

KIEZEN VOOR COMMUNITY LAND TRUST

WONINGMODEL MET MEERWAARDE VOOR IEDEREEN

1 INLEIDING

De term 'Community Land Trust' wordt in Vlaanderen meer en meer gebruikt. Nochtans zijn er op dit moment nog geen CLT-woonprojecten gerealiseerd. Met deze tekst wil het CLT-Platform Vlaanderen (een samenwerking van 17 middenveldorganisaties) verduidelijken wat hij onder CLT verstaat, waarom CLT een geschikt antwoord is binnen het Vlaamse woonlandschap, welke meerwaarde ze genereert en op welke manier Vlaanderen het model kan vorm geven en ondersteunen.

2 WAT IS EEN COMMUNITY LAND TRUST?

Community Land Trusts (CLT) zijn innovatieve en democratisch beheerde organisaties zonder winstgevend doel die op gemeenschapsgrond woningen realiseren voor mensen met een laag inkomen.

Het model heeft zichzelf al bewezen. Het komt overgewaaid uit de Verenigde Staten en verleent zijn identiteit aan volgende basiselementen:

Scheiding eigendom grond en eigendom woning.

De trust blijft eigenaar van de grond, de bewoners krijgen die in erfpacht of opstal en worden eigenaar van de woning. Wanneer de eigenaar zijn woning wil verkopen zal hij slechts een gedeelte van de eventuele meerwaarde (zo'n 25 %) kunnen ontvangen. De overige 75% vloeit terug naar de trust. Zo blijft de woning betaalbaar voor de volgende koper uit dezelfde doelgroep. De eigendomssplitsing maakt subsidieretentie mogelijk. De middelen die de overheid in CLT investeert (grond, woningen, toelage ...) keren bij verkoop van de woning (samen met de gerealiseerde meerwaarde) terug naar de trust en kunnen opnieuw ingezet worden voor de doelgroep (rollend fonds).

Collectiviteit: gemeenschapsopbouw.

Groepen mensen gaan samen aan de slag. Kandidaat-bewoners worden deelnemers in het realisatieproces van hun woning, maar ook de omliggende buurtgemeenschap wordt betrokken. Dit kan verschillende vormen aannemen, van een intensief bewonersprogramma (bijvoorbeeld regelmatig bewonersoverleg en samenspraak, meedraaien in lokale activiteiten tot en met lokale diensteneconomie voor/door bewoners) tot 'lichte' vormen (bijv. gemeenschappelijke faciliteiten, zoals materiaal, maar ook kinderopvang, gebruik van collectieve ruimte, tuin, ...)

Stewardship

CLT-bewoners worden *begeleid en ondersteund in functie van een klim op de maatschappelijke ladder*. Doordat CLT-bewoners een zekere en kwalitatieve woonsituatie hebben, kunnen ze zich ontplooiën op tal van andere levensdomeinen (onderwijs, gezondheid, sociaal leven, job). CLT wil mensen versterken en spreekt een groep aan die anders weinig of geen kansen krijgt om eigenaar te worden en/of kwalitatief duurzaam te wonen.

3 WAAROM CLT'S ?

Meer en meer worden we geconfronteerd met een aanhoudende en prangende *wooncrisis*, die vooral zichtbaar wordt aan de onderkant van de samenleving. Er zijn teveel verouderde huizen van slechte kwaliteit, te weinig sociale woningen en een ontoereikende private huurmarkt. Er is dus een probleem. Daarbij is er een *grote nood aan bijkomende betaalbare woningen voor lage inkomensgroepen* en moet er verder geïnvesteerd worden in de *leefbaarheid* van een aantal buurten. Verder krijgt Vlaanderen in toenemende mate te maken met éénpersoonshuishoudens, zo'n 30 %, tot 50 % van de huishoudens in de steden. Er is grote nood aan bijkomende woningen gezien de gezinsverdunning en de verouderende bevolking. Meer collectieve woningbouw voldoet aan die vraag.

