



# CLT GENT

Blauwdruk Pilotproject  
Coöperatief Ondernemen

Oktober '12



Rapport in opdracht van de Vlaamse Minister van Wonen en Sociale Economie

Mevr. Freya Van den Bossche

In het kader van pilootprojecten coöperatieve ondernemingen 2011

Auteurs: Samenlevingsopbouw Gent vzw, vzw SIVI, Coopburo, Hefboom, KAHO Sint-Lieven,  
Trui Maes, notaris Jo Debysen

In samenwerking met KAHO Sint-Lieven, Domus Mundi vzw, Dienst Wonen Stad Gent, Cvba  
De Volkshaard, Ag SOB en diverse experts

Gebruikmakend en verder werkend op de bevindingen van het CLT Platform Brussel,  
neergeschreven in het rapport 'Over de mogelijkheid tot oprichting van een Community Land  
Trust in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, juli 2012, 227 blz.



# INHOUDSTAFEL

## Inleiding

<b>1. Wat zijn Community Land Trusts?</b>	<b>11</b>
1.1 De werking van CLT's in de Verenigde Staten	11
1.2 De geschiedenis van de Community Land Trusts	11
1.3 Enkele definities	14
1.4 Besluit	15
<b>2. Het belang van een CLT in Gent</b>	<b>16</b>
2.1 Volkshuisvesting in Gent	16
2.2 Wonen in Vlaanderen en Gent, situering	17
2.3 Het idee Community Land Trust	19
2.4 Basisprincipes	20
2.5 Van waar komen we in Gent?	23
2.6 Een coöperatieve oplossing?	24
2.7 Wat kan een CLT betekenen voor Gent?	25
2.8 Welk potentieel bestaat er in Gent om een Community Land Trust op te richten?	31
2.8.1 Een woonbeleid gericht op eigendomsverwerving, stedelijk beleid	
2.8.2 Een dynamisch Gents verenigingsleven (en stadsbeleid) dat de oprichting van een CLT ondersteunt	
2.8.3 Een rijk netwerk van Gentse en Vlaamse woonactoren	
2.8.4 Een actieve Gentse stadsvernieuwing	
2.8.5 Aanvullende instrumenten	
2.8.6 Interesse van overheden en het middenveld	
2.9 Besluit	38
<b>3. Missie, doelstelling en visie</b>	<b>39</b>
3.1 De missie	39
3.2 Doelstellingen en visie	39
3.3 Kernwaarden	41
3.3.1 Financieel leefbaar	41
3.3.2 Volhoudbaar	41
3.3.3 Wederkerig	42
3.4 Besluit	43
<b>4. Omgevingsanalyse – SWOT-analyse</b>	<b>44</b>
4.1. De grootste sterke punten van CLT Gent die kunnen bijdragen tot de oprichting en de werking van uw coöperatie:	44
4.1.1 Een win-win-win model	
4.1.2 Gedragenheid door middenveld en geïnteresseerde bewoners	
4.1.3 Gaat grondspeculatie tegen	
4.2. De interne zwakste punten die remmend werken met betrekking tot de oprichting en/of werking van CLT Gent:	47
4.2.1. CLT is een nieuw concept	
4.2.2. Nood aan een concrete site en middelen	
4.2.3. Nood aan juridische en bouwtechnische expertise	
4.3. De grootste opportuniteiten/trends/ontwikkelingen die zich in de buitenwereld voordoen en die de oprichting en werking van CLT Gent de wind in de zeilen kan geven:	48
4.3.1. Speelt in op efficiëntiedenken	
4.3.2. Speelt in op subsidiariteit	
4.3.3. Speelt in op een maatschappelijke nood en trend	

4.3.4.	Timing en stadsvernieuwing Dampoort	
4.4.	De grootste bedreigingen die zich in de buitenwereld voordoen en die de oprichting en/of werking van CLT Gent belemmeren/onmogelijk maken:	50
4.4.1.	Niet aangepaste wetgeving m.b.t. fiscaliteit en coöperatief wonen.	
4.4.2.	Radicale omslag	
4.4.3.	Politiek gedragen	
4.5.	Handelen vanuit de SWOT analyse	51
4.6.	Besluit	53
<b>5.</b>	<b>Van missie naar CLT producten en diensten</b>	<b>54</b>
5.1.	Het product of de dienst	54
5.2.	Doelgroep	55
5.2.1.	Financieel	
5.2.2.	Territoriaal	
5.2.3.	Marktsegment / sectoraal	
5.2.4.	Andere voorwaarden om een CLT woning te kunnen kopen	
5.2.5.	Spaargroep als toegang tot de Community Land Trust	
5.2.6.	Opstart van CLT projecten	
5.3.	Product	66
5.3.1.	Kwalitatieve, duurzame en betaalbare woningen	66
5.3.2.	Mogelijke formules voor de realisaties van de eerste woningen	70
5.3.2.1.	Collectieve nieuwbouw of renovatieprojecten ism huisvestingsactoren	
5.3.2.2.	Collectieve aankoop en renovatie door bewonersgroep	
5.3.2.3.	Individuele aankoop via premie, begeleid vanuit een solidaire spaargroep	
5.3.2.4.	Noodkopers	
5.3.2.5.	Huurwoningen	
5.3.2.6.	Aanvullende formules tot CLT-uitbreiding	
5.3.2.7.	Conclusie	
5.4.	Plaats	83
5.5.	Prijs	84
5.5.1.	Transparante berekening	
5.5.2.	Overheidsmiddelen	
5.5.3.	Verkoop-formules: op zoek naar een rechtvaardige verdeling van de meerwaarde bij de verkoop van een woning	
5.6.	Promotie	93
5.7.	Besluit	93
<b>6.</b>	<b>Juridische analyse</b>	<b>94</b>
6.1.	Splitsing van grond- en wooneigendom	94
6.1.1.	Inleidende begrippen en principes	94
6.1.1.1.	Recht van erfpacht	
6.1.1.2.	Recht van opstal	
6.1.1.3.	Recht van natrekking	
6.1.2.	Einde van de erfpacht en van het recht van opstal	98
6.1.3.	Naar een werkbare oplossing	99
6.1.4.	Uitvoering	99
6.1.5.	Aandachtspunten bij de overwogen oplossing	101
6.1.6.	Voorwaarden omzetten in contracten	103
6.1.6.1.	Samenvatting CLT netwerkmodel leasecontract 2011	
6.1.6.2.	Termijn	
6.1.6.3.	Fiscale aspecten	
6.1.6.4.	De erfenis	

6.1.6.5. Besluit	
6.2. Organisatieontwikkeling	117
6.2.1. Inleiding	117
6.2.2. Analyse van mogelijke rechtsvormen van de trust	117
6.2.2.1. Doel, aard en formele vereisten	
6.2.2.2. Rechtspersoonlijkheid	
6.2.2.3. Aansprakelijkheid	
6.2.2.4. Kapitaalvereisten	
6.2.2.5. Leden/vennoten	
6.2.2.6. Organisatie en werking	
6.2.2.7. Vertegenwoordiging	
6.2.2.8. Boekhouding-jaarrekening-controle	
6.2.2.9. Fiscale verplichtingen	
6.2.3. Hoe kiezen tussen vzw, stichting of CVBA-SO?	124
6.2.4. Naar een besluit	127
<b>7. Operationeel plan</b>	<b>128</b>
7.1. Bestuursvorm	128
7.1.1. Voorbeeldstatuten vzw	131
7.1.2. Voorbeeldstatuten stichting van openbaar nut	141
7.2. Personeel	149
7.2.1. Dagelijks beleid	149
7.2.2. Personeelsbeleid en kost	149
7.3. Klantgerichte processen	152
7.3.1. Partnerschappen en externe ondersteuning	152
7.3.2. Stakeholders	153
7.4. Implementatie op het terrein	154
7.5. Besluit	157
<b>8. Economische en financiële analyse</b>	<b>158</b>
8.1. Methodologie en hypothesen	158
8.2. Algemene aannames	159
8.3. Resultaten	167
8.4. Besluit	172
<b>9. Verloop van het project</b>	<b>173</b>
9.1. Organisatie	173
9.2. Communicatie	175
9.3. De Doelgroep	176
9.4. Middenveld en wijkactoren	182
9.5. Samenwerking	182
9.6. Aangegane partnerschappen	183
9.7. Externe ondersteuning	184
9.8. Op zoek naar financiële middelen	186
9.9. Acties t.a.v. de gemeenschap waarop het project zich richt	188
<b>10. Lessons Learned</b>	<b>190</b>
10.1. Moeilijkheden, onvoorziene obstakels, foute inschattingen	190
10.2. Tips	195
10.3. Successen	197
<b>11. Conclusies en aanbevelingen</b>	<b>200</b>
11.1. Conclusies en prioritaire keuzes	200
11.2. Aanbevelingen	208

<b>Bijlagen</b>	211
• Charter Community Land Trust Gent	211
• Afsprakendocument Gent-Brussel-Wallonië	215
• Resultaat van 30 jaar CLT woningen in Burlington	216
• Resultatenrekening en balans	221
• Foto's bewonersvergadering, charterondertekening, volksvergadering, studiedag	237
• Schattingstool	242
• Publiciteitsmateriaal (infofolder, pub-folders)	244
• Persartikels	
<b>Bedanking</b>	258
<b>Biografie</b>	261



*“De eerste man die een stuk land omheinde en zei “dit is het mijne”, en genoeg naïeve mensen vond om hem te geloven, die man was de echte uitvinder van de burgermaatschappij. Hoeveel misdaden, oorlogen en moorden, hoeveel verschrikkingen en ellende zouden niet kunnen voorkomen zijn, indien iemand de palen had uitgetrokken en de grachten gevuld en tot zijn medemens gezegd had: “pas op voor deze bedrieger; vergeet niet dat de vruchten van de aarde ons allen toebehoren, en de aarde zelf aan niemand.”*

*Jean Jacques Rousseau, 1755*<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Jean-Jacques Rousseau, Vertoog over de ongelijkheid tussen mensen - 1755

# Inleiding

---

Deze blauwdruk is het resultaat van een jaar “samen werken” aan een uitermate boeiend en vernieuwend concept. We slaagden er in een breed netwerk van organisaties, diensten en experts te betrekken en leerden geïnteresseerde en geëngageerde bewoners - eventuele latere eindgebruikers - kennen die van bij aanvang participeerden aan het hele proces. Het werd een zoektocht waarbij goede ideeën werden opgepikt en uitgewerkt, hindernissen werden overwonnen en ook soms tegen de wind in werd gegaan.

We stellen vast dat de huidige middelen onvoldoende zijn om iedereen en in het bijzonder kansengroepen recht te geven op een betaalbaar duurzaam wonen. Er zijn nieuwe, creatieve en gestructureerde oplossingen nodig voor de woonproblemen van vandaag. Dankzij de middelen ‘pilotprojecten coöperatief ondernemen’ kregen we de ruimte om één innovatieve oplossing, CLT, nader te onderzoeken en uit te werken.

We zijn ons ervan bewust dat een CLT op de woonmarkt ingrijpt voorbij de gangbare paden van het woonbeleid en de klassieke Vlaamse wooncultuur. We zijn er van overtuigd dat het volgen van CLT als piste kansen schept en dat het woord CLT een hele positieve lading dekt. Het is niet alleen een haalbare manier van wonen voor kansengroepen maar herbergt ook een maatschappelijke meerwaarde die zijn gelijke niet kent.

Hierna vind je een weerslag van onze bevindingen. Je vindt er ook tal van suggesties en voorstellen. Suggesties die voldoende uitgewerkt zijn om er meteen mee aan de slag te gaan, maar evengoed ruimte laten voor aanpassingen aan nieuwe inzichten en/ of een veranderende omgeving. Voorstellen, die uitdrukking geven aan een voorbereiding die nodig was om het concept CLT, dat zich in het buitenland reeds bewezen heeft, ook in Vlaanderen concreet te maken.

Wij kunnen alvast steunen op een brede interesse en hopen met deze blauwdruk iedere geïnteresseerde, het politieke veld en de verschillende woonactoren warm te maken om met ons mee te stappen. Want de toekomst is nu.

*"Hoe kan iemand de lucht of het land kopen? Dat idee is vreemd voor ons. Als wij de frisheid van de lucht en de sprankeling van het water niet bezitten, hoe kan iemand ze dan van ons kopen?"*  
Chief Seattle -1854

## 1. Wat zijn Community Land Trusts?

---

### 1.1. De werking van CLT's in de Verenigde Staten

Community Land Trusts zijn zo'n veertig jaar geleden in de Verenigde Staten ontstaan. Sindsdien heeft het concept zich verder ontwikkeld op het terrein. Het heeft zich territoriaal verspreid, eerst binnen de Verenigde Staten en daarna langzaam aan ook in andere landen. In de VS is het aantal CLT's gestegen van een dozijn begin jaren tachtig tot meer dan 240 vandaag. Samen beheren ze meer dan 10.000 woningen. De juridische en operationele modellen zijn door de jaren heen verfijnd en uitgebreid. Na in de beginjaren vooral te zijn gedragen door basisbewegingen, starten nu ook meer en meer lokale overheden CLT's op. Door al deze evoluties is er een grote diversiteit ontstaan. Er zijn CLT's die vijf woningen bezitten, er zijn er die er vijfhonderd bezitten. Er zijn er die in landelijk gebied actief zijn en er zijn er die in arme stedelijke wijken opereren. Sommige CLT's werken vooral aan betaalbaar wonen, anderen focussen meer op leefbare buurten, enzovoort. Ondanks die grote diversiteit is het toch mogelijk om vrij goed te omschrijven wat CLT's zijn (en wat niet). In dit hoofdstuk gaan we eerst in op het ontstaan en de geschiedenis van het model om daarna enkele gangbare definities aan te brengen.

### 1.2. De geschiedenis van de Community Land Trusts

Community Land Trusts hebben hun wortels in een lange traditie van utopische theorieën<sup>2</sup> en woonprojecten. Vele denkers zijn de voorbije eeuwen tot de conclusie gekomen dat private landeigendom, en vooral het speculeren met land, een bron van onrecht en uitsluiting is. Zij gingen op zoek naar modellen voor collectieve grondeigendom en coöperatief beheer van woningen.

Een van de eerste echte voorlopers van de Community Land Trustbeweging was Ebenezer Howard (1850-1928). Hij lag aan de basis van de Engelse tuinsteden. Rond de grote steden wilde hij een gordel van ideale, zelfvoorzienende en autonome tuinsteden uitbouwen. Het tuinstadmodel was een complete samenleving op lokaal schaalniveau, die een intensieve participatie van de bevolking in het bestuur en in het culturele leven moest gaan kennen, belichaamd in besloten, intieme en geborgen vormgeving. Begin van de twintigste eeuw werden enkele steden gerealiseerd volgens de principes van Howard. De bekendste is Letchworth, een stadje van 33.000 inwoners

---

<sup>2</sup> De Pauw, G. (2010)

in Oost-Engeland dat nog altijd min of meer beheerd wordt zoals Howard het bij de stichting in 1903 wilde. De tuinsteden waren gebaseerd op een aantal vooruitstrevende stedenbouwkundige principes die de voordelen van de stad en het platteland combineerden, maar ook het basisprincipe van landeigendom week erg af van de norm. Het land was gemeenschappelijk bezit van de bewoners. De meerwaarde die het land zou opbrengen, omdat het van landbouwgrond werd getransformeerd tot woongrond, zou de basis vormen voor de financiering van de gebouwen. Daarmee vormt Letchworth een voorafspiegeling van de Community Land Trusts die zeventig jaar later in de Verenigde Staten zullen ontstaan. De tuinstadbeweging zou van grote invloed zijn voor de volkshuisvesting en stedenbouw in heel de wereld. De beweging kreeg ook in Gent een echo, in de vorm van een drietal tuinwijken (Sint-Bernadette, Zwijnaardsesteenweg en de Bellevuewijk) die na de eerste wereldoorlog werden opgericht in de toen nog landelijke buitenwijken van de stad.

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. Hij stelde dat: 'Als de waarde van de grond wordt gecreëerd door de gemeenschap, dan behoren ook de inkomsten toe aan die gemeenschap.' Uit zijn ideeën ontstond aan het eind van de 19de eeuw de "single tax on land"<sup>3</sup>. George reisde ook naar Europa om zijn ideeën te propageren, en in Brussel werd zelfs een "Ligue pour la Reforme Fonciere" opgericht, die zijn geschriften in het Frans uitgaf.

Later zou Ralph Borsodi (1886-1977, VS) in zijn voetsporen treden en in 1934 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.

## **De eerste stappen**

Het eigenlijke CLT-model ontstond uit een ontmoeting tussen o.m. Robert Swann en Slater King. De eerste was vredesactivist en de tweede, een neef van Martin Luther King, was een voorman in de burgerrechtenbeweging. Van bij hun ontmoeting in 1964 gingen ze samen op zoek naar manieren om de pas verworven burgerrechten van de zwarten in praktijk om te zetten. In het zuiden van de Verenigde Staten leefde het grootste deel van de zwarte bevolking immers nog als landarbeider in dienst van blanke grondbezitters. Van gelijkheid was geen sprake. De twee mannen waren er van overtuigd dat collectieve landeigendom de sleutel tot echte gelijkheid was.

Zij deden inspiratie op bij de Bhoodan-marsen van Vinoba Bhave, de spirituele opvolger van Gandhi. Samen met grote groepen armen trok die in de jaren 50 en 60 te voet door India om rijke Indiërs er van te overtuigen hen gronden af te staan. Daar slaagden zij wonderwel in, in totaal zou 20.000 km<sup>2</sup> grond worden geschonken. Bhave kwam echter vrij snel tot de bevinding dat dit programma niet volstond om de armen uit de armoede te bevrijden. Omdat zij niet over de middelen beschikten om de grond te bewerken en

---

<sup>3</sup> Davis, J. (2010). De term 'single taks on land' komt uit Georges theorie (Progress and Poverty, 1879) dat als land belast werd op een bedrag gelijk aan 100% van de huurwaarde, dat alle andere belastingen kunnen worden afgeschaft, het land achterlatend met slechts één overgebleven belasting: de belasting op het land.

zaaigoed te kopen waren velen verplicht om snel opnieuw hun gronden te verkopen, waardoor ze al gauw weer bij af stonden. Het programma werd aangepast: landgift (Bhoodan) werd vervangen door dorpsgift (Gramdan). De grond werd in deze nieuwe fase collectieve eigendom van het hele dorp.

Een voorbeeld voor de manier waarop land geleased kan worden vonden Swann en King bij het Joods Nationaal Fonds in Israël, dat land voor 99 jaar in erfpacht gaf voor landbouwcoöperaties en geplande nieuwe gemeenschappen/dorpen. Swann, Slater King en anderen uit het Zuiden, reisden in 1968 naar Israël om meer te leren over dit pachtstelsel. Ze besloten een systeem op te zetten dat individuele pachten voor woningen combineerde met coöperatieve pachten voor landbouwgrond.

In 1969 werd door Swann en King de eerste CLT opgericht, New Communities Inc., in Albany, Georgia. Ze omschreven hem als 'een vereniging zonder winstoogmerk voor grond in een eeuwigdurend fonds ten behoeve van permanent gebruik door rurale gemeenschappen'. 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 waren en de financiering hadden mogelijk gemaakt. In die eerste CLT was het economische aspect veel belangrijker dan de huisvesting. We verwijzen daarbij ook graag naar de econoom E.F.Schumacher (1911-1977, VS)<sup>4</sup>. Schumachers ideeën over eigenaarschap zijn de basis voor de E.F. Schumacher Society om Community Land Trusts te stichten "*... ondanks het feit dat er steeds minder private eigenaars zijn, is er relatief gezien steeds meer land in bezit van minder mensen, ... en de armen, zoals altijd, zijn bijna helemaal uitgesloten.*" (Swann e.a., 1972)

In de daaropvolgende jaren kreeg het model langzaam verder vorm.

## **Evolutie van aantal CLT's in de Verenigde Staten**

Er werden juridische formules uitgewerkt voor de scheiding tussen landeigendom en eigendom van de gebouwen, en regels die de "eeuwige betaalbaarheid" van de woningen konden garanderen. Ten slotte werd er ook gezocht naar manieren om het democratische beheer te garanderen.

De nadruk kwam steeds meer op betaalbare woningen voor armen te liggen. Ook typisch stedelijke thema's, zoals de revitalisatie van verkommerde stadskernen, kwamen meer op de voorgrond.

Lange tijd waren de Community Land Trusts een marginaal verschijnsel. Maar de paar actieve Trusts bleven samen werken aan het perfectioneren van het model en aan de verspreiding ervan. Vanaf de jaren tachtig begint het aantal Trusts spectaculair te stijgen. Het model is nu erkend in de Verenigde Staten en in 1992 werd de definitie van Community Land Trusts vastgelegd in een federale wet.

---

<sup>4</sup> Versele, A., Wauman, B., Breesch, H., Community Land Trust to achieve sustainable housing. Affordable housing in a working-class neighbourhood in Gent, congresboek gewijd aan E.F. Schumacher, The University of Queensland Library, 2011, 14 blz.

De recente vastgoedcrisis, waar CLT's merkwaardig genoeg veel minder last van ondervonden dan anderen in de VS <sup>5</sup>, lijkt deze evolutie zelfs nog een extra boost te geven. Ondertussen slaat het idee ook aan in andere landen. In Groot Brittannië zijn er de laatste jaren verschillende CLT's ontstaan. Vaak gaat het om kleine organisaties die in landelijke dorpen gronden bezitten met enkele woningen op. In Schotland werd het model op een zeer specifieke manier gebruikt, voor het organiseren van verregaande landhervormingen. Via de formule slaagden bewoners van eilanden die voordien privébezit van enkele rijken waren, er in om de grond collectief bezit te maken van de bewoners. Dit jaar bekwam de opbouw werkorganisatie "London Citizens" dat het Saint Clements Hospital, een grote leegstaande ziekenhuissite in East-End, verbouwd wordt tot woningen op CLT-grond. De eerste stedelijke Engelse CLT (East London Community Land Trust) rekent er op om ook delen van de Olympische site te hergebruiken via het CLT-model. In Canada en in Kenia wordt er met het model gewerkt, en in landen als Honduras, Puerto Rico en Australië worden projecten voorbereid.

### 1.3. Enkele definities

Er zijn heel wat verschillende definities van CLT's in omloop, die daarom niet tegenstrijdig zijn. Naargelang de bron wordt één of ander aspect meer in de verf gezet. We geven er hier een aantal.

