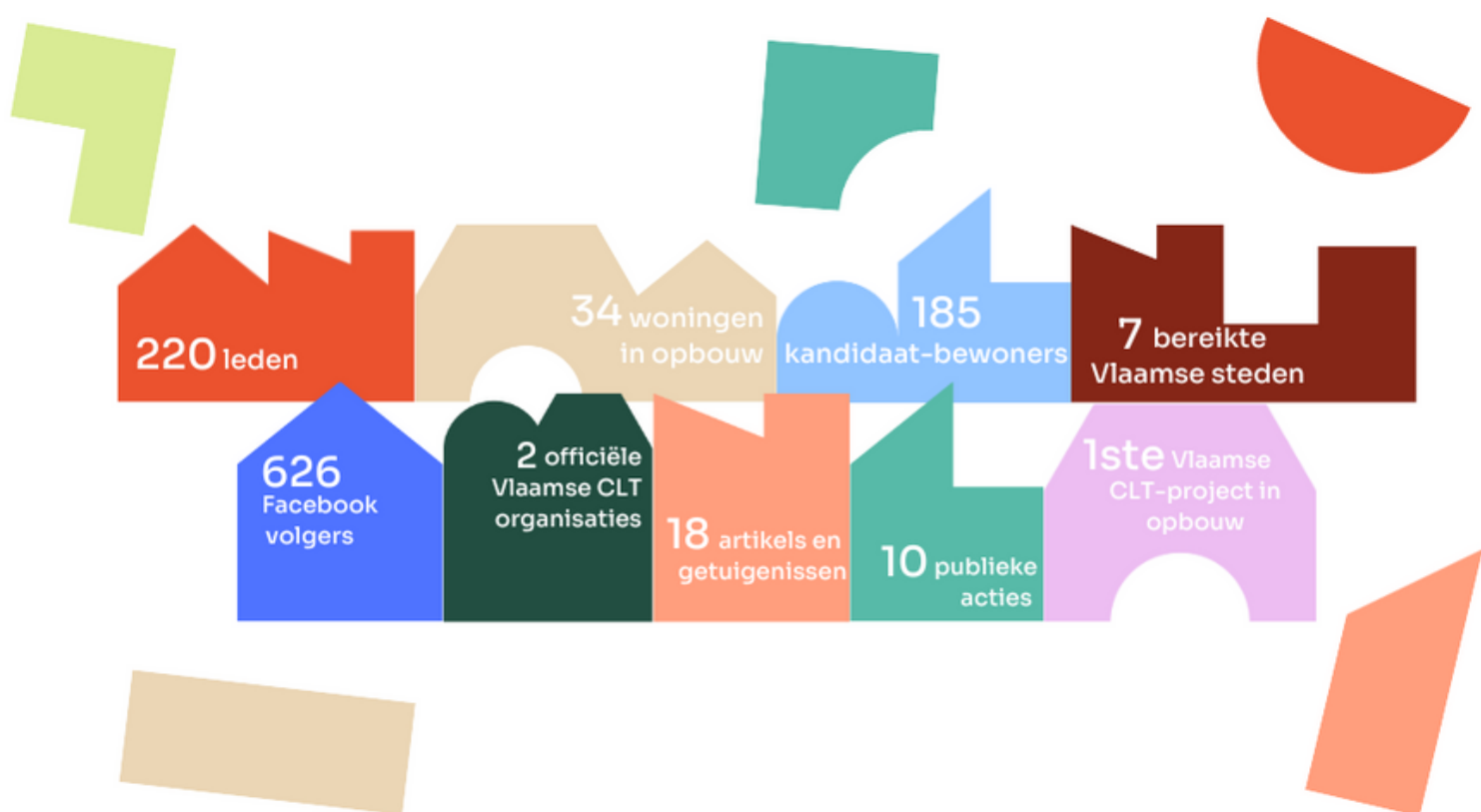
Samenleven op gemeenschappelijke grond opent nieuwe perspectieven en netwerken die mensen sterker maken en helpen inclusieve en veerkrachtige buurten te bouwen. In een CLT-project denken de bewoners mee na over het ontwerp, de bouw, het beheer, de toewijzing en de afspraken binnen hun woongemeenschap en ze bouwen ook mee aan de wijk.