CLT biedt een **innovatieve en slimme oplossing** voor de overheid. De middelen worden op een duurzame manier ingezet: ze kunnen meerdere keren gebruikt worden voor dezelfde doelgroep maar verspreid over diverse generaties en individuen. Daarnaast zorgt de aandacht voor het gemeenschapsgebeuren voor verbinding tussen woonprojecten en de ruimere omgeving. Op die manier worden meteen ook leefbaarheidsvragen aangepakt en kan een antwoord geboden worden op bepaalde zorgvragen van oudere bewoners. Tot slot is het een systeem dat mensen met een laag inkomen niet alleen een kwalitatieve woning aanreikt, maar tegelijkertijd een emanciperend perspectief biedt, een enige gelegenheid tot kapitaalopbouw.

4 CLT'S, BINNEN HET KADER VAN HET VLAAMS WOONBELEID

Het CLT-model draagt de doelstellingen van het Vlaams sociaal woonbeleid volledig in zich. De Vlaamse Wooncode benoemt ze (o.a.) in volgende artikels:

Art 3: Iedereen heeft recht op menswaardig wonen.

Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.

Art 4: ... Het Vlaams woonbeleid heeft in het bijzonder aandacht voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.

5 RECHT OP MENSWAARDIG WONEN VIA CLT

CLT's voorzien in aangepaste woningen van goede kwaliteit in een aangename woonomgeving,

- de woningen worden zo veel mogelijk aangepast aan de *wensen van de leden van een bouwgroep*. Gemeenschappelijke binnen- of buitenruimte wordt voorzien *in dialoog met de wijk* en in functie van de uitbouw van een aangename woonomgeving;
- het bouwprogramma wordt opgemaakt met oog op de toekomst en mogelijke *aanpasbaarheid*, bv. nieuwe samenleefvormen.

CLT's voorzien woningen tegen een betaalbare prijs:

- de koper betaalt enkel de woning, voor de grond wordt een periodieke *erfpachtcanon* gevraagd die in verhouding met het gezinsinkomen staat;
- de koper kan een beroep doen op een *sociale lening (mits voldaan wordt aan specifieke voorwaarden opgelegd aan CLT bewoners vanuit VMSW)*, en geniet van een verminderde BTW en dito registratierechten;
- CLT zal via een *betaalbaarheidstoelage* de financieel zwakste kopers ondersteunen.

CLT's voorzien in woonzekerheid en kapitaalopbouw voor lage inkomensgroepen

- CLT combineert de *sterkte van sociale huur* (betaalbaar, kwaliteit, zekerheid) met die van *sociale koop* (eigendomsverwerving, hefboom, emancipatie). Het is in die zin een systeem 'tussen huur en koop'¹, maar verzekert de gebruiker wél van kapitaalopbouw;
- binnen alle CLT-systemen (zie verder) behoudt de bewoner een hoge woonzekerheid via het systeem van erfpacht/recht van opstal.

CLT's (overheid)subsidie wordt eenmalig verstrekt maar meerdere keren gebruikt.

De subsidie hangt niet vast aan personen/doelgroepen, maar is verbonden aan het patrimonium.

CLT is geen vervanging van de bestaande systemen sociale huisvesting, maar werkt hierop aanvullend.

In de haalbaarheidsstudie 'Blauwdruk Coöperatief Wonen'² wordt beschreven op welke manier CLT kan ingezet worden, bij nieuwbouw, noodkopers of voor huur. Ondertussen zijn de eerste voorzichtige **proefprojecten** aan het warmlopen.

¹ *Stapstenen tussen huur en koop*, neerslag van een tweedaagse internationale studiedag in juli 2013 over Community Land Trust; te raadplegen op <http://cltgent.be/documentatie/stapstenen>

² *Blauwdruk pilootproject Coöperatief ondernemen*, gepubliceerd in oktober 2012 opdracht van de Vlaamse minister van wonen en sociale economie Freya Van den Bossche; te raadplegen op <http://cltgent.be/documentatie/blauwdruk>

ENKELE VOORBEELDEN:

o In **Gent** staat een eerste **nieuwbouwproject** in de steigers: de Stad Gent stelt een grond in de wijk Meulestede ter beschikking van het pilootproject. Een masterplan werd uitgewerkt via de Pilotprojecten Collectief Wonen. Een sociale huisvestingsmaatschappij wil als bouwheer het CLT- project mogelijk maken. Kandidaat-bewoners verenigden zich in een maandelijks spaargroep en maakten een voorstel van bouwprogramma voor 34 woningen.

