



CLT ALS NIEUWE HEFBOOM IN HET SOCIAAL WOONBELEID!

Op 26 mei zijn er Vlaamse, nationale en Europese verkiezingen. Daarna worden nieuwe regeringen gevormd. Community Land Trust verdient een plek in het regeerakkoord. Want, zonder twijfel: het kwalitatief betaalbaar wonen, zeker voor kwetsbare doelgroepen staat hoog op de politieke agenda.

CLT's zijn organisaties zonder winstgevend doel die betaalbare huur- en koopwoningen realiseren voor lage inkomensgroepen. Kenmerkend voor CLT is:

- *De CLT (Trust) wordt democratisch beheerd: bewoners, middenveld en overheid hebben elk een gelijkwaardige stem en alle (kandidaat-)bewoners engageren zich voor de gemeenschapsopbouw (Community) in de buurten of wijken waar ze ingeplant worden.*
- *De scheiding van eigendom van de grond en eigendom van de woning. CLT's nemen de grond in eigendom of verwerven er een langdurig zakelijk recht op (Land) en alleen de woning wordt verkocht aan de kandidaten.*
- *Bij verkoop van de woning blijft het vastgoed en het grootste deel van de meerwaarde bij de CLT.*

Dit maakt de prijs van een CLT-woning ook voor lagere inkomens betaalbaar en de kopers bouwen hun spaarpot op. CLT zorgt voor betaalbaar wonen over de generaties heen. De CLT is de woonactor die nooit verdwijnt: zij beheert de grond, begeleidt haar bewoners doorheen het traject en tijdens de bewoning.

Betaalbaar voor bewoners en betaalbaar voor de overheid!

Met de **sterk stijgende vastgoedprijzen** zijn lage(re) inkomensgroepen steeds minder in staat om een bescheiden eigendom te verwerven, zelfs met een sociale lening. De woning kopen met gebruiksrecht op gemeenschapsgrond haalt deze huishoudens weg van de kwalitatief slechte private huurmarkt of de wachtlijst voor sociale huur. En de bewoners versterken zich sociaal-economisch. De CLT biedt sociale zekerheid in goed nabuurschap.

De betaalbaarheid over generaties heen, het sociaal inzetten van gemeenschapsgrond, de effectiviteit van de investering, de impact van en voor de lokale community: het zijn bouwstenen om nu van CLT's **volwaardige spelers te maken in de sociale woonmarkt**. Het CLT-model kan zich perfect inschrijven in een 'sociale' stads- of wijkvernieuwing, het werkt de sociale verdringing tegen, biedt een opportuniteit om de wijk nieuw leven in te blazen, en staat voor democratisch bestuur met een efficiënte inzet van middelen. **Voor de overheid is dit nieuw woonmodel** zonder meer de aanvulling voor het woonbeleid: het verzekert het recht op een eigen woning voor lagere inkomensgroepen.

De CLT heeft maatschappelijke impact: dit model heeft zich al ruimschoots bewezen in de VS ook in tijden van de vastgoedcrisis, waar de CLT's in Europa zich op inspireren¹. In Frankrijk wordt de CLT omkaderd door de wet ALUR². Stad Rijsel is voortrekker, een 15-tal steden en SHM's volgen. In UK zijn

¹ DE BRUYNE (ed) (2013), *Stapstenen tussen huur en koop: Community Land Trust*. DAVIS|DURAND (red) (2014), *Manuel d'antispéculation immobilière. Une introduction aux fiducies foncières communautaires*.

² Loi pour L'Accès au Logement & Urbanisme Rénové: Organisme Foncier Solidaire met Bail Réel Solidaire.



er vandaag bijna 300 CLT's in verschillende vormen en CLT Brussel heeft al 150 woningen in haar planning staan.

CLT Gent pioniert in Vlaanderen!

CLT Gent pioniert dankzij veelzijdige projectsteun (Europa, Vlaanderen, provincie, Stad Gent, KBS) in de schoot van Samenlevingsopbouw. Sinds 2018 opereert zij in de 'proefomgeving voor experimentele woonvormen': het CLT-model wordt op punt gesteld, een draaiboek is beschikbaar en CLT Gent wil nieuwe initiatieven helpen. Maar krijgt het CLT-model nu ook de kans om zich volwaardig te ontwikkelen, als nuttige schakel in het woonbeleid naast SHM's en SVK's? Wil de **Vlaamse overheid** het kader van haar sociaal woonbeleid openstellen voor CLT's en aanverwante initiatieven die voldoen aan de CLT-criteria? De link met het kansarmoedebeleid, het welzijnsbeleid en een inclusief stedenbeleid versterkt de draagkracht van dit nieuw woonmodel.³

CLT zet Vlaanderen aan het denken!