CLT-GEDACHTEGOED VERSPREIDEN IN VLAANDEREN

We maken het CLT-model bekend in Vlaanderen en ondersteunen opstartende CLT-initiatieven door het verstrekken van advies en expertise.

2022 in enkele cijfers



Project CLT Mykolaiv

Op 8 oktober 2022 kwamen buurtbewoners, middenveld, beleidsmakers en kandidaat-bewoners samen in Meulestede voor de eerstesteenlegging van het eerste CLT-project in Gent én Vlaanderen.



Geënthousiasmeerd door het feestelijk gebeuren startten we samen met de buurt en toekomstige bewoners de voorbereidingen op bewoning. Daarbij zetten we maximaal in op mede-eigenaarschap en participatie van de bewoners.



In december 2022 werd de projectgroep gelanceerd met 34 gezinnen die geselecteerd zijn om een woning te kopen en 10 gezinnen op de reservelijst. Zij komen samen op de maandelijkse projectgroep en in werkgroepen om het samenleven in al haar facetten voor te bereiden.

De toekomstige bewoners bespreken de kernwaarden van hun project, leren het ontwerp van het gebouw beter kennen, maken interne afspraken en werken ideeën uit voor bewonersinitiatieven en het gebruik van de gemeenschapsruimte. Stilaan groeit de groep naar een gezond functionerende woongemeenschap.

De bewoners kozen samen voor de projectnaam "CLT Mykolaiv", een verwijzing naar het toekomstig adres van de woningen.



En ook de bouw gaat vooruit! De samenwerking met architect, bouwheer en aannemer loopt vlot. Buurtbewoners sturen ons regelmatig mooie foto's van de vooruitgang van de werf.



Gemeenschapsactiviteiten en bewonerswerking

De bewonerswerking gaat echter breder de projectgroep Mykolaiv. In 2022 organiseerden we weer verschillende gemeenschapsactiviteiten voor kandidaat-bewoners, sympathisanten en buurtbewoners.



Nieuwjaarsreceptie Muide (januari)



Infosessie met lunch (februari)



Wereld CLT-dag (oktober)

En de gemeenschap van kandidaat-bewoners blijft groeien! In 2022 deden 50 gezinnen een intake en volgden 32 huishoudens een basiscursus. We passen ons aan op de stijgende interesse en zetten nu in op collectieve intakegesprekken en een herwerkte basiscursus. Om de vinger aan de pols te houden organiseren we regelmatig opvolggesprekken met kandidaat-bewoners.

Uitdagingen

PERSONEEL

De wisselende personeelsbezetting liet zich voelen in de afgelopen jaren. Telkens opnieuw vacatures uitschrijven, sollicitatiegesprekken afnemen, kandidaten selecteren en aanwerven is een onvoorziene en tijdrovende bezigheid, absoluut geen vanzelfsprekendheid in de krappe arbeidsmarkt tijdens de coronapandemie. Het telkens opnieuw opbouwen van kennis en vertrouwen toonde aan dat een gestroomlijnde werkmethode, goede administratie en opvolging een noodzaak is. Dit zijn zaken waar we in 2022 veel aandacht aan hebben besteed, naast het zorgen voor stabiliteit en rust in het team, wat zowel het team als de bewonerswerking ten goede komt.

PROJECT Vliegpleinkouter



Door omstandigheden was er een ongeziene stijging in bouw- en energiekosten. Dit maakt het garanderen van blijvende betaalbaarheid van onze woningen een nog grotere uitdaging. Vooral in het project Vliegpleinkouter botsen we wegens de kleine schaal – twee woningen – op moeilijkheden, met vertragingen tot gevolg.



Publieke acties

GENTSE WOONCOALITIE

We zetten samen met partnerorganisaties publieke acties en campagnes op rond het recht op betaalbaar wonen. Zo zetten we het thema mee op de maatschappelijke en politieke agenda én plaatsen we CLT op de voorgrond als mogelijke oplossing voor de wooncrisis. 2022 was een heel activistisch jaar op dat vlak. We zetten onze schouders onder de campagne 'Recht op betaalbaar wonen, geen enkel mens op straat'.