o **Noodkopers** zijn eigenaars van een kwalitatief slechte woning zonder financiële draagkracht voor renovatie. Door de passieve grondwaarde (bv. 30 000 €), actief in te brengen wordt aan kwaliteitsverbetering gedaan voor de individuele woning en wordt de woning verder sociaal inzetbaar. In de Dampoortwijk in Gent loopt op dit ogenblik een proefproject in samenwerking met het OCMW, waarbij noodkopers aanspraak kunnen maken op een tegemoetkoming waarmee de woning kwalitatief verbeterd wordt en er in terugbetaling voorzien wordt bij verhuis of verkoop van de woning (**Dampoort Knapt OP!**).

o In **Antwerpen** start het pilootproject '**Collectief Goed**' op. Vanuit een groep grote gezinnen in armoede wordt een woonsysteem ontwikkeld dat de CLT- principes in zich draagt. Via een erfpachtovereenkomst met SHM 'De Ideale Woning' worden 9 leegstaande sociale woningen in beheer genomen door Collectief Goed cvba-so. Via samenwerkingen en een creatieve aanpak worden de huizen gerenoveerd. Zo blijft het patrimonium van 'De Ideale Woning', beschikbaar voor de doelgroep van sociale huisvesting. De cvba-so verhuurt via het sociaal verhuurkantoor aan een huurprijs die niet hoger ligt dan 1/3 van het inkomen van de gezinnen, aangevuld met de huurpremie. De gezinnen zijn van bij het begin betrokken, zowel bij het opzetten van het systeem als bij de renovaties. Ze worden als huurder ook coöperant en zullen op die manier 'medezeggenschap' krijgen over hun eigen woning. De financiering van dit pilootproject gebeurt door private investeerders. Collectief Goed wil beroep doen op renovatietoelagen en huurpremie/subsidie.

o Ook binnen **stadsvernieuwing** kan CLT een krachtig instrument zijn, bij renovatie van leegstaande bedrijfs-, private of sociale woningen. Hiervoor zijn diverse scenario's uit te werken.

o Mogelijkheid van aanvullende **CLT 'huur'-systemen**; deze kunnen een extra sport op de woonladder betekenen en het meer kandidaten mogelijk maken deel te nemen aan gemeenschapsofbouw (community building).

CLT richt haar beleid op

- het realiseren van **aangename, open, leefbare CLT-sites**, optimaal ingepast in en gericht naar de wijk en de buurt door wederzijdse betrokkenheid en gemeenschapsofbouw;
- het aanbieden van **vorming en ondersteuning** aan kandidaat-bewoners, zodat ze optimaal hun rol kunnen opnemen als participant in een gemeenschappelijk woonproject. Actieve betrokkenheid en participatie bevorderen de leefbaarheid en versterken de sociale cohesie;
- **sociale inclusie** binnen de groep kandidaat CLT-bewoners.

S HOE KAN DE VLAAMSE OVERHEID DE ONTWIKKELING VAN CLT ONDERSTEUNEN?

Vlaanderen is klaar voor concrete pilootprojecten die **transitie** naar duurzaam wonen in zich dragen. Er is voldoende draagvlak om pilootprojecten mogelijk te maken, te ondersteunen en uit te voeren. Het Vlaams CLT-Platform heeft weet van diverse lokale besturen die interesse betonen om – binnen bepaalde lijnen – in te zetten op dit model. De schaal waarop deze pilootprojecten worden uitgewerkt (5, 10 of meer) maakt de ervaringen ervan des te relevanter.

Volgende stappen moeten nog gezet worden om de realisatie van deze pilootprojecten mogelijk te maken (in volgorde van belangrijkheid)

S.1 KORTE TERMIJN: AANGEPAST KADER PILOOTPROJECTEN

Momenteel wordt gebruik gemaakt van de *bestaande kaders van sociale koop*.

Het overdrachtenbesluit (o.a. boetesysteem bij verkoop voor 20 jaar bewoning) en het toewijzingsreglement (toewijzen via chronologische inschrijving, geen verwachtingen t.a.v. gemeenschapsmodel) stellen *tal van problemen om deze vorm van collectief wonen voor lage inkomensgroepen te organiseren*. Daarom vragen we een aanpassing van de bestaande regelgeving of een zekere **regelluwte** waarbinnen pilootprojecten kunnen werken. Een nauwe samenwerking met administratie en kabinet zou hierop kunnen toezien en problemen oplossingsgericht aanpakken.