- De National Community Land Trust Network, het Amerikaanse CLT netwerk, focust vooral op de doelstelling om betaalbare woningen (in eigendom) op de markt te brengen: "Een Community Land Trust (CLT) is een particuliere non-profit organisatie die grond beschermt om betaalbare huisvesting kansen te bieden. CLT's kopen en houden grond voor altijd, om zo te voorkomen dat de markt de prijzen doet stijgen. CLT's bouwen en verkopen betaalbaar geprijsde woningen aan gezinnen met beperkte inkomens. De CLT houdt de prijs van de woningen betaalbaar door de prijs van de woning te scheiden van de kostprijs van het land. Wanneer een gezin besluit om een CLT woning te verkopen, wordt de woning tegen een betaalbare prijs doorverkocht aan een andere koper met een beperkt inkomen. Het doel van CLT's is om een evenwicht te vinden tussen de behoeften van huiseigenaren om een eigen vermogen op te bouwen en stabiliteit in hun leven te creëren, met de behoeften van de gemeenschap om woningen betaalbaar te houden voor toekomstige generaties." <sup>6</sup>
- Een eenvoudige definitie, die minder nadruk legt op wonen, vinden we in de brochure "CLT's in a Nutshell", uitgegeven door de Britse University of Salford: "Een CLT is een gemeenschapsgebonden non-profit organisatie, toegewijd aan het beheer en de betaalbaarheid van land, woningen en andere gebouwen, die ze voor altijd gebruikt in het belang van de gemeenschap." <sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Thaden E., Stable home ownership in a turbulent economy : delinquencies and foreclosures remain low in Community Land Trust, Lincoln Institute of Land Policy, 2011, 28 blz.

<sup>6</sup> National Community Land Trust Network <http://www.cltnetwork.org/index.php?fuseaction=BlogPost&postID=28>

<sup>7</sup> Community Finance Solutions (2009)

In de twee landen waar de CLT's het best ontwikkeld zijn, de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk, heeft de wetgever gedefinieerd wat onder een Community Land Trust wordt verstaan.

In de Verenigde Staten is sinds 1992 een definitie van Community Land Trusts opgenomen in de federale wetgeving.<sup>8</sup> In Engeland is de definitie opgenomen in de 'Housing and Regeneration Act 2008'.<sup>9</sup>

## 1.4. Besluit

De eerste verkenning van wat CLT in andere landen/steden inhoudt toont ons aan dat het mogelijkheden biedt om in Gent verder te onderzoeken welke potentiële meerwaarde CLT in zich draagt. In het volgende hoofdstuk verkennen we de Gentse wooncontext waarbij we een aantal CLT-principes onder de loep nemen.

---

<sup>8</sup> USA Section 212, housing and community development act of 1992, H11966 Congressional Record-House, 5/11/1992

<sup>9</sup> UK GOV/Housing and Regeneration Act 2008, Section 79, <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2008/17/contents>

*“De mens maakte de aarde niet, en hoewel hij het natuurlijke recht heeft erop te leven, heeft hij geen recht om de grond in enigerlei als zijn eigendom te beschouwen ... het is de waarde van de verbetering die hij erop aanbracht, niet de aarde zelf, die zijn individuele eigendom is.”<sup>10</sup>*

*Thomas Paine – 1737-1809*

## 2. Het belang van een CLT in Gent

---

### 2.1. Volkshuisvesting in Gent

Op het einde van de 19e eeuw was de huisvesting in de Gentse volksbuurten erbarmelijk. De toenemende industrialisatie van Gent zorgde voor een massale bevolkingsgroei. In de stad woonden vele duizenden mensen in beluiken en steegjes, in woningen van slechts enkele vierkante meter groot, met collectieve water- en toiletvoorzieningen. Een saneringsgolf die Gent op het einde van de eeuw in haar greep hield, herschiep de stad in één enorme bouwwerf. De meest ongezonde volksbuurten verdwenen uit het centrum, ten voordele van woningen voor de burgerij. Aan de rand van de stad, dicht bij de nieuwe en veel grotere fabrieken, stouwen de grootgrondbezitters en industriëlen hele nieuwe wijken vol met veelal identieke arbeiderswoningen.

De zware sociale onlusten in 1886 luiden in België een keerpunt in van de opvattingen over sociale politiek en Gent ging in deze evolutie voorop. De idee van een grotere overheidsinterventie voor de bouw van sociale woningen won langzamerhand veld. In 1904 resulteerde dat in de oprichting van de eerste sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) in België, de ‘Gentsche Maatschappij der Werkerswoningen’. Voor de Eerste Wereldoorlog bouwde deze maatschappij met eigen middelen 242 woningen, waarvan de allereerste 20 eengezinswoningen in de Wilgenstraat in de Rabotwijk. Omwille van de economische haalbaarheid koos de SHM reeds van bij het tweede project voor de bouw van meergezinswoningen.

Met de oprichting van de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken in 1919 kwam er meer financiële ruimte en werden, naar het voorbeeld van de Engelse volkstuinwijken, rond Gent drie tuinwijken gebouwd (Sint-Bernadettestraat, Zwijnaardsesteenweg, Bellevuewijk). In die periode werden in Gent ook nieuwe maatschappijen voor sociale huisvesting opgericht. Die hebben eveneens veel gebouwd, soms in de stijl van de nieuwe tuinwijkgedachte, soms in de richting van meer functionele hoogbouw. Een totale oplossing voor de sociale woningnood werd niet gerealiseerd. In 1940 telde Gent nog steeds 408 oude beluiken waarin om en bij de 15.000 mensen leefden, of zowat 10% van de Gentse bevolking.

---

<sup>10</sup> Thomas Paine (1737-1809), politiek activist van de Amerikaanse Revolutie, in Lindsay V. (2001) Roots of the Community Land Trust Movement, niet-gepubliceerde paper, Gloucester, MA, 8blz.



Na de Tweede Wereldoorlog was de woonsituatie dramatisch, daar vele woningen vernield of beschadigd waren. Meer grootschalige projecten, zelfs volledig nieuwe wijken, kwamen tot stand in de stadsrand. Het modernisme en de ideeën van rationeel grondgebruik braken door en ter vervanging van de vaak schamele arbeiderswoningen verrezen verschillende middelhoog- en zelfs enkele hoogbouwprojecten zoals de Rabottorens. Met de economische terugval aan het einde van de jaren zeventig, begin jaren tachtig viel ook de sociale bouwactiviteit stil. In de loop van de jaren tachtig tekende zich de tendens af naar stadsherwaardering en kleinschaligheid in de sociale huisvesting, een alternatief voor de grote concentraties van sociale woningen voornamelijk in de buitenwijken van de stad en de daarmee gepaard gaande sociale problematiek. Sociale woningen werden geïntegreerd in een bestaande woonomgeving in het centrum van de stad, en de bouw van sociale woningen leidde in bepaalde buurten zelfs tot een herwaardering van de hele buurt. In het Prinsenhof, het Patershol en ook in het Klein Begijnhof vinden we hiervan mooie voorbeelden.

Als inhaaloperatie voor het geringe aantal sociale woningen dat gebouwd werd in de jaren '80, zette de Vlaamse regering in de jaren '90 met het urgentieprogramma Domus Flandria een ambitieuze campagne op om 10.000 extra sociale woningen te bouwen. In Gent waren complexen als het Hollainhof, de verbouwing van de fabriek de Hemptinne en een nieuwbouw aan de Opgeëistenlaan daarvan het resultaat. De laatste jaren wordt in de sociale huisvesting veel aandacht besteed aan de renovatie van hoogbouwcomplexen of aan de vervanging van hoogbouw door meer verspreide laagbouw. Dit leidt tot nog langere wachtlijsten en een te trage groei van het aantal sociale woningen.

## 2.2. Wonen in Vlaanderen en Gent, situering

De laatste jaren zijn de woonkosten in België en Gent sterk gestegen. Sociale diensten en welzijnsorganisaties signaleren al meerdere jaren de druk op de woningmarkt die cliënten in problemen brengt. Meer en meer mensen geraken daardoor in financiële moeilijkheden.

In 2008 telt Gent ongeveer 138.978 wooneenheden, waarvan 107.441 domiciliewoningen. 63.9% zijn eengezinswoningen, 36.1% appartementen. Gent beschikt bovendien over een sterk verouderd patrimonium wegens haar industrieel verleden: ruim 37.3% van de woningen dateert van voor 1945. Deze woningen zijn in hoofdzaak gelegen in de 19<sup>e</sup> eeuwse gordel en de Gentse binnenstad.<sup>11</sup>

Binnen deze totale woningvoorraad zijn er 29,5% huurwoningen en 62,3% woningen in eigendom. Een permanente verschuiving van huur naar eigendom is daarbij merkbaar. Onder de 29,5% huurwoningen bevinden zich ook 11,4% (14.997 woningen op 1/1/12) sociale huurwoningen, waarvan 75% appartementen. Het totaal aantal private huurwoningen in Gent kan op 40.000 woningen, huizen en appartementen en studio's samen worden geraamd. Een derde van de huurwoningen zijn huizen, twee derde bevindt zich in meergezinsgebouwen (vooral appartementen, maar ook studio's,

---

<sup>11</sup> Vermandere I, powerpointpresentatie 'Wonen en cijferervaringen uit Gent, 3 juni 2010

kwartieren of kamers). Er wordt geschat dat er 8.700 jaarlijkse wisselingen plaatsvinden op de Gentse private huurmarkt. 36% van de Gentse private huurwoningen (bijna 15.000) voldoet niet aan de minimumnormen voor bewoonbaarheid volgens de Vlaamse wooncode. De gemiddelde huurprijs van een private huurwoning in Gent bedraagt 510€. 27% van de private huurders heeft recht (qua inkomen en gezinssamenstelling) op een sociale woning. Er zijn 19.395 inschrijvingen op een wachtlijst voor een sociale huurwoning in Gent. Mensen staan gemiddeld 959 dagen of 2 jaar en 7 maanden wachten op een woning. Ongeveer 7.900 huurderhuishouders kampen met betaalbaarheidsproblemen op de private huurmarkt (18% van die markt).<sup>1213141516</sup>

Er zijn 19.395 inschrijvingen op een wachtlijst voor een sociale huurwoning in Gent, waar personen gemiddeld 959 dagen of 2 jaar en 7 maanden wachten op een woning

Wonen in Gent wordt snel duurder. Zo weten we dat in Gent tussen 2000 en 2010 de gemiddelde bouwgrondprijs van 74,9 €/m<sup>2</sup> naar 253,8 €/m<sup>2</sup> steeg, wat meer is dan een verdriedubbeling. De gemiddelde verkoopprijs van woonhuizen te Gent is van 74.624 € (2000) naar 199.682 € (2010) gestegen, wat een toename van 267% betekent.<sup>17</sup> Daarbij wordt opgemerkt dat Gent z'n historische lage woningprijzen weggevoerd heeft, zonder dat dit echter gepaard ging met een noodzakelijke kwaliteitsverbetering.

In Vlaanderen betaalt men in de private sector gemiddeld 238.835€ voor een nieuw bouw woning. Voor precies dezelfde woning betaalt men in de sociale koopsector gemiddeld 167.360€, registratierechten inbegrepen, dus 30% goedkoper.<sup>18</sup>

Algemeen kan gesteld worden dat er nood is aan een groot en ambitieus woonvernieuwingsprogramma in Gent.

Het woonbeleid wordt vandaag gefinancierd via de globale federale en Vlaamse overheidssteun met betrekking tot wonen. Deze bestaat uit twee grote luiken:

- fiscale steun bij eigendomsverwerving (jaarlijks goed voor ong. 1.100 miljoen €, federale overheid)
- het Vlaams woonbeleid trekt een budget van 550 miljoen € uit voor diverse steunmaatregelen: sociale koop (ca. 54 mlj), sociale leningen (ca. 40 mlj), sociale huur (287 mlj), huursubsidie (15 mlj), SVK's (6 mlj), premies voor renovatie (125 mlj) en de verbetering- en aanpassingspremie (10 mlj).<sup>19</sup>

Het overgrote deel van de overheidssteun gaat dus naar eigendomsverwerving en wordt via de fiscaliteit voornamelijk opgenomen door de midden en hoge inkomens. Op die

<sup>12</sup> Leefbaarheidsonderzoek Stad Gent, 2010.

<sup>13</sup> Samenvatting van de Gentse woonstudie, Stad Gent, mei 2009, 89 blz.

<sup>14</sup> CIB, 2007

<sup>15</sup> De Standaard, 5 juli 2012, aantal kandidaten voor sociale woningen bij Woning Gent, De Gentse Haard en Volkshaard (dubbel of driedubbeltelling mogelijk)

<sup>16</sup> Balthazar T., Wat van ons allen is moet dubbel zo goed verzorgd worden, p. 25

<sup>17</sup> Agentschap Binnenlands Bestuur, Studiedienst van de Vlaamse Regering

<sup>18</sup> Itinera Institute Analyse, Kunnen tweeverdieners nog een modale nieuwbouwwoning betalen, 2011, 28 blz.

<sup>19</sup> Vlaamse Woonraad, Wonen en armoede, aanbevelingen voor een woonbeleid gericht op het tegengaan van armoede en sociale uitsluiting, advies 2011/04, 65 blz.

manier speelt hier het Mattheüseffect (hoge inkomens ontvangen meer overheidssteun dan lage inkomens).

Winters, Heylen en De Decker wijzen erop dat er geen algemeen betaalbaarheidsprobleem is op de Belgische woonmarkt.<sup>20</sup> Ze duiden wel op een toenemende kloof tussen eigenaars en huurders. Gezinnen die over de financiële middelen beschikken, treden toe tot de eigendomsmarkt. Minder kapitaalkrachtige gezinnen blijven achter in de huursector. Zij die niet terecht kunnen in de sociale huur, zijn aangewezen op de private huur. Sommigen kopen, bij gebrek aan een geschikte (private of sociale) huurwoning, uiteindelijk toch een kwalitatief ondermaatse woning. Dit alles leidt tot een groeiende ongelijkheid.

We kunnen en mogen niet blind zijn voor deze bevindingen. Daarom pleiten we voor:

- overheidsinvestering voor die groepen die maatschappelijk het meest kwetsbaar zijn.
- ondersteuning van de sociale en private huurmarkt via systemen van huurregulering en huursubsidie.
- het maximaliseren van de bestaande overheidssteuning voor kwetsbare groepen, de 'blijvende' bruikbaarheid voor bedoelde doelgroep.

### 2.3. Het idee Community Land Trust

We willen niet bij de pakken blijven zitten: Gent kampt met een zwaar probleem op de woonmarkt en een zwaar keerpunt in de overheidsfinanciering is (nog) niet voor morgen. Uit de Verenigde Staten pikten we het nieuwe idee van CLT op, dat een vernieuwend elan kan betekenen voor een specifieke groep kwetsbare huishoudens. Daarbij willen we maximaal gebruik maken van bestaande systemen met het oog op het betaalbaar wonen voor kansengroepen.

Community Land Trust combineert publieke en private middelen en streeft de verwerving van gronden na ten behoeve van woonkansen voor kwetsbare groepen. CLT is een nieuwe woonvorm, waarbij de categorieën 'eigenaar' of 'huurder' in de strikte zin van het woord vervagen en vervangen worden door coöperatief wonen. Het combineert sociale systemen met eigendomsverwerving en biedt een evenwicht tussen voordelen voor de gemeenschap en voordelen voor het individu. Daarnaast speelt het democratisch beheer een belangrijke rol, waarbij de CLT als middel tot dynamiek in de buurten en het huisvestingslandschap dient. Een CLT kan dus in zekere zin de voordelen van sociale verhuur (doelgroep, zekerheid van wonen, begeleiding) combineren met de voordelen van eigendomsverwerving (financiële ondersteuning, premieverwerving, emancipatie).

Wonen mag mensen niet uitsluiten. Wonen moet mensen insluiten. Via CLT wordt dit mogelijk. Het is een vorm van wonen die ook aandacht heeft voor nieuwe woonvormen: groepswonen, samenwonen, wonen met zorg, ...

---

<sup>20</sup> Winters S (red.), *Is wonen in Vlaanderen betaalbaar*, Garant, Antwerpen-Apeldoorn, 2011, 192 blz.

## 2.4. Basisprincipes

Het alternatieve woonvormmodel: de Community Land Trust (CLT), maakt wonen “voor eeuwig betaalbaar” (zie artikel “Community Land Trust Keeps Prices Affordable – For Now And Forever”)<sup>21</sup>. Het model oogstte vooral bekendheid doordat de Champlain Housing Trust de UN World Habitat Award 2008 won.

Een Community Land Trust (CLT) is een verenigingsvorm, die gronden verworft, ontwikkelt en beheert. De identiteit van het model is opgebouwd rond enkele basiselementen:

- Een CLT is en blijft eigenaar van de grond en verkoopt deze nooit,
- Een CLT scheidt de eigendom van de grond en de eigendom van de woning die op de grond staat. De CLT behoudt de eigendom van de grond, de toekomstige eigenaar beschikt over de woning die op die grond staat en verkrijgt een verregaande vorm van gebruiksrecht (via systemen van recht van opstal, erfpacht, erfdienstbaarheid),
- Een CLT is een open ledenorganisatie die democratisch beheerd wordt door drie evenw aardige partijen: de gemeenschap/buurtactoren, de bewoners en de overheid,
- Een CLT is territoriaal gebonden aan een stad of gemeente,
- Een CLT neemt langdurige verantwoordelijkheid op voor het land in eigendom, de gemeenschap en haar bewoners (informatie en vorming, beschikbaarheid bij financiële problemen, advies renovatie en onderhoud...). De CLT bouwt mee aan een woongemeenschap in de wijk en kan in die zin een diversiteit aan functies opnemen.
- De overheid investeert eenmalig om de woning betaalbaar te maken voor kansengroepen. De CLT waarborgt de betaalbaarheid van eenzelfde woning op lange termijn omdat ze die investering via een vernieuwend systeem (subsidieretentie: zie kader) inzet voor de doelgroep. Op die manier ontstaat een rollend fonds, de overheidsmiddelen komen terug en worden opnieuw gebruikt voor nieuwe bewoners uit eenzelfde doelgroep.

---

<sup>21</sup> Daniel Fireside, [Purple America](#), herfst 2008, YES! Magazine.

**SUBSIDIERETENTIE** zorgt ervoor dat overheidssteun die eenmalig wordt ingezet (1) dienstbaar is voor een lange periode en (2) ten aanzien van verschillende huishoudens. Het maakt de woning blijvend betaalbaar voor de laagste inkomens en de overheidssteun rendeert recurrent. Met onderstaand voorbeeld willen we de principes van subsidieretentie verduidelijken. In grootteorde zijn de bedragen exemplarisch, en zonder inflatie mee te rekenen.

Gezin X koopt in het jaar 2010 een pand voor 150.000€. De CLT stelt een premie ter beschikking van 40.000€, waardoor gezin X effectief 110.000€ betaalt voor de woning. 10 jaar later verkoopt gezin X de woning. Deze is ondertussen 200.000€ waard geworden. 75% van de meeropbrengst vloeit terug naar de CLT (de actuele waarde van 37.500€), alsook de initiële subsidie (40.000€). De CLT beschikt nu over (de actuele waarde van) 77.500€ waarmee ze het volgende gezin kan ondersteunen om diezelfde woning die 200.000€ waard is, aan te kopen. Gezin X houdt €122.500 aan de verkoop over, dat is 12.500€ meer dan ze er bij aankoop voor betaald heeft. Gezin Y wil de woning aankopen. De CLT stelt nu 77.500€ als premiebedrag ter beschikking subsidie waardoor het gezin effectief nog 122.500€ betaalt om de woning van 200.000€ te verwerven.

Het voorbeeld toont aan dat een premie bij aankoop niet verbonden is aan de koper, maar aan de woning. De subsidie wordt hergebruikt om de woning langdurig betaalbaar te houden voor opeenvolgende gezinnen. Subsidieretentie werkt in de twee richtingen, bij een meerwaarde, maar ook in het geval van minwaarde: de initiële subsidie houdt de woning die in waarde daalde eveneens betaalbaar.

Hierna lichten we de algemene principes van een CLT kort toe. Verderop in de studie specificeren we deze elementen verder.

### **Land in eigendom van de Trust, woningen in eigendom van de bewoners**

De eerste opdracht van een CLT is het zakelijk recht op een grond verwerven. Dat kan gebeuren via giften, of via aankopen die mogelijk gemaakt worden door (overheids)tussenkomst. Door grond te verwerven haalt ze die grond uit het speculatieve systeem, en maakt hem beschikbaar voor de gemeenschap. De Trust blijft voor altijd eigenaar van de grond, maar staat het gebruiksrecht ervan af, via een systeem van erfpacht. De Trust kan eigenaar worden van een grond met een woning erop, of kan een leeg terrein verwerven en daar zelf op bouwen. Ze zal daarna een deel van haar eigendom, namelijk het gebouw, verkopen, maar zal steeds eigenaar blijven van de grond.

### **De gemeenschap bestuurt de Trust**

Een CLT is een open ledenorganisatie. Alle gebruikers van CLT-grond, worden automatisch lid. Daarnaast kunnen ook andere inwoners of gebruikers van de buurt of gemeente waarin de Trust actief is lid worden. De Trust gaat actief op zoek naar leden. Meestal betalen die een kleine lidmaatschapsbijdrage, maar daar is het hem niet in de eerste plaats om te doen. Men wil de hele gemeenschap zoveel mogelijk betrekken bij de Trust. Een groot aantal leden betekent grote steun uit de lokale gemeenschap, maar zal er ook toe bijdragen dat de Trust een beleid voert ten bate van de hele gemeenschap, en niet alleen van haar eigen bewoners.

De leden verkiezen het bestuur, dat samen met de staf het beleid bepaalt. Dat bestuur is voor een derde samengesteld uit bewoners/gebruikers, voor een derde uit andere leden, en voor een derde uit vertegenwoordigers van het algemeen belang.

### **Gebonden aan een territorium**

Omdat men groot belang hecht aan de gemeenschap werkt elke CLT binnen afgebakende territoriale grenzen. Dat kan een buurt zijn, een stad of dorp, of een grotere regio. Hoe kleiner de zone, hoe groter waarschijnlijk het gemeenschapsgevoel. En, hoe groter de zone, hoe meer kansen er zijn voor de ontwikkeling van nieuwe woningen.