Zo namen we binnen de Gentse Wooncoalitie een leidende rol in de organisatie van een reeks publieke acties onder de Gentse stadshal van april tot oktober 2022. De acties kregen vorm vanuit verschillende invalshoeken met een specifieke focus op de complexiteit van de woonproblematiek. Daarnaast onderschreven we samen met een heleboel partners 30 wooneisen die zowel het Gentse beleid als de Vlaamse Overheid tot actie dwingen.

In september wilden we via een fictieve ethische ontwikkelaar 'REAL 5 Fair Estate' de stad Gent vragen om drie speerpunten om te zetten in een goede samenwerking en zo via alternatieve woonoplossingen het woonaanbod kwalitatief en betaalbaar te maken.

WOONZAAK

Op 13 december, bij de doortocht van de Woonzaak in Gent op weg naar het Europees Hof voor de Rechten van de Mens in Straatsburg, heeft CLT Gent in het publiek debat kunnen onderstrepen dat het zich blijft inzetten als alternatief woonmodel in Vlaanderen. We kregen plaats op het publieke forum om het CLT-model toe te lichten.



Recht op Betaalbaar wonen

3 speerpunten
Om alternatieve woonvormen te ondersteunen

Real 5 is een initiatief van

nestinvest LabLand Het Park Schied
wooncoop Samen huizen
DM BRUGSE POORT SAAMO
CLT GENT RECHT OP BETAALBAAR WONEN



Netwerken

CLT VLAANDEREN

De oprichting van een tweede Community Land Trust in Vlaanderen een feit; in september 2022 werd CLT Leuven boven de doopvont gehouden. De perfecte kans voor een heropleving van het Vlaams CLT-platform, CLT Vlaanderen. De doelstellingen van het platform zijn het CLT-gedachtegoed over Vlaanderen verspreiden en Vlaamse burgers en beleidsmakers inspireren tot en begeleiden in het zelf opstarten van een CLT-project.



EUROPEES CLT-NETWERK

In 2022 kwamen we ook samen met diverse CLT's in Europa. We werkten rond scenario's voor het opstarten van het Europees CLT-netwerk met CLT's in Schotland, Ierland, Engeland, Duitsland, Nederland, Spanje, Frankrijk en België. Dit netwerk zal dienen als de verbinding tussen honderden CLT's in Europa en het zal de groei van CLT's over het hele continent ondersteunen in de missie naar blijvend betaalbare huisvesting in Europa.



CLT
VLAANDEREN



Financieel verslag

TURBULENT JAAR MET EEN FRISSE WIND

In 2022 zetten we de uitbouw van het team verder. We namen een nieuwe all-round medewerker aan en er was een wissel van opbouwwerker vanuit Saamo. We namen ook afscheid van een teamlid op het eind van 2022.

We investeerden in een nieuwe huisstijl, die gelanceerd werd bij de eerste steenlegging: een nieuwe website, nieuwe folders en nieuw communicatiemateriaal om het Community Land Trust verhaal zowel on- als offline te promoten.

BEGROTING EN REALISATIE 2022

We hebben het jaar moeten afsluiten met een verlies. De loonkosten in 2022 waren hoger dan begroot en onze inkomsten waren lager. We hielden de opbouw van het sociaal passief aan.

Dit rode cijfer heeft ons doen stilstaan bij onze financiële opvolging doorheen het jaar. Vanuit deze introspectie en bespreking op de algemene vergadering zetten we in 2023 concrete stappen naar een performante en regelmatige boekhoudkundige opvolging van onze financiën.

	2022	2022
	Begroting	Gerealiseerd
Opbrengsten		
70 Lidgeld leden	500	660
700.100 Doorgerekende kosten		1.110
73 Subsidies SKW	158.000	168.457
overdracht subsidie	31.600	
74 Andere bedrijfsopbrengsten		767
75 Financiële opbrengsten		31
76 Uitzonderlijkse opbrengsten		46
TOTAAL Opbrengsten	190.100	171.070
61 Werkingskosten		39.485
62 Personeelskosten	127.816	140.348
62 Sociaal passief		10.980
63 Afschrijvingen		483
64 Andere bedrijfskosten taksen		202
65 Financiële kosten	60	44
66 Uitzonderlijke kosten		
TOTAAL Kosten	176.276	191.541
RESULTAAT	13.824	-20.471





In samenwerking met