S.2 KORTE TERMIJN: VLAAMSE BETAALBAARHEIDSTOELAGE ALS ONDERDEEL VAN EEN GEÏNTEGREERD SOCIAAL WOONBELEID

CLT's gaan uit van doelmatig gebruik van overheidsmiddelen en zetten in op de lange termijn. Daarom stellen we voor een kader voor deze pilootprojecten te voorzien, waarbij uitgegaan wordt van een samenspel van actoren:

- *lokaal* : gronden ter beschikking stellen via gemeenten, OCMW's, shm's, particulieren, sponsors, sociale organisaties, ... : slimme coalities op zoek naar maximaal effect
- *regionaal/provinciaal*: opbouwen van juridische structuur die het beheer van de gronden en infrastructuur uitvoert
- *Vlaams*: uitwerken van een **opstartsubsidie** voor ieder project. Om CLT-woningen ook voor de laagste inkomens betaalbaar te maken, is er – enkel bij de aanvang van het project – een startkapitaal nodig als begin van het rollend fonds.

Financiële modellen tonen aan dat het CLT-model op zich sterk genoeg is om kandidaat sociale kopers (ongeveer nbi: - 50 000 €) te helpen zelfstandig een woning te verwerven. Toch wordt meteen duidelijk dat het onderste segment (kandidaten sociale huur: ongeveer nbi - 30 000 €) aanvullende steun behoeft. We stellen dan ook voor om tot 40 000 €/per woning via een subsidieretentiesysteem in te brengen, specifiek om deze doelgroep te ondersteunen. Eens de subsidieregeling uitgewerkt en vormgegeven, blijft de ondersteuning in het systeem bewaard om volgende generaties van dezelfde doelgroep te helpen. De Vlaamse overheid geeft op die manier *slechts eenmalig ondersteuning die langdurig kan gebruikt worden*.

Eventueel verder als volgt te diversifiëren

- Nbi 10 000 – 20 000 €: maximaal 40 000 € betaalbaarheidstoelage
- Nbi 20 000 – 30 000 €: maximaal 20 000 € betaalbaarheidstoelage
- Nbi 30 000 – 50 000 €: geen betaalbaarheidstoelage, wél verminderde kostprijs door grondaandeel dat niet gekocht wordt, 6 % bouw en registratiekost (i.p.v. 21 %).

S.3 KORTE TERMIJN: UITBOUW EXPERTISE

Om toepasbare instrumenten op te bouwen is er enerzijds *procesmatige* en anderzijds *juridische expertise* nodig. In aanvangsfase lijken er twee voltijdse equivalenten nodig om dit instrumentarium op te bouwen en lokaal gespecialiseerd advies te verlenen bij het concreet uitwerken van pilootprojecten.

Daarnaast is er op termijn een kader nodig dat het **stewardship**, de ondersteuning van bewoners mogelijk maakt.

S.4 LANGE TERMIJN: AANPASSEN WOONCODE

Naar aanleiding van de evaluatie van de pilootprojecten kan overwogen worden een wetgevend kader te ontwikkelen voor het realiseren van CLT op grotere schaal. Bijvoorbeeld door CLT als woonactor op te nemen de Vlaamse wooncode. In Brussel is dit reeds het geval.

Vlaams CLT Platform³, 22 mei 2015, Frank Vandepitte

MEER INFO

- websites CLT Brussel: <https://communitylandtrust.wordpress.com/>
- website Gent: <http://cltgent.be/>

³ Vlaams CLT Platform bestaat uit: Antwerps Platform Wonen, Beweging.net, CLT Gent vzw, Domus Mundi vzw, Fairfin, Hefboom, Netwerk tegen Armoede, Samenhuizen vzw, Sector Samenlevingsopbouw, Steunpunt Algemeen Welzijnswerk, Transitiearena Duurzaam Wonen en Bouwen, Transitiearena Middenveld, UGent-Centrum Duurzame Ontwikkeling, VIBE (Vlaams Instituut voor Bio-Ecologisch Bouwen en Wonen)vzw, Vlaams ABVV, Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, Welzijnszorg.