### **Blijvende verantwoordelijkheid voor grond en mensen**

De CLT blijft een oogje in het zeil houden, en blijft de eigenaars indien nodig en gewenst bijstaan, ook na de verkoop van een woning. CLT kijkt erop toe dat de voorwaarden van de verkoop (niet verhuren of onderverhuren) nageleefd worden. De Trust blijft ook steeds beschikbaar voor de eigenaars indien er problemen zijn. Wanneer de afbetaling niet meer kan betaald worden of er onderhoudswerken aan de woning nodig zijn kunnen zij de eigenaars met raad en daad bijstaan. Deze begeleiding (stewardship, in het CLT-jargon) komt niet alleen ten goede aan de bewoners, maar is ook een waarborg voor een goed onderhoud van het patrimonium. Daarnaast neemt de CLT blijvend verantwoordelijkheid op ten aanzien van de buurt, door de buurt te betrekken bij haar werking (bestuur) en activiteiten, door binnen haar patrimonium ruimtes te voorzien voor de buurt.

### **Blijvende betaalbaarheid**

Om hun woningen betaalbaar te maken voor mensen met een laag inkomen geven de CLT's bij de verkoop een premie aan de kopers. De kopers krijgen zo goed als dezelfde rechten als elke andere huiseigenaar (leningen, premieverwerving, belastingvoordeel). Het enige verschil: ze moeten zelf in hun woning blijven wonen, en wanneer ze het zouden verkopen moeten ze de premie die ze bij aankoop gekregen hebben teruggeven aan de CLT. Ook het grootste deel van de eventuele winst uit de verkoop gaat naar de CLT. Op deze wijze beschikt de CLT over een bedrag dat naar de volgende koper gaat (zie voorbeeld subsidieretentie).

### **Beleid gericht op expansie en diversiteit van functies**

CLT's kunnen niet alleen betaalbare woningen op de markt brengen via het hierboven beschreven systeem, maar ook elke andere functie waaraan de gemeenschap in de wijken waar ze actief is behoefte heeft. Typisch kan dit bijvoorbeeld gaan om buurtwinkels, wanneer daar een gebrek aan is omwille van de hoge vastgoedprijzen, ateliers voor ambachtsslieden of kunstenaars, of ontmoetingsruimtes. CLT's zullen er daarbij naar streven om een goede, leefbare mix te creëren. De meeste CLT's zijn gericht op expansie van hun woningpark, en zijn flexibel en creatief in de manier waarop ze gronden verwerven en woningen en andere gebouwen op de markt brengen.

## Professionele organisatie

Zowat alle CLT's zijn professionele organisaties. Tot hun kerntaken behoort onder andere:

- verwerven, behouden en beheren van de gronden,
- waarborgen dat de woningen bewoond door eigenaars betaalbaar zijn,
- de woningen op een eerlijke en transparante manier op de markt brengen,
- kandidaat eigenaars vormen over rechten en verplichtingen als eigenaar,
- nagaan of de kandidaten voldoen aan de inkomenscriteria,
- opvolgen of de bewoners hun contractuele verplichtingen nakomen,
- inspelen op noden van de wijk, buurtactiviteiten, buurtdiensten, sociale economie.

## 2.5. Van waar komen we in Gent?

Het CLT-idee werd in 2010 opgepikt door een klein groepje enthousiastelingen (Kris De Vos – Welzijnsoverleg Regio Gent, Hanna De Voogt – dienst Wonen Stad Gent, Frank Vandepitte – Samenlevingsopbouw) binnen de schoot van de Werkgroep Samenhuizen - Lokaal Sociaal Beleid Gent. Op basis van teksten en uitwisseling met de inspirators van het Brusselse CLT Platform (o.a. een bezoek aan het project L'Espoir – Molenbeek en een ontmoeting met John Davis, één van de founding fathers van de Amerikaanse CLT-beweging), werd een conceptnota opgesteld waarmee politici, de Gentse Woonraad en diverse diensten werden aangesproken.

Dit resulteerde in een eerste Gentse rondetafelgesprek met een tiental geïnteresseerden. Vanuit die initiatiefgroep zijn we op zoek gegaan naar middelen en werden een aantal dossiers geschreven. Met positief resultaat eind september 2011 bij de projectoproep 'coöperatief ondernemen' van Minister Van den Bossche.

De werking van afgelopen jaar beschrijven we in hoofdstuk 9.

## 2.6. Een coöperatieve oplossing?

Coöperatief ondernemingsschap is gebaseerd op zes principes die heel compatibel zijn met de CLT idee. In die zin versterkt de coöperatieve gedachte die van de CLT. We zien volgende mogelijkheden met betrekking tot de coöperatieve ondernemingsvorm:

- *vrijwillig en open lidmaatschap*: Aangezien CLT een ledenorganisatie zal zijn, worden alle CLT-bewoners of gebruikers automatisch lid van de organisatie. Daarnaast kunnen ook andere inwoners of gebruikers van de buurt of gemeente waarin de coöperatie actief is, lid worden. CLT Gent gaat actief op zoek naar leden en wil de hele gemeenschap zoveel mogelijk betrekken. Een groot aantal leden betekent grote steun uit de gemeenschap, en niet alleen van haar eigen bewoners. De leden kiezen het bestuur, dat in overleg met de stuurgroep het beleid bepaalt. Dat bestuur is evenredig vertegenwoordigd door bewoners/gebruikers, vertegenwoordigers van de overheid en andere leden.
- *democratische controle door de leden*: de leden worden betrokken bij elke belangrijke beslissing. De leden kiezen ook een bestuur. Jaarlijks vindt er, naast de bestuursraden, een algemene vergadering plaats waar inhoudelijke, financiële en juridische knelpunten benoemd en opgelost worden.
- *economische participatie door de leden*: de leden dragen hun economisch steentje bij aan de vereniging. Er is een jaarlijks lidgeld dat een engagement toont voor de CLT.
- *autonoom en onafhankelijk*: de CLT wordt bestuurd door drie evenwaardige partijen: de bewoners, de overheid en de gemeenschap. Geen enkele van deze groepen heeft een meerderheidsaandeelhouderschap waardoor de vereniging zijn onafhankelijkheid bewaart. Een goed samenspel van de drie actoren is nodig om tot efficiënt beheer te komen.
- *onderwijs, vorming en informatieverstrekking*: kenmerkend aan deze organisatievorm is dat de leden zich engageren met een heel concreet doel voor ogen. Om dat te bereiken zal er genoeg aandacht moeten zijn voor vorming en informatieverstrekking. Een zorg op maat en klantgerichte dienstverlening is hierbij nodig. We geloven ook in de kracht van coalities die leden stimuleren tot eigen verantwoordelijkheid en engagement, en het sociaal kapitaal in de gemeenschap versterken.
- *coöperatie tussen coöperaties*: het is zeker een voordeel dat ons land een lange traditie van coöperaties heeft. Vandaag kennen coöperaties een heropleving door de maatschappelijke zoektocht naar economische alternatieven op democratische basis. De ervaring en coaching van anderen is zeker nuttig m.b.t. tal van juridische en organisatorische aspecten. Ondersteuning en begeleiding vanuit Coopburo moet hierin eveneens opheldering brengen. Ook het samenbrengen van competenties in het woonveld en de sociale economie is een middel om gericht ons doel van betaalbaar wonen voor kansarme groepen te bereiken.



## 2.7. Wat kan een CLT betekenen voor Gent?

Wat zou, in de hierboven beschreven stedelijke context, de bijdrage kunnen zijn van een CLT voor de stad Gent? In dit hoofdstuk formuleren we een aantal werkhypotheses die we verder in de studie zullen onderzoeken.

### **CLT's combineren de voordelen van sociale huurwoningen met de voordelen van klassieke aankoopsteun**

Meestal worden twee modellen van sociale huisvestingspolitiek tegenover mekaar geplaatst, steun voor eigendomsverwerving tegenover bouw van sociale huurwoningen. In België is er altijd voornamelijk aandacht gegaan naar steun aan eigendomsverwerving. Hulp voor de aankoop van een eigen woning, eerst en vooral via belastingvoordelen, maar ook via aankoopsubsidie of sociale koopwoningen, is in ons land alomtegenwoordig. Sociale huurwoningen daarentegen zijn, in vergelijking met sommige andere Europese landen, ondervertegenwoordigd.

Voor veel mensen is eigenaar worden van een eigen woning een droom. Eigenaar worden betekent woonzekerheid, onafhankelijkheid, prestige en kapitaalgarantie al dan niet voor de volgende generatie. Voor de buurt waarin ze komen wonen zou de investering door eigenaars-bewoners ook een goede zaak kunnen zijn. Eigenaars zullen waarschijnlijk geneigd zijn om te investeren in een buurt waar zij en hun kinderen vermoedelijk nog een heel stuk van hun leven zullen blijven wonen.

De klassieke steun voor eigendomsverwerving als manier om mensen in armoede aan een woning te helpen wordt zoals hierboven beschreven nogal eens op de korrel genomen. Veel gehoorde argumenten tegen een dergelijk beleid zijn:

- dat deze steun niet voor herverdeling zorgt omdat ze, door het Mattheüseffect, eerder bij de rijken dan bij de armen terecht komt
- dat premies, fiscale kortingen, sociale leningen en dergelijke de toegang tot eigendomsbezit in het algemeen niet vergemakkelijken, maar integendeel de prijzen doen stijgen en dus onrechtstreeks mensen uitsluiten van de toegang tot een eigen woning.
- dat het eigenaarschap van huishoudens met een modaal of laag inkomen risicovol zijn. Wanneer zij de afbetalingslast niet meer aankunnen, verliezen zij hun woning en hun thuis, met alle zware sociale gevolgen van dien.
- dat aankoopsteun, wanneer het woningaanbod niet stijgt, voor een krapte zorgt op de huurmarkt, waardoor dan weer de huurprijzen stijgen.
- dat de overheid via aankoopsteun haar geld uit handen geeft. De bouw van sociale huurwoningen kost op korte termijn wel meer dan aankoopsteun, maar de overheid houdt er wel een huurpatrimonium en een instrument voor het voeren van haar woonpolitiek aan over. Met elke sociale woning die gebouwd wordt, worden niet één, maar door de jaren heen vele gezinnen aan een betaalbare woning geholpen.

Deze argumenten wijzen erop dat de aankoopsteun voor eigendomsverwerving mensen in armoede niet bereikt, voor de meeste bestaande programma's is dat zelfs niet eens de bedoeling. Toch is dit geen argument om deze steun af te schaffen, wel om hem beter af te stemmen op wie hem echt nodig heeft en om hem doeltreffender te maken.

Kritiek op een politiek van sociale huurwoningen, aan de andere kant, komt er meestal op neer

- dat een dergelijk beleid afhankelijke, ongemotiveerde en vervreemde burgers creëert. In hun uniforme woonblokken (soms van schamele kwaliteit) zijn de sociale huurders gedoemd om verstrikt te raken in het sociaal vangnet, zo wil het cliché. En dat leidt tot gettovorming, jeugdcriminaliteit, enzovoort.
- dat sociale huurders zouden verstoken blijven van de kans op sociale verheffing en emancipatie die huiseigendom wel zou schenken. Sociale huurwoningen zouden in het beste geval aan de huurders de kans geven om wat geld opzij te zetten om daarna alsnog een eigen woning te kopen.

Die kritiek gaat uit van een zeer ongenueanceerd beeld van sociale huisvesting, en ziet ook een aantal belangrijke troeven van sociale woningen over het hoofd:

- lang niet iedereen is bereid of in staat om eigenaar te worden en daarom is het van belang om ook voldoende sociale huurwoningen te voorzien.
- op grotere schaal hebben sociale woningen het voordeel, in tegenstelling tot aankoopsteun, dat ze de huur en verkoopprijzen niet omhoog stuw en. In tegendeel, wanneer er voldoende zijn, kunnen zij zelfs een corrigerend effect hebben, de druk en de prijzen op de privé-markt doen dalen.

Kort samengevat komt het er op neer dat sociale woningen vooral de gemeenschap ten goede komen, omdat ze er, rechtstreeks en onrechtstreeks, voor zorgen dat er betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de meest behoeftige, terwijl aankoopsteun vooral een grote meerwaarde betekent voor de individuen die langs deze weg eigenaar kunnen worden. Een ideale politiek zou er moeten in slagen om de voordelen van deze twee systemen te combineren en de nadelen te vermijden.

Hoe nu de lage inkomens toegang geven tot eigendom? Dit is mogelijk wanneer je het eigendomsrecht gaat ontrafelen en ervoor zorgt dat

- enerzijds woningen betaalbaar worden door het grondbezit collectief te maken en het woningbezit privé en
- anderzijds een bepaald deel dat nu aan de huiseigenaar toekomt, zoals de meerwaarde bij verkoop, overdraagt aan de gemeenschap.

Dit is wat gebeurt binnen de Community Land Trusts.

## **CLT's zijn een hefboom om uit armoede te geraken**

De gemengde eigendomsvorm van de CLT's en de daaraan gekoppelde verkoopvoorwaarden maken haar complementair aan bestaande instrumenten voor woonbeleid. CLT-woningen kunnen voor sommige mensen ook een bijkomende tussenstap vormen die het hen mogelijk maakt om later "volwaardig" eigenaar te worden. De overheidstussenkomst bij de aankoop van een CLT-woning maakt het voor huurders mogelijk om een eerste, bescheiden woning aan te kopen. Ook al zullen zij bij verkoop slechts een beperkt deel van de eventuele winst opstrijken, ze zullen wel een kapitaaltje hebben opgebouwd (in tegenstelling tot wanneer ze waren blijven huren) dat hen in staat kan stellen om daarna een klassieke woning aan te kopen of om andere noodzakelijke uitgaven te doen zoals studies, gezondheidszorg, ...

CLT's vormen niet enkel een tussenstap tussen twee woonstatuten (eigenaar en huurder). Ze kunnen een derde volwaardig statuut vormen, met specifieke voor- en nadelen. Een CLT vergroot dus de keuzemogelijkheid.

## **Niet alleen de financiële meerwaarde bij verkoop wordt gedeeld bij CLT's**

CLT's worden vaak voorgesteld als een model dat koopwoningen betaalbaar maakt voor gezinnen met een bescheiden inkomen en dat deze woningen op zeer lange termijn betaalbaar houdt, dankzij formules die zorgen dat de meerwaarde bij verkoop wordt gedeeld tussen de individuele eigenaar en de gemeenschap.

CLT's verdelen echter niet alleen de financiële meerwaarde bij verkoop. Ook de rechten, verantwoordelijkheden en risico's van huiseigendom worden gedeeld. Een belangrijk onderdeel van het CLT-model is wat men in het Engels "stewardship" noemt: een combinatie van begeleiding en controle, gericht op het duurzaam vrijwaren van de kwaliteit van de woningen, de betaalbaarheid ervan en de woonveiligheid van de mensen die ze bewonen. Deze begeleiding situeert zich op verschillende vlakken:

- de begeleiding van huurders naar de nieuwe verantwoordelijkheden die het eigenaarschap meebrengen,
- de begeleiding bij onderhoud en verbouwingen van woningen
- de begeleiding bij het beheren van een mede-eigendom
- enzovoort

Zowel voor de bewoners, de CLT als de gemeenschap vormt dit een garantie dat het patrimonium niet in waarde zal verminderen en zijn kwaliteit zal behouden.

## **CLT's hebben ook in een dalende markt hun nut bewezen**

Niet alleen in een stijgende markt hebben CLT's hun efficiëntie bewezen. Ook als de markt daalt, kunnen zij een belangrijke bescherming bieden aan de bewoners. Tijdens de vastgoedcrisis in de Verenigde Staten is gebleken dat het aantal gedwongen verkopen binnen CLT's veel kleiner was dan op de klassieke markt. Een uitgebreid

onderzoek uit 2011 heeft aangetoond dat CLT-eigenaars tien keer minder te maken kregen met ernstige betalingsproblemen dan eigenaars op de privé-markt, en dit ondanks het feit dat de CLT-eigenaars allemaal over een laag en bescheiden inkomen beschikken.<sup>22</sup>

Dit heeft met verschillende factoren te maken. Ten eerste het feit dat, door de lagere aankoopprijs, de kopers zich minder diep in de schulden hebben gestoken dan de kopers op de vrije markt. Ten tweede hebben de CLT's er op toegezien dat hun kopers een degelijke lening afsloten, en geen rommelkredieten. Ten slotte stonden de CLT's ook klaar om kopers die toch in de problemen kwamen, te helpen: door te bemiddelen met de kredietverstrekkers, of door in het slechtste geval zelf de woning terug te kopen en een andere (huur)woning te zoeken voor de eigenaars.

Ook voor eigenaars zonder betalingsproblemen die hun woning willen verkopen in een dalende markt bieden CLT's voordelen. Door de aanvankelijke tussenkomst in de aankoopprijs zal het verlies dat ze lijden bij verkoop lager zijn dan het verlies dat ze hadden geleden op de vrije markt.

Men zou kunnen vrezen dat CLT-woningen onverkoopbaar worden bij sterke prijsdalingen, omdat ze even duur zijn geworden als marktwoningen (zonder verkooprestricties). Dit probleem is echter, ondanks de zware crisis in de VS, nog niet gesignaleerd. Bovendien voorzien de clausules in de CLT-modelcontracten dat, wanneer een woning werkelijk onverkoopbaar zou zijn geworden, de verkooprestricties kunnen worden aangepast of opgeheven.

### **CLT's garanderen dat formules voor eerlijke winstverdeling bij verkoop ook echt worden toegepast**

We zagen dus al dat CLT's kunnen zorgen voor een eerlijke winstverdeling bij verkoop. Men zou zich kunnen afvragen of er geen eenvoudigere formules kunnen toegepast worden om dit te verwezenlijken. Is het niet mogelijk om in de koop of leningsakte van woningen, die via overheidstussenkomst toegankelijk zijn gemaakt, clausules op te nemen die hetzelfde effect bereiken? Men zou bijvoorbeeld kunnen denken aan een formule waarbij in de akte is opgenomen dat de woning enkel kan verkocht worden aan iemand uit een bepaalde inkomenscategorie. Dit zou dan meteen ook inhouden dat de verkoper de prijs laag moet houden, omdat hij anders geen kopers binnen de toegelaten categorie vindt. Het zou dan aan de notaris toekomen om bij verkoop te controleren of aan deze voorwaarde voldaan werd.

In de Amerikaanse staat Vermont heeft men al vijftientig jaar ervaring met een woonpolitiek die gebaseerd is op blijvende betaalbaarheid, via eerlijke winstverdelingsformules bij verkoop.<sup>23</sup> Alle overheidsmiddelen voor betaalbaar wonen worden toegekend via de Vermont Housing and Conservation Board (VHCB), een publiek orgaan dat opgericht werd in 1987. Uit de ervaring van VHCB blijkt dat eenvoudige clausules in de akte zelden volstaan om de woningen betaalbaar te houden.

---

<sup>22</sup> <http://www.cltnetwork.org/Resources/2011-Comprehensive-CLT-Survey>

<sup>23</sup> Libby, J. (2010)

Wanneer de economische belangen hoog genoeg zijn zullen er altijd kopers en verkopers zijn die ingenieuze manieren vinden om deze clausules te omzeilen. Pijnlijke ervaringen hebben keer op keer aangetoond dat er een organisatie nodig is om er op toe te zien dat de voorwaarden in de aktes of in andere contracten worden gerespecteerd.<sup>24</sup>

Het opnemen van de eerlijke winstverdelingsclausules in het leasingcontract van een CLT, eerder dan gewoon in de verkoopakte, biedt in de Verenigde Staten ook meer juridische zekerheid dat de clause door de rechter achteraf niet in vraag zal gesteld worden. Eveneens zal een CLT er beter dan een notaris op kunnen toekijken dat de inkomensvoorwaarden en prijsvoorwaarden bij verkoop worden gerespecteerd. Ook zal een CLT beter kunnen toekijken op het respecteren van de andere voorwaarden (zoals het niet verhuren van de woning), zeker wanneer de woning na verkoop in handen komt van een nieuwe eigenaar. Via het innen van het maandelijkse leasinggeld houdt de CLT ook een band met de eigenaars, hetgeen ook controle en toezicht vergemakkelijkt.<sup>25</sup>

### **CLT's kunnen de sociale cohesie in de buurten bevorderen en de participatie van de bewoners vergroten**

Gemeenschapsvorming is een centraal aspect van CLT's. Meer dan alleen betaalbare woningen te verschaffen willen zij actief het gemeenschapsleven versterken, door burens met elkaar in contact te brengen, en door hen te helpen om mee te werken aan en mee te beslissen over de uitbouw van de CLT en haar projecten. Ze doen dit door bewoners zelf – voor een klein stukje eigenaar te maken van gemeenschapsgronden in de buurt en door hen in staat te stellen hiervoor verantwoordelijkheid op te nemen.

### **CLT's kunnen helpen om het draagvlak voor de bouw van betaalbare woningen in een buurt te vergroten.**

Vaak wordt de bouw van sociale woningen op weinig enthousiasme onthaald door de omwonenden. Het feit dat de CLT-woningen grotendeels door eigenaars zal worden bewoond zal waarschijnlijk de weerstand al verminderen. Ook door buurtbewoners van bij de start te betrekken zal het draagvlak verbreed worden.

### **CLT's als schakel in een lokale, sociale economie.**

Niet alleen de problemen waar we in onze eigen stad mee te maken krijgen, ook de wereldwijde economische en ecologische crisis waar we op afstevenen dwingen ons om na te denken over hoe we onze wereld en de stad fundamenteel willen organiseren. De desastreuze gevolgen van een maatschappij die voornamelijk door de geglobaliseerde markt wordt gestuurd en waar beslissingen genomen worden in functie van persoonlijk winst van diegenen die over de economische macht beschikken, eerder dan in functie van het algemeen belang, laten zich nu voelen.

---

<sup>24</sup> Davis, J. (2010)

<sup>25</sup> Abramowitz, D., White, K. (2006)

De laatste jaren is er groeiende aandacht voor een maatschappij en een economie waar gemeenschapsgoederen opnieuw meer plaats krijgen.<sup>26</sup> Het besef dat niet alleen koopwaar waardevol is, maar dat net het delen van gemeenschappelijke dingen misschien wel een alternatief kan zijn voor veel van wat de afgelopen dertig jaar is fout gelopen, begint veld te winnen.<sup>27</sup> Er is opnieuw meer aandacht voor coöperatief ondernemen, er worden LETS-netwerken opgericht, gemeenschappelijk ontwikkelde open-source software zit in de lift, enzovoort.

CLT's kunnen zorgen voor het ontwikkelen van een niet speculatief segment van de vastgoedmarkt, dat op een duurzame manier door de gemeenschap beheerd kan worden. Dit kan een belangrijke basis vormen voor de versterking van een lokaal, buurtgebonden economisch netwerk. CLT's kunnen het ideale platform vormen om verschillende vormen van lokale sociale economie samen te brengen en te versterken. Denken we maar aan lokale tewerkstellingsinitiatieven, lokale energieproductie, lokale voedselproductie, aanvullende muntsystemen, enzovoort. CLT's bieden ook de mogelijkheid aan kleine spaarders en ethische beleggers om geld te investeren in de lokale economie. Het geld uit de buurt wordt zo aangewend ten voordele van de buurt en wordt in de buurt verankerd.