Oostende, Antwerpen, Leuven, Vilvoorde, Genk, Hasselt, De Pinte, Ronse, Brugge, ... **Lokale besturen en woonactoren zijn vandaag vragende partij** naar informatie en begeleiding: scheiding van grond en woning, erfpacht en recht van opstal, selectie en toewijs, SHM-initiatieven of -partnerschap, rol van bewoners en buurt, ..., het komt geleidelijk aan op de agenda. Zij zien het maatschappelijk belang om gronden in eigen handen (en controle) te houden ten behoeve van de betaalbaarheid van het wonen. Ook burgerinitiatieven rond Gemeenschappelijk Wonen (Samenhuizen vzw) willen inclusie van de zwakkere inkomensgroepen.

Het **Vlaams CLT-Platform**⁴ verenigt het middenveld rond aanverwante initiatieven en ijvert voor een doorbraak van CLT in Vlaanderen. Daarom vraagt CLT-Platform aan de Vlaamse overheid:

1. Een **opstartfonds voor CLT-projecten ten behoeve van kwetsbare groepen**: het VMSW-grondfonds is ter beschikking voor de verwerving van grond en panden; én 10 miljoen euro ondersteunt opstart, betaalbaarheid en aanleg van infrastructuur voor 500 CLT-woningen;
2. Een **aangepaste regelgeving**, met de SHM of de CLT als bouwheer, voor de prefinanciering en een verlaagde btw, de inschakeling van de sociale lening voor de CLT-kopers; én spoedig het uitvoeringsbesluit voor Vlaamse Wooncode art. 40 en art. 42;
3. De **toewijs via een eigen CLT-koopreglement** met voorrang aan wie in aanmerking komt voor sociale huur en behoud van de maximum inkomensgrens sociale koop, met regels voor participatie en gemeenschapsvorming, maar ook de vrijheid in contextuele criteria;

³ Ook de federale overheid zou in het kader van de Armoedebestrijding kunnen bijdragen aan een betaalbare CLT-formule van eigendomsverwerving in de drie gewesten met fiscale gunstmaatregelen voor het wonen op gemeenschapsgrond en voordelen inzake erfpacht en recht van opstal.

⁴ SAM Steunpunt Mens & Samenleving, Samenlevingsopbouw, Samenhuizen, Beweging.net, Welzijnszorg, Steunpunt Algemeen Welzijnswerk, Hefboom cvba, WoonWel, De Ideale Woning cvba, provincie West-Vlaanderen, UGent CDO, VIBE vzw.



4. Ruimte geven om **gemengde projecten** op te starten voor private én sociale woningen in de huur- en koopsector met CLT-woningen. Er is ook plek voor CLT-huurunits die kunnen beheerd worden door sociale verhuurkantoren. In deze projecten kunnen naast wonen ook gemeenschapsvoorzieningen meegenomen worden die inspelen op de wijknoden zoals een ontmoetingsplek, buurtwinkel, buurtgerichte zorg, kinderopvang.
5. CLT als incubator **voor sociale wijkvernieuwing en wijkontwikkeling** met aandacht voor lage inkomens, participatie en collectiviteit. Er is een rol weggelegd voor CLT in de aanpak van het bestaand patrimonium naar het voorbeeld van Dampoort KnapT OP! en Collectief Goed cvba-so.

Het CLT-model zal op basis van ervaring van CLT Gent (barrières, leerpunten, kritische succesfactoren) volgende meerwaarde aantonen:

- **de duurzaamheid voor kwetsbare groepen,**
- **de doelmatigheid dank zij de samenwerking met de doelgroep,**
- **de doelmatigheid door de effectiviteit van betaalbaarheid over generaties heen,**
- **de doelmatigheid door de efficiënte inzet van middelen die in de CLT blijven (rollend fonds).**

21 maart 2019