---

<sup>26</sup> Dat het hier niet om een klein clubje wereldvreemde activisten gaat bewijst het feit dat in 2009 Elinor Ostrom de nobelprijs voor economie heeft gewonnen met haar onderzoek naar de commons, waarin ze aantoont dat de zgn. 'Tragedy of the commons', het idee dat gemeenschapsgoederen in tijden van schaarste altijd slechter beheerd worden dan individuele bezittingen, enkel opgaat voor onbeheerde en ongereguleerde commons. Door de eeuwen heen hebben gemeenschappen onderling regels bepaald voor het optimaal gebruik van de commons, die vaak net leiden tot zeer succesvolle systemen.

<sup>27</sup> Walljasper, J. (2010)

## 2.8. Welk potentieel bestaat er in Gent om een Community Land Trust op te richten?

In dit deel onderzoeken we welke elementen, organisaties en structuren in Gent aanwezig zijn en hoe ze de organisatie van een CLT kunnen begunstigen.

### 2.8.1. Een woonbeleid gericht op eigendomsverwerving

België en het Vlaams Gewest voeren een woonbeleid dat veel nadruk legt op eigendomsverwerving. Vooral daardoor heeft België een ongekend groot percentage eigenaars, nl. 75%. Geen van onze buurlanden doet dit ons na: in Nederland zijn er 54% eigenaars, in Frankrijk 55% en in Duitsland 39%! <sup>28</sup>

Na WOII kreeg het huisvestingsbeleid in heel Europa een rol in de wederopbouw. Woningbouw werd, in navolging van de opvatting van Keynes, ook gezien als een anti conjunctureel instrument. In tijden van laagconjunctuur probeerde men via overheidsinvesteringen in de woningbouw de economie te stimuleren. In tegenstelling tot andere Europese landen opteerde men in België echter niet in de eerste plaats voor de bouw van sociale huurwoningen, maar werd de nieuwbouw overgelaten aan particulieren, die hiertoe werden aangezet via premies. De wet De Taeye (1948) voorzag in een bouwpremie en aankooppremie. Een tweede wet (de wet Brunfaut – 1949) voorzag in subsidies voor de financiering van de infrastructuur van sociale woonwijken met zowel huur- als koopwoningen.<sup>29</sup> Het aanmoedigen en vergemakkelijken van de aankoop van een eigen woning als een manier om aan woonbeleid te doen zit ingebakken in de Belgische, en later Vlaamse, politiek. Ook recentelijk werd die stimulans niet gewijzigd: de private huurmarkt kromp van 61% in 1947 naar 33% in 1981 tot een goede 20% nu.<sup>30</sup> Om eigendomsverwerving te stimuleren en te behouden, gebruiken de overheden een brede waaier van instrumenten: in de eerste plaats algemeen geldende fiscale maatregelen, aangevuld met een aantal sociale maatregelen zoals goedkope en gewaarborgde leningen, sociale koopwoningen, sociale kavels, koop-, bouw- en renovatiepremie, fiscale kortingen en een verzekeringssysteem.

Eén van de grote nadelen van deze politiek is het Mattheüseffect dat ermee gepaard gaat. Het zorgt ervoor dat de overheidssteun niet voor de verwachte herverdeling van hoge inkomens naar lage zorgt, maar dat een omgekeerd effect plaatsvindt.<sup>31</sup> Een ander nadeel is dat dit beleid het speculatieve aspect van de woonmarkt, verantwoordelijk voor de prijsstijgingen, niet tempert, maar in tegendeel nog kan aanwakkeren.

Deze traditie van steun aan eigendomsverwerving biedt een klimaat waarin een Community Land Trust goed kan gedijen. Veel van de maatregelen die bedoeld zijn om de aankoop van een woning toegankelijk te maken, kunnen (eventueel mits enkele aanpassingen) ook gebruikt worden voor de verwerving van CLT-woningen. Een CLT

<sup>28</sup> Haffner M., Beleid voor de private huursector in enkele Europese Landen, studiedag Vlaams Parlement 20/04/2007

<sup>29</sup> Winters, S., De Decker, P. (2009)

<sup>30</sup> Vogels, M., Het nieuwe wonen, Lannoo, 2012, 152 blz.

<sup>31</sup> De Decker, P. (2006)

kan tegelijkertijd een aantal van de problematische aspecten van dit beleid corrigeren, door er voor te zorgen dat de bestaande steunmiddelen wel bij de laagste inkomensgroepen terecht komen en door, dankzij de rechtvaardige winstverdeling bij herverkoop, te vermijden dat aankoopsteun zorgt voor prijsstijging en dus voor de verdere uitsluiting van armen van de woonmarkt.

Concreet is een van de belangrijkste elementen die de oprichting van een CLT in Gent kunnen faciliteren de aanwezigheid van een toegankelijk stelsel van sociale hypothecaire leningen: de Vlaamse Woonlening. In de Verenigde Staten is de toegang tot geschikte hypothecaire leningen vaak een van de grote moeilijkheden waar kandidaat-eigenaars mee te maken krijgen.<sup>32</sup> De Vlaamse Woonlening vormt dus een zeer grote troef voor de ontwikkeling van een Community Land Trust in Gent, op voorwaarde dat ze kan aangewend worden voor de aankoop van CLT-woningen,<sup>33</sup>. Tegelijkertijd kan de ontwikkeling van een CLT garanderen dat die leningen in tijden van stijgende vastgoedprijzen toegankelijk blijven voor het oorspronkelijke doelpubliek ervan, nl. gezinnen met een laag inkomen.

## 2.8.2. Een dynamisch verenigingsleven dat de oprichting van een CLT ondersteunt

Vanuit de problematiek van betaalbaarheid zijn in Gent afgelopen jaren verschillende initiatieven ontstaan rond wonen. Vanuit het ACW Gent was 'Krotbusters' een tijdlang heel actief in het aanklagen van verkrotting en onbetaalbaarheid van woningen. Welzijnszorg, het VOB en talrijke middenveldorganisaties lagen dan weer aan de basis van Platform Wonen dat in 2004 een grote woonmanifestatie opzette in Gent. Anke Hintjes verzamelde heel wat individuen en organisaties in 'Recht op Wonen' dat een verzoekschrift indiende m.b.t. betaalbaar wonen in het Vlaamse parlement. Voor dat verzoekschrift verzamelde Anke meer dan 15 000 handtekeningen. Daarop volgde 'Actie Betaalbaar Wonen', waar ACW Gent, Attac, Imavo, Lef, Viktoria DeLuxe en de Gentse Woonraad initiatiefnemers waren(2007).

Maar ook andere initiatieven hebben een vaste stek in Gent. Zo zijn er enkele woongroepen (Prinsenhof, Meerhem, Dendermondsesteenweg, co-housing Vinderhoute) naast nieuwe initiatiefgroepen en het woonproject Tolhuis (AgSOB): deze woonvormen krijgen, als alternatief op het individueel wonen en ruimtegebruik, steeds meer belangstelling en interesse, tot en met grote uitstraling via allerlei media.

Gent kent ook een actieve krakersbeweging, deels solidair met zij die geen toegang hebben tot de woonmarkt (vluchtelingen), deels werkend vanuit een overtuigde politieke-anarchistische visie. Vanuit de problematiek van toegankelijkheid en migratie, ontstond in 2007 eveneens het Actieplatform Wonen voor Mensen zonder Papieren (ING, SOG, ...).

---

<sup>32</sup> The New CLT Manual

<sup>33</sup> Vandaar dat het van zeer groot belang is dat de juridische formule die in deze studie wordt voorgesteld om de scheiding tussen eigendom van de woning en eigendom van de grond te realiseren, niet in tegenspraak is met de voorwaarden tot de toekenning van een Vlaamse Woonlening



Geen wonder dat het Lokaal Sociaal Beleid ook de nodige aandacht besteedde aan wonen. Eén van de actiepunten bestond eruit een regeling te vinden voor 'samenhuizen', waarop een werkgroep opgericht werd. Het is vanuit deze werkgroep, via de opmaak van de conceptnota 'De Gentse Wooncoöperatie'(2010), dat er interesse gevormd werd voor CLT Gent. Eind 2011 – begin 2012 werd het model voorgesteld aan tal van organisaties. Eind maart 2012 ondertekenden 27 Gentse en Vlaamse organisaties een intentiecharter CLT Gent. Later kwamen daar nog een vijftiental buurtorganisaties bij. De meeste van de hierboven vermelde organisaties maken ook deel uit van de ondertekenaars van het charter. Alle 40 organisaties zijn aanspreekbaar i.f.v. de uitbouw van het model. Twee ervan namen het woord tijdens de afsluitende studiedag. De meest actieve organisaties vinden we ook terug in de stuurgroep CLT (WRG, Samenlevingsopbouw Gent, vzw SMV, Dienst Wonen Stad Gent, Domus Mundi en KAHO Sint-Lieven).

### 2.8.3. Een rijk netwerk van Gentse en Vlaamse woonactoren

In Gent en in Vlaanderen is een rijk netwerk van instellingen en verenigingen actief die zich tot doel stellen om mensen met een laag inkomen te helpen toegang te krijgen tot een geschikte, betaalbare woning. Via doelgerichte samenwerkingsverbanden kan een opstartende CLT gebruik maken van de kennis en de ervaring die aanwezig is binnen dit netwerk. Een CLT kan complementair zijn op het bestaande aanbod en hoeft dus zeker niet alle functies die nodig zijn om het model te laten draaien zelf te vervullen. Functies zoals het ontwikkelen van vastgoedoperaties of de begeleiding van kandidaat-kopers bijvoorbeeld worden nu succesvol uitgeoefend door bestaande organisaties. Een CLT kan van haar kant deze bestaande organisaties helpen om een aantal knelpunten waar ze nu mee te maken krijgen op te lossen.

#### **Sociale huisvesting**

Zoals gezegd zijn er ongeveer 15.000 sociale huurwoningen in Gent. 14.495 ervan worden verhuurd door vijf sociale huisvestingsmaatschappijen. De fusie van het vernieuwde woninGent bundelde krachten en middelen. Naast de huurmaatschappijen zijn ook twee maatschappijen actief op de sociale koopmarkt: woninGent en Volkshaard. Beide maatschappijen richten zich in grote mate tot een gelijkaardig doelpubliek als de CLT. Ze hebben veel ervaring met eigendomsverwerving en met vastgoedoperaties (aankoop, renovatie en nieuwbouw) en lijken daarom een belangrijke partner voor CLT. Een CLT kan complementair zijn aan hun werking om hun vastgoedoperaties betaalbaar te maken voor deze groep. Een CLT zou ook kunnen instaan voor de intensieve begeleiding van de nieuwe eigenaars die een CLT woning kopen. WoninGent en Volkshaard hebben hun interesse in het concept CLT laten blijken en zijn bereid samen uit te zoeken hoe samenwerking met CLT mogelijk kan gemaakt worden. De Gentse aanvullende regel in het kader van het Grond- en Panden Decreet (nl. 20% sociale huur- of koopwoningen bij grote private initiatieven, en vice versa) opent hierbij ook perspectieven.

## SVK's

In Gent zijn twee sociale verhuurkantoren. Samen staan ze in voor 277 verhuurde woningen.<sup>34</sup> Binnen sommige projecten kan het zinvol zijn om huurwoningen te realiseren. De CLT zou in die gevallen best samenwerken met de bestaande SVK's. Zij zijn immers gespecialiseerd in het beheren van dit soort woningen. SVK Woonfonds is één van de eerste SVK's van Vlaanderen en kent dus een lange traditie. De opdracht van het SVK OCMW Gent werd afgelopen legislatuur gerealiseerd (uitbreiding met 50%). In die zin kunnen momenteel nog geen toezeggingen gedaan worden m.b.t. eventuele samenwerking en is het afwachten wat de nieuwe bestuursploeg in petto heeft.

Verantwoordelijke Geraldine Serras meldt daarbij volgend probleem: *'Voor alle duidelijkheid, het SVK kan geen panden in huur nemen die reeds verhuurd zijn. Er kunnen geen zittende huurders worden overgenomen omdat hierdoor het wettelijk verplichte toewijssysteem zou worden omzeild.'*<sup>35</sup> Indien CLT huurwoningen zou kunnen realiseren, stelt zich een probleem m.b.t. de toewijs van geïnteresseerde CLT kandidaten, dat nog verder moet uitgeklaard worden.

## VMSW

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ondersteunt lokale organisaties bij sociale woningbouw en maakt particulieren wegwijs naar sociaal huren, kopen of lenen. De gedroomde 'sparring partner' om CLT verder te concretiseren. VMSW denkt al langer aan nieuwe formules om betaalbare woningen te realiseren en is in die zin sterk geïnteresseerd in de mogelijkheden van CLT en steunt de verdere ontwikkeling ervan (zo hebben ze bvb. het charter CLT Gent onderschreven).

Bij aanvang van deze studie werd betwijfeld of sociale koopmaatschappijen kunnen samenwerken met CLT's, of dit niet in strijd zou zijn met het 'overdrachtenbesluit' dat de overdracht van onroerende goederen die de woonmaatschappij produceert bepaalt. Op het kabinet van de Minister van wonen werd aangegeven dat er in het overdrachtenbesluit geen tegenindicaties staan die zo'n samenwerking zouden kunnen verhinderen. Het overdrachtenbesluit stipuleert ook niets dat werken met erfpachtconstructies onmogelijk maakt.

Een samenwerking met CLT zou als volgt mogelijk zijn:

- de stad verleent opstalrecht aan een SHM dat woningen bouwt op grond van de stad,
- de woning wordt verstrekt aan een woonbehoefte. De grond wordt in erfpacht gegeven aan de CLT.
- de CLT verleent een erfpacht aan de woonbehoefte.

---

<sup>34</sup> Mail Dienst Wonen, Stad Gent, dd 20/09/2012

<sup>35</sup> Serras G., mail 30/07/2012

Vanuit VMSW werd hier verder bevestigend op gereageerd: *“In principe lijkt volgende constructie juridisch mogelijk: de stad (of een ander bestuur, religieuze ordes, ...) geeft een opstalrecht voor bijvoorbeeld 5 jaar aan een SHM. Die bouwt daarop koopwoningen die verkocht worden aan woonbehoeftigen. Tegelijk met de verkoop wordt in gemeen akkoord een einde gesteld aan het opstalrecht en wordt met de kopers een erfpachtovereenkomst gesloten door de grondeigenaar. Er zijn daarvoor niet direct obstakels in het overdrachtenbesluit (BVR 29.09.2006) dat door SHM's moet worden toegepast. Dit lijkt mij de meest 'eenvoudige' constructie.”*<sup>36</sup>

Een laatste mogelijkheid zou erin kunnen bestaan dat het VMSW rechtstreekse financiering verleend voor gronden of renovatie van gebouwen. Zo werkte de Brusselse evenknie van het VMSW een overeenkomst uit met vzw Bilobahuis waarbij ze 2,5 miljoen € investeert in het project.

## **Sociale Leningen**

De bestaande sociale leningen (de Vlaamse woonlening) zijn onmisbaar om een CLT in Gent te laten werken. Omdat deze leningen de kleinste intrestvoet kennen, zijn ze cruciaal om de doelgroep met lage inkomens een zo voordelig mogelijke lening te laten gebruiken. In het financieel plan gaan we daarom uit van de gemiddelde intrestvoeten van de Vlaamse Woonlening

Maar kan dat wel? Vanuit de VMSW liet men verstaan dat het mogelijk is de lening te gebruiken voor CLT operaties: *‘Ook in het leningenbesluit (BVR 11.05.1999) zijn geen bepalingen die een lening aan een koper van dergelijke woning zou verhinderen. In de praktijk kan er wel een probleem van risicodekking ontstaan voor de VMSW, die hoe dan ook een hypotheek in eerste rang moet hebben.’* Toch blijven tal van onduidelijkheden bestaan. Chantal Sysmans, kredietbeheerder bij Kleine Landeigendom Het Volk cvba-so, en lokaal belast met deze leningen stelde hier een uitgebreide nota over op. Deze moet eerstkomende verder besproken worden i.f.v. de operationalisering.

## **AG SOB**

Het AG SOB voert een actief grond- en pandenbeleid binnen de beleidsdomeinen van wonen, economische ontwikkeling en stedelijk groen. De Stad Gent heeft een ambitieus beleidsprogramma en het AG SOB tracht ervoor te zorgen dat het beleid naadloos overgaat tot daadwerkelijke uitvoering. Concreet wordt uitvoering gegeven aan de groot- en kleinschalige stadsvernieuwingsprojecten, vooral in de gordelwijken, waardoor er veel ruimte op structurele wijze wordt vrijgemaakt voor nieuwe woningen (zowel sociale woningen, budgetwoningen als residentiële woningen), buurtparken, tuinuitbreidingen, woonkavels, enz. Daarnaast voert het AG SOB ook de regie van de belangrijkste stadsontwikkelingsprojecten waar volledige nieuwe kwalitatieve stadsdelen worden gecreëerd... Het AG SOB is de uitvoerder van het beleid dat door stadsdiensten wordt

---

<sup>36</sup> Rombaut H., mail 10/05/2012

voorbereid en door de beslissingsorganen van de Stad Gent en het OCMW Gent worden goedgekeurd.<sup>37</sup>

In die zin lijkt het AG SOB ook een voor de hand liggende partner van CLT Gent. AG SOB kan terugvallen op een grote ervaring met de realisatie en de verkoop van woningen. Het bedrijf schuwt geen vernieuwing. Zo ontwikkelt ze momenteel een project 'bouw- en woongroep Tolhuis', waarbij in een open oproep kandidaten gezocht worden voor een co-housingproject. Wel dient gezegd dat het AG SOB zich niet uitsluitend richt tot lage inkomensgroepen. Dit kan opgevangen worden door het realiseren van gemengde operaties, waarbij een deel van de woningen goedkoper kunnen worden verkocht voor een publiek met een lager inkomen. Deze woningen zouden dan opgenomen worden in de CLT, en daardoor ook aan strengere voorwaarden onderworpen zijn.

### **Private institutionele vastgoedmarkt**

Ook de private vastgoedmarkt is geïnteresseerd in het systeem, waarbij sommigen ook brood zien in verdere samenwerking. Dit spoor hebben we nog niet ontwikkeld, gezien we in de eerste plaats willen samenwerken met bovengenoemde actoren.

### **Dienst wonen Stad Gent**

De stedelijke Dienst Wonen neemt een actieve regiefunctie op in Stad Gent. Mede dankzij een uitgebreide en degelijke Woonstudie (2009), waar heel wat cijfers in werden opgesomd, werd een uitvoerig woonbeleidsplan voor de stad opgemaakt. Hierin is ook plaats voor vernieuwing en verandering. Op 26 maart ondersteunde een enthousiaste directeur Hilde Reynvoet, met haar vurige deelname aan het panelgesprek, het moment van de Charterondertekening. Verschillende medewerkers van de Dienst Wonen zijn van dichtbij betrokken bij de uitwerking van de idee.

Ook op het terrein geeft de dienst mee vorm aan het woonbeleid. Zo werden in het verleden bewoners gestimuleerd (via premies, maar ook door begeleiding) mee te doen met het project Bouw blokrenovatie. Binnen één welomlijnd gebied werd een derde van de woningen kwalitatief verbeterd, met specifieke aandacht voor kansengroepen. In het stadsvernieuwingsproject 'Ledeberg Leeft' wordt volgens dezelfde methode – maar op een grotere schaal - aan kwalitatieve woningverbetering gedaan. Vanuit die ervaring kunnen we afleiden dat een stedelijke renovatiepremie verschillende operaties van CLT kan versterken. Zo kan het een grote hulp betekenen bij 'noodkopers' of 'collectieve renovatie' (zie verder).

In zijn rol van regisseur kan de Dienst Wonen ook samenwerken met tal van actoren, hen activeren en ondersteunen.

---

<sup>37</sup> Website AgSOB, 10/10/2012

## **OCMW Gent**

Het OCMW Gent beschikt over een eigen woondienst, in functie van haar cliënteel, dat grotendeels samenvalt met de doelgroep van CLT. In die zin is er ook bij het OCMW belangstelling voor het concept. Het cliënteel van het OCMW kampt als één van de eersten met de onbetaalbaarheid van wonen. Meer en meer cliënten geraken in de problemen door geen of te dure woningen. Elke bijdrage tot oplossingen op dat vlak zijn meer dan welkom. Daarnaast is ook de dienst Ouderzorg actief op zoek wat betreft nieuwe woonvormen en het ondersteunen van het langer thuis blijven wonen voor ouderen. Samen met hen bekeken we de mogelijkheden van CLT en samenwerking binnen hun projectwerking. Nieuwe woonvormen voor ouderen uit de CLT-bewonersgroep, in combinatie met zorg of buurtdienstverlening, passen perfect in een buurtgerichte ouderenzorg (zie verder).

## **Vlaams Woningfonds**

In Brussel is het Brussels Woningfonds de bevoorrechte partner voor de realisatie van CLT woningen en sociale leningen. Het Vlaams Woningfonds ziet echter geen mogelijkheid tot samenwerking.

### **2.8.4. Een actieve Gentse stadsvernieuwing**

Gent kent een lange traditie van stadsvernieuwing. Enerzijds vanuit de 'herwaarderingsgebieden' van de jaren '80, maar anderzijds ook door de stadsvernieuwingprojecten vanaf het nieuwe millennium. Daarbij worden, telkens gedurende een aantal jaren, substantiële middelen ingezet in één welbepaalde buurt. De wijken Rabot, Brugse Poort en Ledeberg werden op die manier vernieuwd. Uit elke stadsvernieuwing wordt geleerd voor volgende wijkontwikkelingsprojecten. Strategieën worden bijgestuurd. Zo veranderde de klemtoon van grootse infrastructuurwerken en fysieke aanpak over een meer integrale aanpak, naar meer gebiedsgericht werken en punctuele ingrepen. Komende bestuursperiode is de Dampoortwijk aan de beurt. Dat biedt een stevige onderbouw voor nieuwe kiemen en experimenten.

Verder biedt zich de nieuwe stadsontwikkeling van de Oude Dokken aan, een gebied te midden van 19e eeuwse gordel, randje Dampoort. Ook op de Hoge Weg is een heuse grote ontwikkeling gepland. Al deze nieuwbouwprojecten zouden er moeten in slagen een dynamiek te genereren t.a.v. de omliggende buurt. CLT zou daar een rol in kunnen spelen m.b.t. noodkopers en individuele renovaties.

Tot slot: er is een groeiende interesse voor collectief particulier initiatief (Samenhuizen, co-housing, Abbeyfield), met aandacht voor duurzaam wonen en bouwen. Dit kan eveneens ingeschakeld worden in de geplande stadsvernieuwing.

### **2.8.5. Aanvullende instrumenten**

Ook andere instrumenten zouden geschikt kunnen zijn om aan te wenden bij het realiseren van CLT-woningen. Het gaat om premies zoals energiepremie, de premies

voor passiehuizen en voorbeeldgebouwen, Europese programma's zoals Urbact en Jessica of innovatiefondsen. Het Grond- en Panden-Decreet werd hierboven al aangehaald, maar ook leegstaande panden of patrimonium van de overheid (een oude fabriek, school, kerk/pastorij) bieden opportuniteiten.

Last but not least: de inschakeling van een leertraject in de bouw (langdurig werklozen) biedt ook mogelijkheden. Zo'n trajecten kunnen makkelijk aansluiting vinden bij het CLT-verhaal, maken de verbinding tussen wonen en werken, en helpen de gemeenschapsfunctie van de CLT waar te maken.

### 2.8.6. Interesse van overheden en het middenveld

De wooncrisis zorgt ervoor dat elke vorm van kwalitatief en betaalbaar wonen op grote belangstelling kan rekenen, en de vraag naar betaalbare koopwoningen groot is. Dat merkten we bij de recente campagne voor de gemeenteraadsverkiezing. Betaalbaar wonen kwam als één van de belangrijkste thema's naar voor. En CLT als één van de (weinig) voorstellen tot oplossing. Los van de Gentse politieke strijd, waar het collectief 'leders Stem telt' CLT voldoende kenbaar gemaakt heeft, kwam het begrip erfpacht en zelfs Community Land Trust in menig Vlaams gemeentelijk partijprogramma (Zottegem, Merelbeke...) voor.

Er ontstaat ook een groeiende belangstelling voor woonvormen met collectieve dimensie. Dit uit zich in een boeiende dynamiek waarbij verschillende groepen op zoek gaan naar nieuwe manieren van wonen. Zij krijgen echter vaak te maken met juridische, organisatorische en administratieve moeilijkheden om projecten te realiseren.

De vele contacten die we afgelopen maanden hadden met geïnteresseerde bewoners uit verschillende lagen van de bevolking, leerden ons dat het CLT-model niet alleen tegemoet kan komen aan de grote nood aan betaalbare woningen. Ook het participatieve, solidaire karakter ervan en de begeleiding die er aan verbonden is, worden door velen beschouwd als een meerwaarde t.o.v. andere woonvormen. Het wekt dan ook geen verwondering dat organisaties zoals het Vlaams transitienetwerk of DuWoBo (DuurzaamWonenBouwen) geïnteresseerd zijn. CLT biedt mogelijkheden tot het koppelen van wonen-werk-én-welzijn, en dat met prioritaire inzet voor lage inkomensgroepen.

## 2.9. Besluit

CLT is een waardevol concept om op een vernieuwende manier te kijken naar de woonproblematiek in Gent vanwege zijn inherente premissen. Daarnaast toonden we ook aan dat Gent potentieel in zich draagt om een eerste Vlaamse CLT tot een succesvol einde te brengen. In hoofdstuk 3 expliciteren we de definitie en kernwaarden van CLT.

*'De aarde is als een gemeenschapsgoed aan de mens gegeven om ze te bewerken en te bewonen.'*<sup>38</sup>  
Thomas Jefferson - 1776

## 3. Missie, doelstellingen en visie

---

### 3.1. De missie

CLT Gent wil een vernieuwend en democratisch model uitwerken om op gemeenschapsgrond woningen te realiseren tegen betaalbare prijzen én om eigendommen kwalitatief en duurzaam te (ver)bouwen en met de focus op kwetsbare groepen.

### 3.2. Doelstellingen en visie

Doelstelling:

Kwetsbare bewoners in Gent kunnen er meer en duurzaam beschikken over betaalbare, energiezuinige en veilige woningen.

Dit doen we door:

- een nieuw model van (overheids)ondersteuning aan te reiken (gebaseerd op de principes van een rollend fonds: steun opnieuw inzetbaar maken), waarbij kwetsbare groepen begeleid en ondersteund worden naar betaalbare kwalitatieve woningen met woonzekerheid
- een overdraagbaar juridisch en organisatorisch model aan te leveren (model en methodiekontwikkeling)
- een financieringskader voor CLT aan te reiken, waarbij vergelijkende mogelijkheden onderzocht worden m.b.t. sociale koop
- Vlaamse beleidsobstakels met betrekking tot ons project aan te duiden en gedetailleerde oplossingen voor te stellen.

---

<sup>38</sup> Thomas Jefferson (1743 - 1826), auteur van 'the Declaration of Independence (1776)' en derde president van de VS (1801–1809).

Wat willen we concreet verwzenlijken:

T.a.v. de problematiek:

- Er is in Gent een Community Land Trust, binnen een werkbare operationele structuur en voldoende financiering, waarbij stadsvernieuw ing een prominente rol speelt.
- Beleidsactoren op Vlaams en Gents niveau zijn geïnformeerd over de mogelijkheden van Community Land Trust en ontvangen hierover beleidsvoorstellen.
- Middenveldorganisaties en geïnteresseerde middengroepen erkennen CLT als actieve actor in de buurt, ze zijn bereid een bijdrage te leveren aan CLT en betrekken CLT bij buurtactiviteiten.

T.a.v. de doelgroep:

- Er is een diverse samengestelde groep van 20 kw etsbare gezinnen die zich engageert voor de CLT werking en die in staat is hieraan een bijdrage te leveren.
- CLT wordt een actieve partner in het buurtgebeuren en betreft de buurt bij zijn activiteiten en werking.

CLT inspireert iedereen die duurzame woonoplossingen voor kw etsbare groepen zoekt. Door de hoge grondprijzen, maar ook door een verschil in regelgeving, tradities en sociaal systeem is het echter moeilijk om in Gent een “zuivere” CLT naar Angelsaksisch model te beginnen. We merken ook op dat er wereldwijd heel wat variaties op de CLT idee bestaan, telkens afgestemd op de lokale situatie en het eigen rechtssysteem.

We zijn overtuigd dat de CLT-formule voldoende kansen in zich draagt om een innovatief woonexperiment in Gent succesvol te ontwikkelen. CLT Gent zou een andere visie op wonen kunnen ontwikkelen die steunt op de principes van het Vlaamse woonbeleid maar een lans breekt voor vernieuw ing en los komt van de tradities in de Vlaamse wooncultuur.



## 3.3. Kernwaarden

### 3.3.1. Financieel leefbaar

Al te vaak wordt verondersteld dat wonen in een technisch goede woning ook kwalitatief leven is. Echter, vele huishoudens wonen in een technisch behoorlijke woning maar hebben door omstandigheden geen financiële marge meer om hun sociale leefkwaliteit te onderhouden. Deelnemen aan sociale activiteiten lukt niet, zorgen voor kinderen (bvb. aankoop buggy, kinderbed...), transportkosten, zelfontwikkeling... worden problemen omwille van gebrek aan financiële marges. Vereenzaming of sociale uitsluiting zijn grote valkuilen voor deze doelgroep. In die zin wil 'financieel leefbaar' verder gaan dan het louter 'financieel haalbare'. Men moet een marge hebben die toelaat z'n leven kwalitatief te ontplooien. CLT kan investeren zowel in vastgoed als in de ontwikkeling van sociaal kapitaal waardoor maatschappelijk zwakkeren zich verder kunnen ontplooien en (misschien) op termijn uit deze doelgroep groeien. Dit geeft een sterke sociale impuls.

### 3.3.2. Volhoudbare ontwikkeling

De term 'duurzame ontwikkeling' in de Nederlandse taal wekt veel verwarring. Vaak wordt het enkel geïnterpreteerd in de milieusfeer. In de bouwwereld wordt duurzaam vaak gebruikt als een term om lange levensduur te omschrijven. Kunststoffen worden 'duurzaam' genoemd, terwijl vele daarvan helemaal niet milieuvriendelijk zijn en het gebruik daarvan helemaal niet past in het kader van een 'duurzame ontwikkeling' volgens BRUNDTLAND (1987). Vandaar dat er steeds meer stemmen opgaan om de Zuid-Afrikaanse of Duitse vertaling van het begrip 'sustainable development' te gebruiken, namelijk 'volhoudbare ontwikkeling'.

Duurzame/volhoudbare ontwikkeling (Sustainable Development: Brundtland, 1987) omvat minstens vier dimensies:

1. een economische: productie en consumptie voor behoeftebevrediging, vertrekkend vanuit de basisnoden
2. een sociale: rechtvaardigheid op elke schaal, van de directe leefwereld tot op wereldvlak, de noord-zuidrelatie
3. een ecologische: respect voor de draagkracht van de aarde
4. een participatieve: inspraak van burgers tot en met engagement van alle betrokken partners in de geest van medeverantwoordelijkheid

Milieuproblemen en armoede in de wereld, aldus het Brundtlandrapport, staan met elkaar in rechtstreeks verband en moeten daarom op een geïntegreerde manier aangepakt worden. Volhoudbare ontwikkeling bouwt dus bruggen <sup>39</sup> :

- Tussen nu en later: het gaat om behoeften van mensen nu en van toekomstige generaties.
- Tussen hier en daar: het gaat om wereldwijde samenwerking.
- Tussen sociale, economische en ecologische ontwikkeling: het gaat om mensen (people), welvaart (profit) en de toestand van onze aarde (planet).

Volhoudbaar veronderstelt ook meer dan een evenwichtige en geïntegreerde aanpak van People, Planet, Profit; onze economische welvaart is niet volhoudbaar indien het ecologisch welzijn bedreigd is en onze wereld is ecologisch niet volhoudbaar indien er sociale on-evenwichten bestaan. We moeten eerst werk maken van sociale ongelijkheid, ecologische oplossingen zijn hiervan het logisch gevolg. Beiden zijn vervolgens de enige garanties voor een volhoudbare economie. Deze visie werd al in de jaren zeventig van de vorige eeuw verdedigd door de Braziliaanse theoloog, filosoof en schrijver, Leonardo Boff, bekend vanwege zijn actieve steun voor de rechten van de armen en de sociaal uitgestotenen.

Naast sociale, ecologische en economische ontwikkeling staat ook zingeving en respect voor elkaar centraal in 'volhoudbare ontwikkeling'.

### 3.3.3. Wederkerig

Iedere eerlijke inzet voor en van kwetsbare groepen houdt in de eerste plaats de erkenning in van de eigen kwetsbaarheid.

Dat is echter nog niet voldoende. Uit de sociologie weten we dat een sociaal systeem staat of valt bij de legitimiteit ervan. De evolutie van een verzorgingsstaat naar een actieve welvaartstaat plaatst begrippen als welbegrepen eigenbelang, solidariteit, bijstand in een ander kader. Zonder een uitspraak te doen over het huidige discours, schuiven we wederkerigheid als centraal begrip naar voor. Mensen willen graag hun steentje bijdragen, mits anderen dat ook doen. Sociale systemen waarvan iedereen profiteert en waaraan iedereen bijdraagt, zijn succesvoller en stabiel, maar ook democratischer en legitiemer.

Binnen CLT wordt niet voornamelijk en enkel geappelleerd op het menselijk vermogen tot het opnemen van verantwoordelijkheid, maar ook op het recht van mensen om ondersteund te worden teneinde hun recht op een menswaardig bestaan te realiseren.

Wederkerigheid bestaat in het op gang brengen van een dynamiek waardoor, diegenen die in de vicieuze cirkel van armoede en sociale uitsluiting zijn terecht gekomen, mee

---

<sup>39</sup> Craenhals, 2008

verantwoordelijkheid kunnen nemen, mekaar kunnen helpen, ondersteunen en wederzijds versterken. Hierbij vertrekken we niet enkel van individuele verantwoordelijkheid, maar ook de wederkerige verantwoordelijkheid waarbij dienstverlening en begeleiding mensen ondersteunt in het realiseren van hun rechten. Deze wederkerigheid vind je ook in de participatie van de buurt, sponsors en beheerders.

Hierbij sluit de uitwerking van CLT aan bij de conclusie van Geldof: 'wederkerigheid vragen kan maar wanneer men tegelijk ook werk maakt van het verkleinen van de groeiende ongelijkheid, herverdeling opnieuw op de agenda wil plaatsen, het armoedebeleid eindelijk wil versterken, en van steden terug echte emancipatiemachines wil maken'<sup>40</sup>.

### 3.4. Besluit

CLT in Gent steunt op een duidelijke missie en plaatst begrippen als wederkerigheid, financiële draagbaarheid, volhoudbaarheid voorop. Er wordt een expliciete keuze gemaakt te werken voor én met kwetsbare groepen. Belangrijk is om na te gaan hoe CLT zich verhoudt in het maatschappelijk veld. Wat zijn sterktes en opportuniteiten. Waar liggen de zwaktes en de bedreigingen?

---

<sup>40</sup> Geldof, D. in Oikos. 61, 2/2012

*“Een zesde deel afstaan aan de koning is een oud Indisch gebruik. Welnu: de allerarmsten zijn de koning. Ik vraag om hectares land voor de koning, en dat zal een unieke revolutie betekenen in de Indische cultuur”.<sup>41</sup>*  
*Vinoba Bhave (1895-1982)*

## 4. Omgevingsanalyse – SWOT-analyse

Wat vraagt de omgeving van CLT Gent en hoe kan CLT daar op inspelen?

Sterktes	Zwaktes
Win win win model Gedragenheid door het middenveld en bewoners Tegengaan grondspeculatie	CLT is een nieuw concept Nood aan concrete site, middelen Nood aan juridische en bouw technische expertise
Opportunities	Bedreigingen
Speelt in op efficiëntiedenken Speelt in op subsidiariteit Speelt in op maatschappelijke nood en trend Timing en stadsvernieuwing Dampoort	Barrières in de wetgeving Radicale omslag Politieke besluitvorming

### 4.1. De grootste sterke punten van CLT Gent:

#### 4.1.1. Een win-win-win zowel voor de bewoner/deelnemer in de coöperatie, de overheid als de buurt:

##### Bewoners:

Het participatief en empoweren model biedt deelnemende bewoners een concreet perspectief dat opportuniteiten schept op meerdere levensdomeinen (onderwijs, gezondheid, werkgelegenheid). We refereren graag naar het project L'Espoir in Molenbeek waar 14 kwetsbare gezinnen er in slaagden eigenaar te worden van een passiefwoning en net daardoor een emancipatorisch en empowerend traject doorliepen die voor velen een grote stap voorwaarts betekende op de maatschappelijke ladder (o.a. via werk, meer kennis en energie, een rol opnemen m.b.t. sensibilisering ...).

Daarbij spelen volgende elementen:

- de aankoper verworft de eigendom van de woning, zodat hij ook gebruik kan maken van de bestaande premies, toelagen en belastingvermindering.
- het systeem maakt het mogelijk voor kwetsbare groepen om kwalitatief te wonen en tegelijkertijd kapitaal te vergaren voor volgende generaties. In die zin draagt CLT Gent

<sup>41</sup> Vinoba Bhave (1895-1982), volgeling van Ghandi en fouding father van de Bhoodan Land Gift Movement die erin slaagde privé eigendom over te dragen naar gemeenschappen.

bij aan het doelgroepenbeleid <sup>42</sup> van de Stad Gent en maakt ze het mogelijk dat mensen de armoedecirkel doorbreken

- de CLT waarborgt woonzekerheid en betaalbaar wonen voor een kwetsbare groep op de woonmarkt. Hierdoor krijgen mensen tijd, energie én capaciteit om andere problemen aan te pakken, bvb.. werk, tijd voor de opvoeding van de kinderen, inzet in de buurt, ...

### **De overheid:**

CLT biedt een alternatief dat de toegankelijkheid tot wonen voor lage inkomensgroepen verruimt. De verstrekte overheidsinvestering is niet uitdovend en komt op langere termijn ten goede aan meer betrokkenen en een ruimere gemeenschap. Het systeem kan daarbij speculatie en prijsstijgingen tegengaan zodat eenmaal geïnvesteerde middelen steeds opnieuw én aan meer doelgroepen ten goede komen. Tot slot kan Stad Gent zijn innovatieve Vlaamse pioniersrol opnieuw waarmaken.

### **De buurt:**

Het systeem wordt toegepast in een wijkcontext. De CLT wordt een partner in de algemene gemeenschap- en wijkopbouw en beoogt groepsvorming en een maatschappelijk surplus. Zo krijgt het individueel gegeven van het verbeteren van de woonsituatie tegelijk een collectieve dimensie en solidariteit. Dit systeem creëert medeverantwoordelijkheid: t.a.v. de CLT, t.a.v. de eigendom en het patrimonium van de CLT, t.a.v. de mede-eigenaars en de gemeenschap waarin men terecht komt.

## **4.1.2. Gedragenheid door het middenveld en geïnteresseerde bewoners**

Begin 2012 gingen we de baan op en spraken het ruime maatschappelijk middenveld aan over Community Land Trust. Begin maart 2012 ondertekenden 27 organisaties, overheden en kenniscentra het CLT Charter waarmee ze zich achter het concept CLT scharen. In juni 2012 voegden zich daar nog eens 15 wijkorganisaties aan toe. Al meermaals hebben we beroep kunnen doen op ondertekenaars van het charter ter ondersteuning. Het CLT concept biedt een ruime kans tot samenwerking met een heel divers actorenveld (juristen, huisvesters, financiers, bedrijven, armoedeverenigingen, ...). De brede interesse van over heel Vlaanderen op het slotevenement, getuigt van een enorm potentieel tot aansluiting en/of doorwerking van het gedachtegoed.

Daarnaast vonden we het van bij de aanvang van het project belangrijk bewoners – doelgroepleden - actief te betrekken bij het uittekenen van het concept. Vzw SMV (Vereniging waar armen het woord nemen) engageert zich op dat vlak en komt ongeveer tweewekelijks met een tiental mensen samen om het project te bespreken. Dit participatief proces maakt dat de organisatie van onderuit, op eigen ritme en naar eigen smaak ontwikkeld en gevoed wordt. De mensen zijn enthousiast over het project wat

---

<sup>42</sup> Woonstudie 2009, Doelgroepenbeleid van de stad Gent valt uiteen in twee delen: doelgroepenbeleid volgens inkomen (waaronder voorrang voor doelgroep sociale huisvesting) en specifiek doelgroepenbeleid (waaronder medioren (aankomende senioren, zijnde vijftigers en beginnende zestigers) en senioren (65+)), p.44 e.v.

bijvoorbeeld geresulteerd heeft in de oprichting van een solidaire spaargroep (zie verder). Ook de deelname aan de stuurgroep van twee vertegenwoordigers van de bewoners, getuigt van een sterk engagement en bottom-up werken.

### **4.1.3. Gaat grondspeculatie tegen**

CLT hebben als belangrijk doel het verkrijgen van zakelijke rechten op gronden en dit voor een hele lange periode. Bovendien wordt de eventueel verkregen meerwaarde gebruikt om de betaalbaarheid voor lage inkomensgroepen te garanderen. Dit zorgt ervoor dat er nationaal en internationaal grote interesse voor het model bestaat omdat het de grondspeculatie op een efficiënte wijze en controleerbaar indijkt. Vlak voor de gemeenteraadsverkiezingen 2012 pakten verschillende partijen en gemeenten uit met systemen van erfpacht en recht van opstal om de betaalbaarheid van wonen in hun gemeente of stad te bewerkstelligen.

## 4.2. De interne zwakste punten van CLT Gent:

### 4.2.1. CLT is een nieuw concept

Er zijn nog geen realisaties in België die de deugdelijkheid van het concept kunnen aantonen. Qua overtuigingskracht scheelt dit al snel een slok op de borrel. CLT bestaat niet in België, de eerste projecten worden op dit moment in Brussel geïnitieerd. Het systeem van de scheiding grond en gebouw is niet gebruikelijk, gemeenschappelijke woonprojecten zijn embryonaal. De creatie van een nieuwe niche in de huidige complexe woningwereld doet - wegens onbekendheid - wenkbrauwen fronsen.

### 4.2.2. Nood aan een site en middelen

We voeren een haalbaarheidsstudie uit, zonder een concreet project of site waar we CLT nu al kunnen implementeren. De studie biedt een algemeen kader en antwoord op organisatorische, juridische en financiële kwesties. Echter: zolang er geen concrete site wordt aangeduid of een woonproject duidelijk kan worden afgebakend waarop dit concept concreet kan worden toegepast, blijft dit een heel abstracte denkoefening; die bewoners, overheid of financiers moeilijk weet te enthousiasmeren.

Daarnaast ontbreekt het de Gentse initiatiefnemers aan structurele middelen voor CLT. Dit CLT-traject is heden van start gegaan met een werkingsbudget voor 1 jaar. Samenlevingsopbouw Gent en vzw SMV zoeken verder naar financiering en overwegen tijdelijk (maximum 1 jaar) eigen middelen hiervoor in te zetten. Naast het ontbreken van structurele werkingsmiddelen, is het concept nog te 'vers' om vandaag al over structurele investeringsmiddelen te beschikken (grondverwerving).

### 4.2.3. Nood aan eigen juridische en bouwtechnische expertise

Ondanks groot enthousiasme, ontbreekt het de initiatiefgroep aan specifieke expertise (juridisch – bouwtechnisch). Willen we beroep doen op externe expertise dan zijn er hier ook middelen voor nodig. Door gedeeltelijk gebrek aan die financiële middelen, zijn we misschien verhinderd om alle aspecten diepgaand op punt te stellen, waardoor onze geloofwaardigheid misschien in het gedrang komt.

## 4.3. De grootste opportuniteiten/trends/ontwikkelingen die zich in de buitenwereld voordoen:

### 4.3.1. Speelt in op het efficiëntiedenken

Overheidsmiddelen worden alsmear beperkter, en meer en meer gestuurd vanuit een actief efficiëntie denken. CLT bewijst dat de overheidsmiddelen voor de CLT-woningen, equivalent aan de 'klassieke' overheidsbesteding voor hetzelfde aantal woningen, niet alleen langer maar ook achtereenvolgens aan meer particulieren ten goede zal vallen (zie ook bijlage 3). Bovendien speelt CLT in op hernieuwde belangstelling voor nieuwe vormen van publiek-private samenwerking, waarbij de overheid, de particuliere bewoner en de gemeenschap samen een antwoord bieden op het toenemend huisvestingsprobleem (internationaal en stedelijk). Geen deus ex machina dus of een allesomvattend antwoord, maar een concrete tastbare bijdrage, waarbij overheid, particulier en privé partners elkaar versterken. CLT is ook een middel om overheidsmiddelen van het woonbeleid, niet algemeen maar specifiek in te zetten ten voordele van diegenen die er effectief het meeste nood aan hebben. Het werken met subsidieretentie zorgt bovendien voor een rollend fonds dat overheidsmiddelen laat terugkeren en opnieuw inzetbaar maakt voor specifieke doelgroepen.

### 4.3.2. Speelt in op subsidiariteit

De structurele zorg voor mensen in armoede en sociale uitsluiting wordt vandaag gedragen door de overheid of door ondernemingen in de sociale economie die in hoofdzaak op hun beurt gefinancierd worden door dezelfde overheid. De zorg voor kansarmen in onze samenleving is een maatschappelijke taak die in het beste geval wordt uitbesteed aan de overheid. Is er dan geen rol weggelegd voor ondernemingen uit de reguliere economie? Jawel, er bestaan heel wat ondernemingen die bereid zijn een consistente rol te spelen in de steun aan mensen in kansarmoede en sociale uitsluiting. Meestal vertaalt deze steun zich in een abstracte band tussen de onderneming en personen in noodsituaties die financieel en punctueel van aard is. We denken dat ook een concrete band tussen beide kan gestimuleerd worden. Er is een rol weggelegd voor (sommige) ondernemingen uit de 'reguliere' economie voor een structurele bijdrage ten voordele van onze doelgroep. Er kan een openheid gecreëerd worden om mensen rechtstreeks of onrechtstreeks op de ene of andere wijze te betrekken bij de activiteiten van de CLT. De bijdrage van deze ondernemingen wordt hierdoor niet beperkt tot een louter financiële ondersteuning maar kan bestaan uit of aangevuld worden door een projectmatige verankering. In de literatuur wordt de term "subsidiariteit" gebruikt. Volgens dit principe ligt verantwoordelijkheid in eerste instantie bij concrete mensen en kleine gemeenschappen (lees ondernemingen) en pas in tweede instantie op een hoger niveau, namelijk de overheid. Betrokkenheid is een sterk preventiemiddel tegen maatschappelijke kwalen.



### 4.3.3. Speelt in op een maatschappelijke nood en trend

CLT biedt een antwoord op specifieke huisvestingsnoden van kwetsbare groepen, o.a. noodkopers en senioren (zie 5.2.3), waar momenteel geen afdoend antwoord voorhanden is. De koppeling van huisvesting aan gemeenschapsfuncties biedt ruime perspectieven voor stadsontwikkeling en sociale economie. Zoals gesteld bij 'Situering' (zie 2.1.) kampt Vlaanderen, en zeker Gent, met een sociaal passief van kwalitatief ondermaatse woningen en een druk op de woonmarkt (Gent raak vol). CLT speelt hier op in en biedt – op maat - een antwoord op de woonnood van kwetsbare groepen.

CLT speelt ook in op belangrijke trends zoals *coöperatief* wonen, samenhuizen en co-housing, waarmee momenteel geëxperimenteerd wordt. De toekomst is aan nieuwe woonmodellen, flexibeler wonen, (individueel) kleiner wonen. CLT werkt hier aan mee.

### 4.3.4. Timing en stadsvernieuwing Dampoort

De Dampoortwijk is de volgende wijk in Gent waar er een stadsvernieuwingsoperatie zal uitgevoerd worden (2013). Aangezien CLT nog geen financieel kader heeft, moeten we ons beroepen op andere, bijkomende middelen om van start te gaan. Stadsvernieuwing brengt een aanzienlijke middenstroom en dynamiek op gang. De timing van de voorbereidende studie CLT komt uitermate goed uit indien de organisatie- en juridische structuur uitgewerkt zijn tegen eind 2012 zodat de organisatie operationeel is vanaf 2013.

## 4.4 De grootste bedreigingen die zich in de buitenwereld voordoen:

### 4.4.1. Niet aangepaste wetgeving m.b.t. fiscaliteit en coöperatief wonen.

Een zuiver coöperatief woonmodel kan uitgaan van een kapitaalstructuur waarbij de aandeelhouder woonrechten verwerft. Bovendien kan het dividend op de aandelen gebruikt worden om de huurlasten te verminderen. Dit lijkt een aantrekkelijk idee waardoor de woonmarkt ook flexibeler kan inspelen op de veranderende woonnoden van individuen (bvb. wissel van woning op maat van het huishouden). Echter ... onze fiscale en andere wetgeving zijn hiertoe momenteel niet uitgerust. Het verwerven van premies en hypothecaire leningen gebeurt bijna altijd op basis van eigendomstitel, een pakket aandelen zal hierbij niet volstaan. Het lijkt bovendien cynisch en onrealistisch om net de meest kwetsbare groep (doelgroep CLT) op die manier het belastingvoordeel te onthouden dat men verkrijgt d.m.v. eigendomsverwerving.

### 4.4.2. Radicale omslag

De Vlaming, z'n baksteen en zijn recht op eigendom... waarschijnlijk het meest belangrijke item in ons leven. En net op dit levensbelangrijke domein wordt een nieuw concept uitgewerkt, waarbij een koper van een woning wel eigenaar wordt van de woning maar niet van de grond waarop zijn gebouw staat. Er wordt afgestapt van het principe dat een woning of grond een zekere belegging vormt en men ontkoppelt het begrip 'wonen' van het begrip 'winst'. Het grondrecht wonen komt terug tot zijn essentie: woonzekerheid gekoppeld aan woonkwaliteit. Bovendien gelden 'sociale rechten' op het perceel en wordt er stevig gewerkt aan en met de gemeenschap. Heel veel belangrijke te introduceren veranderingen op een vrij behoudsgezind terrein als 'wonen', uit te werken met een maatschappelijk kwetsbare groep ...

Ziehier, een opdracht waar menig marketingbureau de handen vol mee kan hebben. Een omslag die tijd nodig heeft.

### 4.4.3. Politiek gedragen

Een nieuw maatschappelijk model moet ook politiek gedragen worden. In de eerste plaats op lokaal vlak, waar momenteel gemeenteraadsverkiezingen voorbereid worden. In het laatste - afsluitende jaar van de legislatuur kunnen geen beloftes gemaakt worden die een komend bestuur engageren. Anderzijds was het voorbije jaar een goede periode om het CLT project op te starten. We konden het bij alle partijen introduceren en op de agenda plaatsen in de aanloop naar de gemeente- en provincieraadsverkiezingen. Nu is het vooral wachten of de beloftevolle intenties ook uitgevoerd zullen worden. Naast het lokale niveau is er ook grote nood aan gedragenheid op Vlaams en Federaal niveau. Een stad kan niet op zijn eentje dergelijke problemen zoals huisvesting aanpakken. Daarvoor is er ook nood aan een globaler plan en aan financiële steun vanuit Vlaanderen, België, Europa,...

## 4.5. Handelen vanuit SWOT-analyse

### Hoe gebruiken we onze sterktes om volop in te spelen op de kansen?

- Via extra ondersteuning van vzw SVI maken we de doelgroep sterker zodat zij actief mee op zoek gaan naar oplossingen op korte termijn om hun huidige woonsituatie te verbeteren en naar perspectieven op lange termijn om hun woonsituatie te veranderen.
- De bewonersgroep en vzw SVI gaan actief op zoek naar mensen die zich willen engageren voor het project (ook noodkopers en senioren).
- Gezien de ruime maatschappelijke ondersteuning, willen we CLT als deeloperatie binnen de voorbereiding van stadsvernieuwing Dampoort laten opnemen, daarbij inspeland op trends als samenhuizen en co-housing en zoekend naar oplossingen voor noodkopers en senioren.
- We moeten het financieel plan voor CLT Gent vergelijken met andere overheidssteuning voor huisvesting.
- Er kan een wisselwerking gebeuren met initiatieven/pilootprojecten Tolhuislaan en Bijgaardesite (co-housingproject AgSOB): know how en CLT-formule kan inspireren en een poort tot samenwerking openen.
- Het gedrag van het charter en de intrinsieke buurtgebondenheid bieden kansen tot intercultureel werken.

### Hoe remediëren we onze zwaktes om volop in te spelen op de kansen?

- CLT is een netwerkorganisatie. Alle kennis bevindt zich niet in de eigen organisatie. De organisatie wordt sterker door samenwerking met andere specialistische actoren. Net de samenwerking met experts binnen OCMW, sociale verhuurkantoren (SVK's), stadsdiensten, sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale economie zullen het project levensvatbaar maken.
- Door het traject dat de bewoners in de bewonersgroep afleggen: bezoeken op het terrein; het uitwisselen van noden en ervaringen; luisteren naar experts; enzovoort komen de bewoners zelf tot een kosten/batenanalyse t.a.v. de nieuwe woonvorm CLT. Dit inzicht komt de overtuigingskracht ten goede.
- Versterking zoeken bij ruimere CLT beweging (Wallonië – en vooral Brussel) en Europese voorbeelden (Engeland) gebruiken om geloofwaardigheid op te vijzelen. Op de studiedag in september 2012 waren zowel Dave Smith – CLT Londen en Geert De Pauw – CLT Brussel aanwezig als gastsprekers.
- Samen met wijkpartners en overheden op verkenning gaan in de wijk, concrete sites aanwijzen en mogelijkheden ervan aftasten.
- Een geloofwaardig alternatief voor de bestaande overheidsmiddelen kan op lange termijn leiden tot herstructurering van de structurele middelen.

- Het model biedt mogelijkheden om ook private middelen te verzamelen voor financiering.

### **Hoe gebruiken we onze sterktes om de bedreigingen af te wenden?**

- Via een breed gedragen beweging – charterondertekening en persaandacht – is er vanuit Samenlevingsopbouw en partners sterk politiek gelobbyd t.a.v. de komende verkiezingen. Resultaat: elke belangrijke politieke formatie in Gent heeft in z'n verkiezingsprogramma voor 14 oktober een paragraaf opgenomen i.v.m. het steunen van een experiment community land trust.

sp.a/Groen: *“In de diverse stadsontwikkelingsprojecten in Gent worden loten voor collectieve woonprojecten en bouwgroepen voorzien en worden experimenten met alternatieve eigendomsstructuren (Community Land Trust ...) mogelijk gemaakt.”*

Open VLD: *“Actief ondersteunen van nieuwe woonconcepten, zoals land trusts, co-housing en andere, om wonen betaalbaar te maken, maar ook van concepten rond levensloopbestendig wonen, zoals aanleunwoningen rond de Woon-Zorgcentra.”*

CD&V: *“Het aanpakken van de uitdagingen op de woningmarkt vraagt een zeker out of the box denken. CD&V Gent pleit ervoor dat de stad nieuwe woonmodellen onderzoekt zoals ‘Community Land Trusts’, een ‘Gentse Wooncoöperatie’ of een rollend grondfonds om kwetsbare groepen aan een eigen woning te helpen.”*

NV-A: *“We onderzoeken of het systeem van Community Land Trust of wooncoöperatie, een aanpak die komt overwaaien uit de Angelsaksische landen, een instrument kan zijn om meer sociale koopwoningen te realiseren. We geven woninGent en het Stadsontwikkelingsbedrijf opdracht na te gaan of een dergelijke coöperatie in hun schoot kan vorm gegeven worden, en of een dergelijk project in de Vlaamse en Gentse context levensvatbaar kan zijn.”*

- Aangezien de federale wetgeving m.b.t. fiscaliteit niet onmiddellijk aangepast zal worden, houden we in ons model rekening met deze realiteit en maken net de splitsing grond – woning effectief zodat de bewoner/eigenaar zijn volle fiscale en premierechten behoudt.
- Door een ruim gedragen charter en persaandacht werken we aan beeldvorming omtrent het concept. Aandacht hiervoor in algemene publicaties zoals De Bond of het ACW ledenblad versterken de andere manier van kijken naar wonen.
- De bewonersgroep speelt d.m.v. het gaandeweg opbouwen van de nodige expertise een cruciale rol in het wijzigen van de visie t.a.v. eigendomsverwerving en de cultuuromslag daaromtrent (winstbejag versus woonzekerheid en levenslange betaalbaarheid).

### **Hoe remediëren we onze zwaktes om de bedreigingen af te wenden?**

- Het nieuwe concept uitdragen en ‘evenementen’ erover inrichten (bv. Film ‘Homes and Hands’, London en Brussel spreken over hun realisaties). Het is belangrijk dat het middenveld en de politiek hierop uitvoerig wordt betrokken. Het concept is innovatief verfrissend, en bijgevolg niet te missen.

- Maar evengoed: de know how van collectieve bouw projecten van het partnerschap 'Samenhuizen' meenemen in de realisatie van verschillende projecten.
- In haalbaarheidsstudie en m.b.t. stadsvernieuwing duidelijk aangeven dat de financiering moet verzekerd worden en modellen of voorstellen hiertoe aanreiken.
- Op zoek naar een 'meter' of 'peter', iemand die het gezicht is van het project, deuren makkelijker weet te openen en overtuigt. Op zoek naar 'ambassadeurs' in het woonveld (vastgoed, sociale economie, buurtwerk) en op het terrein (verenigingen, ...).
- Naast een netwerkorganisatie en het aanspreken van publieke financiering, kan een CLT ook samenwerking aangaan en op zoek gaan naar private financiering. Er kunnen coalities opgezet worden met scholen, met sociale economie, alternatieve financiers, maatschappelijk verantwoord ondernemen.

## 4.6. Besluit

Een SWOT-analyse maken – niet enkel op papier, maar in de dagdagelijkse werking van het voorbije jaar – heeft ons een groot bewustzijn gegeven rond de mogelijkheden en kansen, maar zeker ook de moeilijkheden of de hindernissen op ons huidig en toekomstig pad. We probeerden het afgelopen jaar al om bedreigingen en zwaktes om te buigen of zo goed mogelijk op te vangen. Het volgende hoofdstuk gaat dieper in op een aantal concepten en toont verschillende pistes die CLT Gent in een reëler kader plaatsen.

*“Land mag nooit verkocht worden, alleen verpand, want het land behoort mij toe en jullie zijn slechts vreemdelingen die bij mij te gast zijn”.<sup>43</sup>*

*Oud Testament*

## 5. Van missie naar CLT producten en diensten

---

### 5.1. Het product of de dienst

Het juiste product

Kwalitatieve, duurzame en betaalbare woningen aanbieden.

Op de juiste manier

Via systemen van erfpacht en (overheids)tussenkomst

Aan de klanten die je bewust kiest

Kwetsbare maatschappelijke groepen (beneden maximum inkomensgrens, zie doelgroep)

Tegen een prijs die zij redelijk vinden

Maximum 1/3 van het gezinsinkomen. De doelgroep vindt dit enerzijds wenselijk en haalbaar, maar zeker een verbetering van de huidige woonuitgaven (soms tot de helft van het inkomen en meer).

Gebaseerd op hun waardeperceptie

Kwaliteitsvol en duurzaam wonen, woonzekerheid gecombineerd met kapitaalopbouw zorgen voor empowerende motivatie.

Tegen de laagste kosten

Zie financieel plan.

---

<sup>43</sup> Leviticusxxv, Oud Testament, Bijbel

## 5.2. Doelgroep

Een van de belangrijkste vragen bij de oprichting van een Community Land Trust is het bepalen van het doelpubliek, een vraag die samengaat met de precieze doelstellingen van de CLT. De meeste Amerikaanse CLT's beogen in de eerste plaats het ter beschikking stellen van betaalbare woningen voor een publiek met een laag of bescheiden inkomen. Daarnaast wordt het model ook gebruikt om andere doelstellingen na te streven, zoals het verbeteren van de leefbaarheid van buurten en het opbouwen en versterken van gemeenschappen. Naargelang men meer belang aan de ene of de andere doelstelling hecht kan het bepalen van de doelgroep verschillen, en ook de financiële gezondheid en de expansiemogelijkheden van de CLT kunnen in rekening worden gebracht.

We maken graag gebruik van een tekst van het Platform Community Land Trust Brussel m.b.t. de keuze van de doelgroep (zie hieronder). De stuurgroep van CLT Gent heeft het afgelopen jaar verschillende keren hierover gediscussieerd. We vinden ons in een aantal bedenkingen sterk terug, en vullen ze verder aan.

Twee standpunten staan hierbij vaak tegenover elkaar:

1. Prioriteit geven aan de armsten
2. Een zo breed mogelijk publiek bereiken.

Daartussen liggen alle mogelijke nuances. De argumenten zijn de volgende:

<b>Prioriteit voor de armsten</b>	<b>Een zo breed mogelijk publiek</b>
Het zijn de armsten die meer dan wie ook nood hebben aan betaalbare woningen. Ze betrekken vaak kwalitatief slechte woningen.	Heel veel mensen hebben het vandaag moeilijk om een eigendom te verwerven, ook in de middenklasse. Ook specifieke groepen, zoals mensen die willen co-housen, en veel alleenstaanden vinden nog moeilijk iets betaalbaar op de privé-markt.
Het beschikbare budget zal waarschijnlijk zelfs in het allerbeste geval veel en veel te laag zijn om iedereen die het nodig heeft te kunnen helpen. Laat ons daarom de weinige middelen efficiënt gebruiken voor wie ze het meeste nodig heeft.	Met een beperkt budget kan men meer woningen betaalbaar maken als men zich niet alleen tot de armsten richt. Niet alleen worden zo meer mensen geholpen, zo kan de CLT ook haar patrimonium uitbreiden.
Het publiek van de meeste verenigingen die aan de basis van de CLT liggen, bestaat voornamelijk uit arme gezinnen. Deze verenigingen hebben in het CLT project geïnvesteerd om deze gezinnen vooruit te helpen.	De gezinnen uit de bewonersgroep vragen zelf naar "gemengde" projecten, gebouwen waar niet alleen armen wonen. Ze vinden dit belangrijk voor het imago (wie wil er wonen in een gebouw dat beschouwd wordt als "voor de armen"?), en het helpt hen om hun netwerk (en dat van hun kinderen) te

	verbreden.
Dit publiek is vandaag, in de praktijk, uitgesloten van alle aankoopsteun: sociale leningen en sociale koopwoningen zijn niet altijd toegankelijk, wegens te duur. Anderen kunnen daar zonder CLT-steun wel beroep op doen.	Door zeer strikte normen toe te passen creëer je een "huisvestingsval". Wie iets meer verdient, bvb. omdat hij werk vindt, heeft geen toegang meer, en verliest er dus eigenlijk bij.
Door de "CLT-beweging" te veel open te stellen voor iedereen, dreigen de armsten in de verdrukking te komen, en minder emancipatiekansen te krijgen. Het zullen weer de anderen zijn die verantwoordelijkheden gaan opnemen, zullen beslissen...	Door breder te gaan verhogen we het sociaal kapitaal binnen de beweging. Dat komt ook de armeren ten goede.
	De doelstelling van CLT is niet alleen om mensen een betaalbare woning te geven. Het is ook om grondspeculatie tegen te gaan, grond te collectiviseren. Door zich niet alleen op de armsten te richten kan er met minder geld (ook eigen inbreng?) meer grond uit de markt gehaald worden.

Voor CLT Gent is het een bewuste keuze om de prioriteit bij de armsten te leggen. Dit proberen we te bereiken door:

- het bepalen van maximale inkomensnormen (financieel)
- het afbakenen van de doelgroep op territoriaal en sectoraal vlak
- het vastleggen van bijkomende toegangsvoorwaarden
- de toewijzingsprocedure

Wie, vanuit een andere socio-economische realiteit, in CLT stapt doet dit om de levensvatbaarheid van de CLT te verhogen. In die zin wil CLT Gent ook hogere inkomens, personen, bedrijven of instellingen met kapitaal of vastgoed geïnteresseerd krijgen in het project. Voor hen kan juist het gemeenschapsgerichte aantrekkelijk zijn om zich hier achter te scharen: een vorm van maatschappelijk engagement in de geest van het 'ethisch beleggen'. Zo kunnen zij bvb. door het inbrengen van grond (en behoud van het pand) of eigen kapitaal de financiële basis van CLT versterken. Of ze huren een bedrijfsruimte die CLT inkomsten verschaft en financieel leefbaar maakt. Reguliere economie valt daarom niet uit te sluiten, maar wordt duidelijk gericht op een engagement dat de betrokken kwetsbare groepen ondersteunt en bijgevolg de CLT in haar doelstelling verstevigt.



## 5.2.1. Financieel

Hoewel elke Community Land Trust zelf haar inkomenscriteria bepaalt, in functie van de lokale noden en behoeften, gebruiken veel CLT's in de Verenigde Staten 80% van het mediaaninkomen als maximumnorm.<sup>44</sup> Mediaaninkomen: het inkomen dat de inkomensverdeling in twee gelijke delen splitst, waarbij de helft van de bevolking zich onder dit inkomen bevindt en de helft erboven

### Bepalen inkomenscriterium – achtergrondinfo

In Dampoort/Sint-Amandsberg bedraagt het mediaaninkomen (anno 2011) 19.253€ (zie verder). 80% daarvan bedraagt 15.403 €. In (groot)-Gent bedraagt de mediaan 20.693 €.

Het vaststellen van het armoederisico in Europa wordt per lidstaat berekend als het percentage personen dat leeft in een huishouden met een totaal equivalent inkomen onder de 60% van het nationaal equivalent inkomen.

Equivalent inkomen: de notie 'equivalent' inkomen verwijst naar het feit dat het gezinsinkomen wordt gecorrigeerd voor de gezinsgrootte en – samenstelling, dit om het inkomen en de levensstandaard die het vertegenwoordigt vergelijkbaar te maken tussen verschillende gezinssituaties. Het equivalent inkomen wordt als volgt berekend: de eerste volwassene in een huishouden krijgt een gewicht van 1, andere volwassenen (vanaf 14 jaar) een gewicht van 0.5, elk kind jonger dan 14 jaar krijgt een gewicht van 0.3. Het inkomen van een koppel met twee kinderen wordt dus gedeeld door 2,1 om het vergelijkbaar te maken met het inkomen van een alleenstaande.

In 2007 lag het nationaal equivalent mediaan inkomen op 17.979 € per jaar. De armoedegrens (60% van dit bedrag) lag op 10.788 € per jaar.<sup>45</sup>

Als we kijken naar de situatie van gezinnen die momenteel effectief gebruik maken van steunmaatregelen, volgende cijfers.

VMSW (cijfers 2009) stelt dat het gemiddeld belastbaar inkomen van de huishoudens die bij hen een sociale Vlaamse woonlening aangingen 19.396 € was.

Eigen Heerd is Goud Weerd, die eveneens leningen in Gent uitschrijft biedt volgende cijfers (2010):

- Gemiddelde belastbare inkomsten:
- Alleenstaande zonder kinderen: 21.000€
- Alleenstaande met kinderen: 23.000 €
- Samenwonend zonder kinderen: 36.000 €
- Samenwonend met kinderen: 32.500 €

---

<sup>44</sup> The New CLT Manual

<sup>45</sup> Gegevens via Observatorium voor Gezondheid en Welzijn Brussel – Haalbaarheidsstudie Brussel

Winters, e.a. (Woonsurvey 2005) meldt dat het gemiddeld jaarlijks inkomen in de sociale huur 15.372 euro bedraagt.

Omwille van de helderheid kan het interessant zijn om de inkomenscriteria gelijk te schakelen met de actueel gehanteerde criteria. De criteria om recht te hebben op een sociale huur- of koopwoning liggen flink boven de 80% van het mediaaninkomen.

Bij het huren van een sociale woning worden volgende inkomensvoorwaarden gehanteerd: de bovengrenzen voor het netto-belastbaar inkomen (geïndexeerde bedragen 2012) zijn:

- 19.796 euro als alleenstaande, zonder personen ten laste;
- 21.455 euro als alleenstaande gehandicapte
- 29.694 euro, vermeerderd met 1.659 euro per persoon ten laste, in andere gevallen <sup>46</sup>

Bij het kopen van een sociale woning worden volgende inkomensvoorwaarden gehanteerd:

Inkomen mag niet lager zijn dan 8.190 euro (bedrag 2012) en niet hoger zijn dan (bedragen 2012):

- 32.740 euro voor alleenstaanden;
- 49.110 euro voor gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden. Dit bedrag wordt verhoogd met 3.270 euro per persoon ten laste;
- 49.110 euro voor alleenstaanden met één persoon ten laste. Dit bedrag wordt verhoogd met 3.270 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste;
- Als het inkomen minder dan 8.190 euro (bedrag 2012) bedraagt, wordt het inkomen van het jaar nadien of eventueel zelfs van het lopende jaar in aanmerking genomen. Het inkomen kan dan met alle middelen worden aangetoond;

Voor de meeste woonpremies (renovatiepremie, verbeterings- en aanpassingspremie) gelden eveneens inkomensgrenzen:

- 56.060 euro voor samenwonenden (verhoogd met 3.140 euro per persoon ten laste)
- 56.060 euro voor alleenstaanden met 1 persoon ten laste (verhoogd met 3.140 euro per persoon ten laste vanaf de 2<sup>e</sup> persoon ten laste.
- 39.250 euro voor alleenstaande (zonder personen ten laste.)

---

<sup>46</sup> Website VMSW

## Voorstel inkomenscriterium

De inkomenscriteria moeten, om bruikbaar te zijn, makkelijk controleerbaar zijn. Meestal wordt daarom bij het vastleggen van criteria, uitgegaan van het netto belastbaar inkomen (terug te vinden op het aanslagbiljet van de personenbelasting).

Het netto belastbaar inkomen als referentiebasis heeft als nadeel dat het gaat om de inkomens van twee jaar geleden. Dit kan voor problemen zorgen. Dit zorgt er voor dat mensen wier inkomen ondertussen boven de inkomensgrens gestegen is toch nog in aanmerking komen (klassiek is het voorbeeld van mensen die twee jaar geleden nog studeerden en geen inkomen hadden, en ondertussen een goed betaalde job hebben). Anderzijds sluit dit mensen uit wier inkomen ondertussen onder de grens is gedaald (bijvoorbeeld mensen die hun job hebben verloren, of mensen wier inkomen na een scheiding is gedaald). Omdat er geen ander duidelijk objectiveerbaar systeem is, stellen we voor dit criterium te gebruiken, maar de nodige soepelheid aan de dag te leggen om bovenvermelde problemen te overbruggen.

In concreto richt CLT Gent zich op de groep huishoudens die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Dat betekent: een maximum jaarlijks belastbaar inkomen van 29.694€, vermeerderd met 1.659€ per persoon ten laste<sup>47</sup> (gehuwden of feitelijk samenwonenden).

Voor alleenstaanden stellen we voor de inkomensgrens te bepalen op 24.745€ (netto belastbaar inkomen).

Dit cijfer bekomen we door het maximum gezinsinkomen (29.694€) en het maximum inkomen voor alleenstaanden (19.796€) in sociale huur op te tellen en te delen door 2. We zijn ervan overtuigd hiermee iets toegankelijker te worden voor alleenstaanden. Enerzijds vanuit de wetenschap dat alleenstaanden ongeveer de helft van de Gentse huishoudens uitmaken en het extra moeilijk hebben op de huisvestingsmarkt, anderzijds een mogelijkheid om iets draagkrachtiger bewoners aan te trekken.

80% mediaaninkomen ligt ruim onder de toelatingscriteria voor sociale woningen. We kunnen concluderen dat de toelatingsvoorwaarden voor sociale woningen in Vlaanderen minder streng zijn dan de minimale criteria die in de VS worden gebruikt om toegang te krijgen tot een CLT-woning.

Toch lijkt het ons aangewezen – in navolging van de haalbaarheidsstudie van CLT Brussel – om in Vlaanderen en Gent voor CLT criteria toe te passen gebaseerd op de criteria voor sociale huurwoningen, omdat het een algemeen aanvaarde standaard is.

Dit neemt niet weg dat het ons van belang lijkt dat de CLT vooral die doelgroep tracht te bereiken die vandaag het meest wordt uitgesloten van een betaalbare woning. Het gaat, zoals hiervoor aangetoond, dan om gezinnen wier inkomen nog aanzienlijk lager ligt. Deze doelgroep kan worden bereikt door het woningenpark dat de CLT ontwikkelt op

---

<sup>47</sup> Cijfer dd 01/09/2012

hen af te stemmen, en door een prijzenpolitiek (uitgangspunt 1/3 van inkomen) te gebruiken die de woningen ook voor hen betaalbaar maakt.<sup>48</sup>

Er wordt voorts uitdrukkelijk gekozen om expliciete aandacht, gerichte focus te behouden op 'kwetsbare groepen'. Daarbij gaat het over meer dan lage inkomensgroepen. Er zijn ook huishoudens die door een handicap, ouderdom, anderstaligheid, laaggeschooldheid, ... in een maatschappelijk kwetsbare positie belanden en daardoor in een armoedesituatie dreigen terecht te komen.

Daarnaast hanteren we ook een ondergrens, een minimum inkomen waarover iedereen minimaal moet beschikken om deel te nemen (zeker eigendomsluik). We refereren hier graag naar de Kleine Landeigendom (sociale huisvestingsmaatschappij) die een ondergrens van 8.190€ hanteert.

CLT Gent wil betaalbare woningen aanbieden voor huishoudens met lage inkomens, en het betaalbaar wonen met woonzekerheid in vooral de kansarme wijken van de 19<sup>e</sup> eeuwse gordel verhogen.

In het financieel plan werken we verder met vijf inkomensgroepen:

- gemiddelde inkomens van de 4 statistische sectoren van de Dampoortwijk
- inkomensgroep aanleunend bij de maximum bovengrens (ong. 29.000€ netto jaarinkomen)

---

<sup>48</sup> Haalbaarheidsstudie CLT in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2011, blz. 39

## 5.2.2. Territoriaal

Wanneer een CLT opgericht wordt, richten we die best op voor de stad Gent.

Om tot concrete realisaties te komen, starten we een project, in de geest van buurtgebondenheid best in één wijk en kiezen voor de combinatie met stadsvernieuwing. Gezien de Gentse beleidsintentie voor de volgende stadsvernieuwingsoperatie, mikken we concreet op **Dampoort en (oud) Sint-Amandsberg** (waaronder volgende vier statistische sectoren: Dampoort, Scheldeoord, Scheldestraat, Groot Begijnhof).<sup>49</sup> Het combineren met de nieuwe wijkontwikkeling in de Oude Dokken en het woonproject van de Hoge Weg biedt extra kansen en mag niet uitgesloten worden.

Het is opportuun om stadsvernieuwing van verouderde buurten breed op te vatten via ruiloperaties tussen nieuw te realiseren woningen en oude te renoveren woningen, tussen onder- en overbezette woningen. Zo kan bvb. een deel van de nieuwbouwwoningen in de CLT gebracht worden, met als expliciet doel bewoners van Dampoort naar de nieuwe woningen toe te leiden. De vrijgekomen woningen kunnen eveneens in de CLT opgenomen worden. De CLT kan deze woningen verkopen met renovatiecontracten aan nieuwe bewoners uit kwetsbare groepen.

Op termijn kunnen ook andere wijken aan bod komen zoals de Rabotwijk in combinatie met de te realiseren (Gasmeter)site, De Tondelier, de Ijskelderstraat, het Elisabethbegijnhof, campingwonen Nieuw-Gent (Artevelde)...

Gent heeft te kampen met een verouderd en vaak ondermaats patrimonium (industriële verleden) zodat een CLT op stadsniveau de logische keuze is, met buurtgebondenheid via een plaatselijke bewonersvereniging (bvb. spaargroep, ...) of lokale organisaties (bvb. een wijkgezondheidscentrum, buurt, campingbewonersgroep). We kiezen vooral actief te zijn in de 19<sup>e</sup> eeuwse gordelwijk, omdat daar de grootste nood heerst aan betaalbare en kwalitatieve woningen. We ijveren dus voor een “stedelijke CLT met voldoende en concrete buurt- en wijkgebondenheid”. De betrokkenheid van lokale ondernemingen (bvb. aannemers, bouwsector, sociale economie) sluiten we zeker niet uit als kansen tot partnerschap.

Voor de eerste operatie richt CLT Gent zich op de Dampoortwijk. In die zin stellen we voor een territoriale toelatingsvoorwaarde hieromtrent in te voegen. Kandidaten hebben de intentie om in Sint Amandsberg/ Dampoort te komen wonen en wonen momenteel in Groot Gent of een randgemeente zoals Destelbergen, Lochristi... of hebben een specifieke band met Gent (bvb. zijn er geboren). We begrijpen dat dit eerder een subjectief criterium is, maar – binnen de eerste fase van het project – lijkt dit werkbaar. Later zal moeten gewerkt worden aan meer objectievere criteria.

---

<sup>49</sup> Wonen in Gent, woonstudie, beleidsaanbeveling 5, p.114, 2009

### 5.2.3. Marktsegment / sectoraal

- Eigenaar-bewoner zijn biedt geen voortdurende garantie op kwalitatief wonen, wegens gebrek aan financiële middelen, wegens gebrek aan energie of goesting (hoge leeftijd), wegens gebrek aan accurate info en know how (bvb. energie besparing, ...).

Een specifieke doelgroep die we daarom actief willen betrekken zijn de 'noodkopers'. Het zijn huishoudens die deels uit noodzaak een kwalitatief minderwaardige woning aangekocht hebben, zonder de mogelijkheid er financiële middelen in te investeren, om de woning kwalitatief in orde te brengen. In die situatie verworft de CLT de grond. Met de middelen die de bewoner hierdoor bekomt kan hij een kwalitatief en duurzaam renovatieplan voor z'n woning uitvoeren, met begeleiding door CLT-partners (Domus Mundi vzw, REGent, Dienst Wonen, De Punt).

Daarnaast stelt OCMW Gent een financieel model voor, waarbij cliënten een lening kunnen krijgen om ingrijpende verbouwingen te financieren. Bij het verlaten van het pand, wordt een 'afrekening' gemaakt waarbij de lening, samen met een financieringsvergoeding naar het OCMW terugkeert (zie verder).

- Senioren, al dan niet eigenaar van een bestaande veel te grote woning of preciaire huurder:

Een andere opportuniteit zijn de oudere bewoners die in te grote en niet aangepaste woningen wonen (onderbewoning). Indien de CLT hen een kwalitatieve, duurzame en uitgeruste kleinere woning in de vertrouwde eigen buurt kan aanbieden, gekoppeld aan zorg, kan het bestaand patrimonium optimaler gebruikt worden (bvb. terug door jonge gezinnen bevolkt).

- Huurwoningen. Voor sommige mensen zal een eigen woning verwerven niet de beste of de meest haalbare optie zijn. Het zou ideaal zijn mocht CLT Gent ook gemixte projecten kunnen opzetten waar naast kopers ook huurders kunnen bij betrokken worden. Hierbij is een nauwe samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren aangewezen.

### 5.2.4. Andere voorwaarden om toe te treden tot een CLT woning

We stellen voor om de inkomens en territoriale criteria uit te breiden met volgende voorwaarden:<sup>50</sup>

1. lid zijn van de Community Land Trust en de principes ervan onderschrijven (zie verder),
2. nog geen eigenaar zijn van een woning of bouwgrond (uitgezonderd indien eigendom vanuit onverdeeldheid met derden, erfenis of voor beroepsdoeleinden),
3. deelnemen aan een spaargroep,
4. kandidaat kopers zijn in de mogelijkheid om een geschikte lening af te sluiten voor de aankoop van de woning (bijvoorbeeld een sociale lening). Hoe voor de hand liggend dit mag lijken, het is een zeer belangrijke voorwaarde. Hij houdt onder andere in dat

---

<sup>50</sup> Haalbaarheidsstudie Brussel, eindverslag, juni 2012, blz. 39

de CLT kan weigeren een woning te verkopen indien de koper beroep wil doen op een risicovolle lening. Op die manier beschermt de CLT niet alleen de koper, maar ook zichzelf. Het type leasingcontracten dat door de Amerikaanse CLT's wordt gebruikt voorziet bijvoorbeeld dat, opdat de verkoop geldig zou zijn, de CLT eerst de lening moet goedkeuren,

5. in België verblijven (min. duur).

### 5.2.5. Spaargroep als toegang tot de Community Land Trust

Community Land Trusts zijn ledenverenigingen. Klassiek bestaan deze leden uit twee groepen: de bewoners en de niet-bewoners. Beide groepen worden lid van de CLT, met als dubbele bedoeling om een bredere basis te hebben voor de werking, en een beleid te kunnen voeren dat niet alleen met de huidige bewoners maar ook met de rest van de buurt rekening houdt.

Het is, gezien de specifieke context van CLT, van belang dat leden gemotiveerd zijn om zich te engageren binnen de CLT, en dat ze goed geïnformeerd zijn over de werking. Daarom stellen we voor dat leden lidgeld betalen van (minimaal) 5€ en de principes onderschrijven.

#### Spaargroep

Aan kandidaat bewoners wordt ook gevraagd lid te worden van een collectieve spaargroep, en maandelijks een bedrag, 25€ voor kandidaat huurders en 50€ voor kandidaat eigenaars, te sparen. Het gespaarde geld kan gebruikt worden bij de aankoop van de woning of als huurwaarborg, of de kandidaat kan het recupereren wanneer hij beslist niet langer lid te blijven van de CLT.

Hij moet ook deelnemen aan vormingen georganiseerd door de CLT, en krijgt als lid medezeggenschap in de organisatie.

Een spaargroep helpt toekomstige bewoners zich financieel voor te bereiden, (zowel door het opbouwen van een klein kapitaal, als door het aanleren van een zekere budgettaire discipline), het vormingsprogramma bereidt hen voor op het eigenaarschap, het creëert solidariteit tussen de leden, en voor sommigen van hen is het ook een leerschool om verantwoordelijkheid op te nemen binnen een vereniging. De spaargroep kan zowel dienstig zijn voor kandidaat kopers als kandidaat huurders. De koper kan het uiteindelijk gespaarde geld gebruiken voor een voorschot, de registratierechten of de notaris te betalen; terwijl de huurder het kan gebruiken om z'n huurwaarborg bijeen te krijgen. De spaargroep wordt een element van een totaal groepsgebeuren. Het vormt een geschikt middel om workshops te organiseren ter voorbereiding van een gemeenschappelijk bouw project.

### **Dit lijkt vele voordelen te hebben:**

- Het vraagt een zeker engagement van de kandidaat, het zal er waarschijnlijk ook voor zorgen dat enkel echt gemotiveerde mensen lid worden. Van bij de start wordt de kandidaat een actieve partner, eerder dan een passief nummer op de wachtlijst.
- Het schept onmiddellijk een band tussen de toekomstige bewoners en de CLT. Kandidaat-bewoners kunnen, terwijl ze lid zijn, ook geïnformeerd worden over het reilen en zeilen van de CLT, opleidingen volgen, deelnemen aan het beleid (ze worden lid van de algemene vergadering)
- Het bereidt mensen beter voor op eigenaarschap. Ze leren sparen, en brengen op die manier ook een klein kapitaal samen, dat kan gebruikt worden op het ogenblik dat zij hun woning kunnen kopen.
- Deze vorm van solidair sparen sluit nauw aan bij mutualistische en coöperatieve tradities. Het kan er toe bijdragen om de Community Land Trust stevig te verankeren in Gent.

### **Er zijn echter nadelen aan verbonden:**

- Het vraagt wel wat administratie (en dus middelen) om een dergelijk systeem draaiende te houden.
- Het gevaar zou kunnen bestaan dat dit systeem voor een ongewilde selectie zorgt. Zwakkere gezinnen zouden op deze manier uitgesloten kunnen worden. De Community Land Trust wil in de eerste plaats de zwaksten bereiken, dus dit moet zeker vermeden worden. Dat kan onder andere door het spaargeld niet te hoog te zetten. De solidaire spaargroepen hebben ook aangetoond dat zelfs de armste gezinnen, indien ze gemotiveerd zijn, het maandelijks sparen zelden of nooit als een belemmering ervaren om mee in de boot te stappen.

In een eerste pilootfase start men best met eenvoudige spaargroepen per CLT site.

## **5.2.6 Opstart van CLT-projecten**

Verschillende scenario's zijn mogelijk bij de opstart van CLT-projecten:

- A. De CLT of één van haar partners beslist om een nieuw vastgoedproject te lanceren. Er wordt bijvoorbeeld een terrein gevonden waarop nieuwe woningen kunnen gebouwd worden. Op dat moment zal een nieuwe spaargroep (zie verder) worden opgericht. Uit de ledenlijst van de CLT worden de oudste leden uitgenodigd om toe te treden tot de groep (voor zover hun profiel overeenkomt met de woningen die gebouwd zullen worden: zie verder). De groep wordt samengesteld met de geïnteresseerden die het langst op de wachtlijst staan. Het kan daarna nog enkele jaren duren tot de woningen klaar zijn en verkocht worden aan de leden van de spaargroep.



- B. CLT-leden brengen zelf een project aan. Dit kan bijvoorbeeld een co-housing project zijn, of enkele gezinnen die samen een woning willen kopen. De CLT onderzoekt of het project haalbaar is, en of er voldoende middelen beschikbaar zijn.
- C. Er komen op een andere manier woningen ter beschikking. Bijvoorbeeld: één van de eerste CLT-eigenaars beslist zijn woning te verkopen. In dat geval wordt de woning voorgesteld aan de leden met de hoogste anciënniteit.

Gezien de specifieke, experimentele situatie van vandaag, is het vandaag onmogelijk om al een volledige toewijzingsprocedure uit te werken. Het criterium anciënniteit bijvoorbeeld kan niet toegepast worden zolang er geen officiële wachtlijst of ledenlijst bestaat. De hierboven uitgewerkte principes zullen in de mate van het mogelijke moeten toegepast worden op de eerste pilotprojecten, en daarna verder moeten uitgewerkt worden in concrete procedures en reglementen. Nog heel wat vragen moeten daarbij verder worden uitgediept.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Haalbaarheidsstudie CLT Brussel – juni 2012- blz 40-41

## 5.3. Product

### 5.3.1. Kwalitatieve, duurzame en betaalbare woningen

#### Kwalitatieve woningen

De Vlaamse Wooncode vat de algemene beleidsdoelstellingen van de Vlaamse overheid op lange termijn samen. Cruciaal is artikel 3: *“Iedereen heeft recht op 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.”*

Een woning van slechte kwaliteit is – volgens de stadsmonitor - een woning waar zich één of meer van de volgende problemen voordoen: gebrek aan elementair comfort, één of meerdere structurele problemen en/of een gebrek aan ruimte.

In een woning met gebrek aan elementair comfort ontbreekt een bad of douche, (warm) stromend water en een toilet met waterspoeling in de woning zelf.

In een woning met structurele problemen zijn er 1 of meerdere gebreken: het dak, de ramen, de centrale verwarming of elektrische installatie zijn aan vervanging toe of er zit schimmel en vocht in de muren en vloeren of er is sprake van rottend raamwerk en deuren.

In een woning met gebrek aan ruimte beschikt men over minder dan 1 kamer per lid van het huishouden. Badkamer(s), toilet(ten), etc. worden niet meegerekend.<sup>52</sup>

De Vlaamse Overheid legt een aantal veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsnormen op. Hierdoor krijgen de Vlaamse steden en gemeenten een aantal instrumenten aangereikt die moeten toelaten op hun grondgebied zowel preventief, stimulerend als sanctionerend op te treden, en zo de woonkwaliteit te ondersteunen en te bewaken.

De Dienst Wonen van Stad Gent specificeert: *‘Bij een woonkwaliteitsonderzoek zal de onderzoeker op basis van de opgelegde normen de toestand van de woning nagaan. Hierbij wordt de woning gecontroleerd op ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid. Op basis van een technische fiche zal de toestand van de woning getoetst worden aan een aantal elementaire vereisten die betrekking hebben op de stabiliteit en bouwfysica, de aanwezigheid en de veiligheid van elektrische installaties, gasinstallaties, de toegankelijkheid, de brandveiligheid, de verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden, de sanitaire voorzieningen en de verwarmingsmogelijkheden. Daarnaast zal hij ook de bezettingsnorm controleren. Hierbij zal berekend worden hoeveel personen er maximaal in de woning kunnen leven.’*

---

<sup>52</sup> Stadsmonitor, : [www.thuisindestad.be](http://www.thuisindestad.be), Vlaams Stedenbeleid

In alle projecten kan ook rekening gehouden worden met 'levenslang bouwen' (aangepast en toegankelijk wonen voor ouderen en mensen met een handicap, cfr Inclusie Invest cvba so).

Alle woningen in CLT moeten als basis voldoen aan de minimale kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode.

## Duurzaam

De stadsmonitor brengt op volgende manier ecologische duurzaamheid van woningen in beeld:

Aandeel (%) inwoners dat aangeeft te wonen in een woning die uitgerust is met minstens 2 kleine energiebesparende maatregelen: waterbesparende douchekop, waterbesparende knop op één of meer toiletten of één of meerdere toestellen met A label.

Aandeel (%) inwoners dat aangeeft in een woning te wonen waarvan het dak geïsoleerd is, er dubbel of driedubbel glas is en die uitgerust is met een energiezuinige condensatieketel of hoogrendementsketel.

Aandeel (%) inwoners dat aangeeft in een woning te wonen die aan energierecuperatie doet, zij het via een groendak, of via zonnepanelen, zonneboiler of hergebruik van regenwater via regenwaterput.<sup>53</sup>

Duurzaamheid van de woning, in 2011, in %.

	Energiebesparend			Energiezuinig			Energie recupererend		
	2011	BI (ondergrens %)	BI (boegrens %)	2011	BI (ondergrens %)	BI (boegrens %)	2011	BI (ondergrens %)	BI (boegrens %)
Antwerpen	52,3	50,1	54,4	36,5	34,2	39,0	9,7	8,5	11,0
Gent	56,6	53,3	59,8	38,2	34,7	41,9	22,3	19,7	25,1
Aalst	62,8	60,7	64,8	39,1	36,8	41,3	27,7	25,9	29,6
Brugge	61,6	58,2	64,9	42,0	38,4	45,7	36,5	33,3	39,8
Genk	68,8	67,0	70,6	40,2	38,1	42,4	25,5	23,9	27,2
Hasselt	68,3	64,6	71,8	40,3	36,2	44,5	21,6	18,6	24,8
Kortrijk	58,8	54,9	62,7	37,4	33,5	41,5	48,2	44,4	52,0
Leuven	64,7	61,0	68,3	42,4	38,1	46,9	21,0	18,2	24,1
Mechelen	60,2	56,3	64,1	42,1	37,9	46,5	20,3	17,3	23,5
Oostende	57,8	53,7	61,9	33,7	29,3	38,5	32,8	29,1	36,7
Roeselare	62,3	58,4	66,0	38,8	34,9	43,0	61,0	57,2	64,6
Sint-Niklaas	59,3	55,4	63,0	37,8	33,8	42,0	24,4	21,3	27,8
Turnhout	59,7	57,3	62,1	43,1	40,5	45,8	15,1	13,6	16,8
Totaal 13 steden	58,4	57,4	59,4	38,7	37,6	39,8	22,8	22,0	23,6

(1) BI= betrouwbaarheidsinterval 2011: als de percentages van twee steden binnen elkaars betrouwbaarheidsinterval vallen, is er een grote kans dat het verschil wordt veroorzaakt door toeval en er geen significant verschil is (zie leeswijzer).  
Bron: survey Stadsmonitor 2011.

Gemiddeld 58% van de inwoners van de 13 steden geeft aan te wonen in een woning met energiebesparende maatregelen, gemiddeld 39% van de inwoners geeft aan te wonen in een woning dat energiezuinig is en gemiddeld 23% van de inwoners geeft aan te wonen in een woning dat aan energierecuperatie doet.

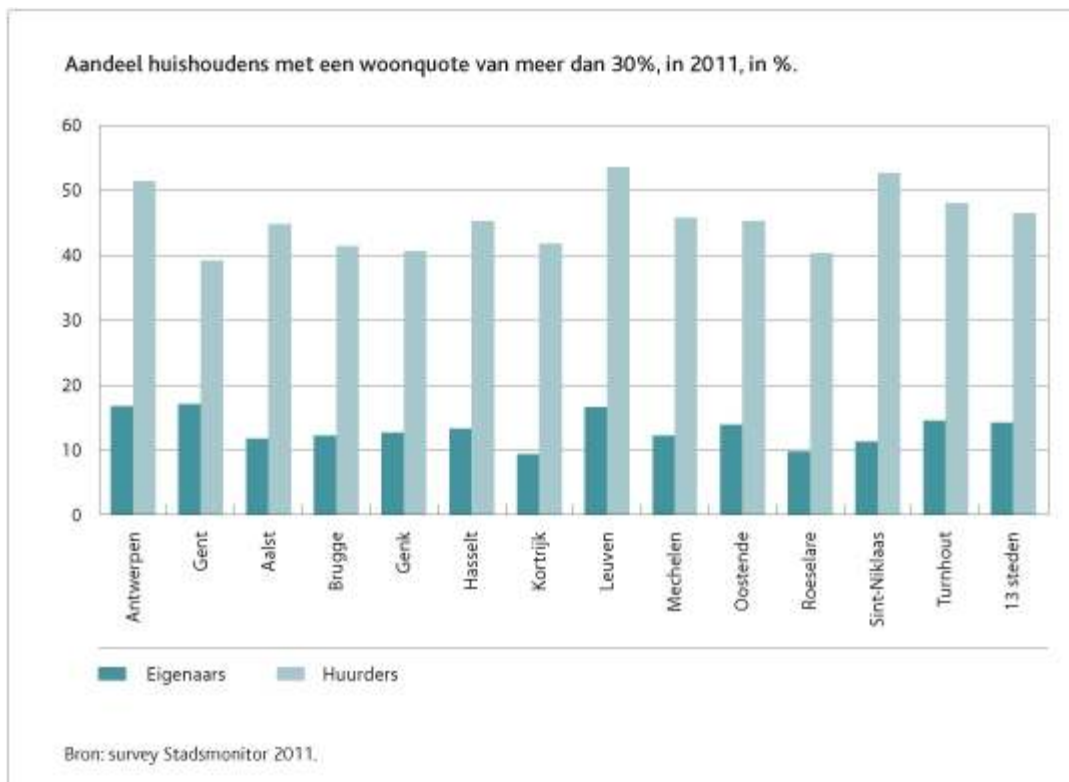
<sup>53</sup> Stadsmonitor, [www.thuisindestad.be](http://www.thuisindestad.be), Vlaams Stedenbeleid

Hoe gaat CLT Gent dit vertalen? CLT Gent beschrijft 'volhoudbare duurzaamheid' als één van z'n kernwaarden. Het lijkt evident dat elk project of elke site, samen met toekomstige bewoners bekeken wordt op zijn sociale, ecologische en economische duurzaamheid. In die context lijken concepten van energiebesparing en energiezuinigheid onlosmakelijke een voorwaarde voor CLT projecten. M.b.t. energie-recuperatie zal dit vooral bekeken moeten worden i.f.v financiële draagkracht.

Bij de renovatie of de nieuw bouw moet er gezocht worden naar een optimalisatie van de energetische ingrepen. Volgende vraag dient telkens gesteld en beantwoord te worden: "Hoe ver moet een energetische renovatie of nieuwbouw doorgedreven worden i.f.v betaalbaarheid, investering op korte termijn versus de reductie van de energiefactuur tijdens de gebruiksfase op lange termijn. Wat zijn de terugverdieneffecten? Hoe kunnen kosten worden gespreid aan de hand van een stappenplan?"

## Betaalbaar

De meest gebruikte methode voor het meten van de betaalbaarheid is deze van de woonquote ('rent to income ratio'), gedefinieerd als de totale uitgave van het gezin voor wonen ten opzichte van het gezinsinkomen. Men spreekt over een betaalbare woning indien het gezin minder dan een bepaald percentage van het inkomen uitgeeft aan wonen. Als norm wordt een vaste woonquote tussen 20% en 30% vooropgesteld. Indien huishoudens meer spenderen dan deze norm wordt er van uitgegaan dat de woonuitgaven 'niet betaalbaar' zijn of beslag leggen op een onredelijk deel van het inkomen. In Gent is dat voor 18% eigenaars en 39% huurders wél het geval.<sup>54</sup>



<sup>54</sup>Stadsmonitor, [www.thuisindestad.be](http://www.thuisindestad.be), Vlaams Stedenbeleid

Uit een vergelijking van de persoonskenmerken blijkt dat huurders een beduidend hogere woonquote hebben dan eigenaars. Aanvullend blijkt dat inwoners die in een appartement wonen een hogere woonquote hebben dan inwoners die in een huis wonen. Inwoners jonger dan 35, lager opgeleiden en niet-Belgen hebben eveneens een hogere woonquote.

De Vlaamse Woonraad gaat nog een stap verder<sup>55</sup>.

Dankzij een recente studie van Storms en Van den Bosch (2009), waarin werd berekend hoeveel een gezin minimaal nodig heeft om te kunnen deelnemen aan de samenleving, beschikken we nu in Vlaanderen over goed gedocumenteerde normen om het resterend inkomen aan af te toetsen (resterend inkomen of RI-norm).

Budgetstandaarden, inclusief huur, in euro per maand, diverse typegezinnen, Vlaanderen, 2008

<i>Gezinstype</i>	<i>Budgetstandaard</i>
<i>Alleenstaande</i>	976
<i>Vrouw + kind (2 jaar)</i>	1.274
<i>Vrouw + 2 kinderen (8 en 15 jaar)</i>	1.875
<i>Koppel</i>	1.296
<i>Koppel + kind (2 jaar)</i>	1.554
<i>Koppel + 2 kinderen (8 en 15 jaar)</i>	2.151

Heylen en Winters (2010) berekenden voor hoeveel huishoudens in Vlaanderen het wonen 'niet betaalbaar' is volgens de 'minimumbudgetmethode' (kortweg 'budgetmethode'). Het gezinsinkomen dat overblijft nadat de woonuitgaven<sup>56</sup> zijn betaald, wordt hierbij afgetoetst aan het budget dat minimaal noodzakelijk wordt geacht om menswaardig te kunnen participeren in de Vlaamse samenleving van vandaag.

Normen voor het resterend inkomen (=budgetstandaard exclusief huur), diverse typegezinnen, in euro per maand, Vlaanderen, 2005

<i>Gezinstype</i>	<i>Norm voor resterend inkomen</i>
<i>Alleenstaande</i>	538
<i>Eenoudergezin + 1 kind</i>	838
<i>Eenoudergezin + 2 kinderen</i>	1.059
<i>Koppel</i>	837
<i>Koppel + 1 kind</i>	1.104
<i>Koppel + 2 kinderen</i>	1.316'

In het financieel plan zullen we zowel met de woonquote als met de budgetmethode werken.

<sup>55</sup> Wonen en Armoede, Aanbevelingen voor een woonbeleid gericht op het tegengaan van armoede en sociale uitsluiting, Vlaamse Woonraad, april 2011, blz. 21-22.

<sup>56</sup> Hierbij werden volgende minimale eisen gesteld voor een woning: maximaal een klein herstel of renovatie nodig, fysieke staat matig tot goed, toilet en badkamer aanwezig, maximale bezettingsnorm niet overschreden, schimmel-, vocht- en zwamvrij.

### 5.3.2. Mogelijke formules voor de realisaties van de eerste woningen

Het CLT model is in de eerste plaats een model van lange-termijn 'stewardship'. Uit noodzaak zullen de meeste CLT's activiteiten ontwikkelen die op zich weinig te maken hebben met dit stewardship, zoals de ontwikkeling van huisvestingsprojecten, het adviseren van woningkopers of het vermarkten van woningen. Toch hoeft een CLT dit soort functies niet uit te oefenen wanneer er partnerorganisaties bestaan die dit kunnen doen.<sup>57</sup>

Om optimaal te kunnen functioneren, zal een CLT met al de aanwezige organisaties, bewegingen en verenigingen moeten samenwerken. Haar rol zal complementair moeten zijn, en ze mag zeker niet in de plaats treden van wat al bestaat.

In essentie zien we 5 concrete mogelijke activiteiten: collectieve nieuwbouw of renovatieprojecten, individuele aankoopssystemen door particulieren met behulp van premies, noodkopers en huurders. Het interessante aan het concept is echter de combinatie die kan gemaakt worden met tal van interessante woonvormen: gemeenschapswonen, seniorenwoningen, duurzame wijken, buurtdienstverlening of sociale economie. De kracht van het model zit in de buurtbetrokkenheid en het actief samenwerken met andere actoren. Als CLT daarin slaagt, wint iedereen en wordt het model nog succesvoller.

#### 5.3.2.1 Collectieve nieuwbouw of renovatie i.s.m. huisvestingspartner

Het gaat in dit geval over naakte grond of een bebouwd perceel (voldoende ruim om te verbouwen tot enkele CLT woningen) waar een bestaand groter gebouw opgetrokken werd. In beide gevallen is er een groep gezinnen met een laag inkomen en een vereniging die hen begeleidt en samen besluit op de aangegeven site een collectief woonproject uit te werken (genre L'Espoir te Molenbeek) in samenwerking met een huisvestingspartner.

Deze projecten kunnen al dan niet in stadsvernieuwingsgebieden worden opgezet.

Ze kunnen opgezet en uitgevoerd worden via het AG SOB (Stadsontwikkelingsbedrijf) of sociale huisvestingsmaatschappijen woninGent of Volkshaard (allen geïnteresseerd in mogelijke realisaties).

Er moet gestreefd worden naar een maximale participatie van de toekomstige bewoners en van de andere buurtbewoners bij het ontwerpen en uitwerken van het project. Dit verhoogt zowel de kwaliteit van de woningen als de betrokkenheid van bewoners en buurt.

Ter voorbereiding van het project kan een solidaire spaargroep (zie hoger) voor alle kandidaat eigenaars opgericht worden.

---

<sup>57</sup> The New CLT Manual (draft), hfst2, initial choices, blz. 7

Gemeenschapswonen is mogelijk maar is niet noodzakelijk. Het gemeenschapselement zit hem vooral in de gezamenlijke voorbereiding. In of rond het gebouw kunnen al dan niet gemeenschappelijke ruimtes worden voorzien.

De rol van de CLT zou er bij dergelijke projecten in bestaan om de operatie te begeleiden voor haar doelpubliek, en ze, via een financiële tussenkomst, mogelijk te maken voor hen. Indien nodig en gewenst kan de CLT ook de coördinatie op zich nemen. Na de bouw en de verkoop van de woningen blijft de CLT eigenaar van de grond en staat in voor de verdere begeleiding van de huiseigenaars en van de mede-eigendom.

Voordelen:

- Btw -tarief van 6% is mogelijk bij nieuw bouw operaties als er met SHM's gewerkt wordt. Voor renovaties geldt dit tarief algemeen.
- Mogelijkheden om buurtfuncties te integreren in collectieve projecten.
- Samenwerking met partners die al over de nodige expertise beschikken (bvb. SHM, AG SOB...).

Nadelen:

- In geval van aankoop en renovatie van een pand: dubbele registratierechten omwille van dubbele verkoop

In deze formule is het ook mogelijk dat de gebruikte grond, waarop de collectiviteit gebouwd wordt, via erfpacht geschonken (of voor een kleine canon vergoeding) wordt aan de CLT. De CLT kan dan op zijn beurt een erfpacht uitschrijven voor de gebruikers van de grond, echter nooit langer dan de initiële eigen bekomen erfpacht. Dit concept biedt kansen wanneer de overheid eigen gronden ter beschikking kan stellen: hier hoeft geen extra financiering voor gezocht te worden, hoewel de gronden wél voor lange tijd in een 'grondfonds' ondergebracht zijn.

### **5.3.2.2 Collectieve aankoop en renovatie door bewonersgroep**

Leden van een solidaire spaargroep kopen samen een gebouw aan en renoveren het, gecoördineerd door CLT of door een vereniging die de spaargroep begeleidt. De CLT koopt tegelijkertijd de grond. Deze formule lijkt op het eerste zicht vooral geschikt voor kleinere operaties: een beperkt aantal gezinnen, en een niet te zware verbouwing. Er moet verder onderzocht worden welke organisatievorm het best geschikt is voor deze operaties: mede-eigendom of bewonerscoöperaties.

Voordelen:

- Recht op renovatiepremies (indien geen coöperatie)
- Grote responsabilisering en verantwoordelijkheid bij kopers, van bij de start
- Slechts één maal registratierechten

Nadelen:

- Groot risico voor kopers, des te gevaarlijker omdat ze laag inkomen hebben
- Grote verantwoordelijkheid voor de organisatie die de groep begeleidt
- Er moet nog gezocht worden naar geschikte juridische formules om kopers te groeperen voor, tijdens en na de verkoop en verbouwing.

Voor elke vorm van collectief initiatief is vzw Samenhuizen een bevoorrechte partner, dank zij hun know how en begeleiding rond strategie en organisatie, inhoud en groepstraject.

### **5.3.2.3 Individuele aankoop via premie, begeleid vanuit solidaire spaargroepen**

Een derde grote mogelijkheid zou kunnen zijn om kandidaat-eigenaars zelf de kans te geven om op zoek te gaan naar een woning. Gezinnen die in aanmerking komen voor een sociale lening maar geen betaalbare woning meer vinden zouden via een 'CLT premie' weer toegang kunnen krijgen tot een woning. De CLT wordt dan tijdens de verkoop eigenaar van de grond waarop de woning gebouwd is.

Het voordeel van dit soort operaties is dat ze vrij eenvoudig zijn en weinig extra inspanningen van de CLT vergen, door optimaal gebruik te maken van de inzet van de toekomstige eigenaars.

Eén van de nadelen van deze formule is dat de collectieve dimensie weinig aanwezig is. Daarom pleiten we ervoor om, zeker in een eerste fase, deze operaties te beperken tot gezinnen die lid zijn van een solidaire spaargroep. In deze groep wordt vorming georganiseerd en worden de gezinnen ook geholpen bij het zoeken naar een woning, het doorlopen van de aankoopprocedure .... Door het lidmaatschap van een spaargroep worden de gezinnen ook betrokken bij de werking van de CLT en kunnen ze mee participeren aan het beleid ervan.

Indien de woning gerenoveerd moet worden komen CLT, eigenaar en kredietinstelling overeen welke werken moeten worden uitgevoerd. Het is de eigenaar die instaat voor de uitvoering van de werken. Hierbij kan hij worden begeleid door de CLT of door een renovatieadviseur van één van de organisaties uit het netwerk. Voor de uitvoering kan eventueel sociale tewerkstelling ingeschakeld worden.

Voordelen:

- Dynamiek van de spaargroepen wordt geïntegreerd
- Personeel beschikbaar voor de begeleiding van deze operaties
- Deze operaties kunnen relatief snel worden gerealiseerd: de bewoners zoeken zelf hun woning en staan in voor de renovatie
- Recht op renovatiepremies
- Slechts een maal registratierechten



Nadelen:

- Collectieve dimensie is minder aanwezig
- Juridisch en administratief waarschijnlijk moeilijk te realiseren als het om appartementen gaat

#### 5.3.2.4 Noodkopers

Noodkopers zijn eigenaar bewoners die, door de schaarste op de private huurmarkt, met een te krap budget een kwalitatief ondermaats huis hebben aangekocht. Ze beschikken daarenboven niet over het noodzakelijke budget om hun woning, zelfs minimaal, te renoveren. Daardoor wonen ze, als eigenaar, in een woning die niet voldoet aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse overheid (Vlaamse wooncode). De situatie is vaak uitzichtloos gezien de zware en langdurige leningslast. In de 19<sup>e</sup> eeuwse gordel zien we een groot aantal noodkopers, vaak ook migranten.

CLT's zouden hier voor de oplossing kunnen zorgen, door de grond waarop deze woning staat, in patrimonium te nemen (aan te kopen). Mits een renovatiecontract verbindt de eigenaar van de woning zich ertoe om met de opbrengst van de grond een begeleide en grondige renovatie aan te vatten. Hiervoor kan samengewerkt worden met Domus Mundi vzw (renovatiebegeleiding), REGent vzw (energiescan en advies ikv duurzaamheid) en Dienst Wonen Stad Gent (woningsscreening en advies).

Zoals bij de individuele aankoop via premie (zie hoger) zal er van deze personen ook verwacht worden lid te worden van een spaargroep, om het collectieve aspect van CLT te kunnen behouden.

Voordelen:

- Biedt een oplossing voor een categorie gezinnen die vooralsnog niet bereikt wordt met ondersteunende beleidsmaatregelen
- Gezinnen blijven hun eigendom behouden en zijn in staat een duurzame kwaliteitsverbetering te realiseren
- Relatief snel te realiseren
- Recht op premies

Nadelen:

- Collectieve dimensie is minder aanwezig
- Administratief een vrij zware operatie waarbij onderhandeld dient te worden met banken die een lening in eerste rang openstaan hebben op dit pand (wél mogelijk, cfr. vroegere operaties AG SOB)
- Psychologische impact: noodkopers doen afstand van hun grond en hebben het gevoel 'iets' te verliezen

I.v.m. deze mogelijkheid t.a.v. noodkopers was er ook overleg tussen CLT en OCMW Gent. Zij kunnen zich momenteel niet garant stellen t.a.v. een grondfonds, maar ze onderkennen wel in toenemende mate het probleem van noodkopers. Daarom biedt het OCMW Gent hierop een interessante en waarschijnlijk meer haalbare variant. Daarbij staat OCMW Gent in voor de voorfinanciering van de benodigde renovatiesom. Wanneer betrokken bewoner z'n woning verlaat (verhuis, overlijden, ...) wordt een 'afrekening' van de ontleende som gedaan, waarbij een beperkt financieringsrendement voor het OCMW aangerekend wordt. De OCMW lening wordt dus afgelost als de eigenaar verkoopt of overlijdt (via kinderen behalve als ze ook in de doelgroep vallen). Subsidies die via andere kanalen worden verkregen moeten niet terugbetaald worden aan OCMW. Idealiter worden premies gebruikt om het huis verder in orde te stellen (20.000 euro + andere subsidiebedragen zouden in deze operatie al een ruimer bedrag voor renovatie betekenen, zeker in combinatie met stadsvernieuwing).

Hoe een eventuele samenwerking met CLT er kan uitzien dient nog verder uitgeklaard te worden. Dit zou bijvoorbeeld op volgende manier kunnen: OCMW beheert het geld, CLT levert mensen aan (kiest deze vrij volgens omschrijving van de doelgroep) en zorgt voor begeleiding van mensen en hun renovaties. CLT kan dus ook wijk gebonden bewoners selecteren, of via stadsvernieuwing binnen een groter geheel opereren.

Voordelen:

- Eenvoudige oplossing zonder verandering van eigendomstitel
- Doelgroepbereik via samenwerking OCMW
- Financiering door OCMW, andere expertise via CLT en woonbegeleidingsdiensten

Nadelen:

- Te bekijken i.f.v 'financieringsvergoeding'
- Collectieve dimensie is minder aanwezig

### **5.3.2.5 Huurwoningen**

Vele CLT's in de Verenigde Staten stellen zich uitdrukkelijk tot doel huurwoningen te realiseren. In België ligt de nadruk voornamelijk op het creëren van koopwoningen, maar willen we toch bekijken op welke manier huurwoningen kunnen gerealiseerd worden.

We merken dat eigendomsverwerving voor sommige bewoners te hoog gegrepen zal zijn (leeftijd, inkomen). We willen en mogen niemand in financiële avonturen storten, en willen daarom voor sommigen de mogelijkheid tot het realiseren van huurwoningen in gemengde constructies openhouden. Hoe zou dat dan kunnen?

Ook voor de ontwikkeling van huurwoningen geldt dat de CLT in de eerste plaats moet trachten complementair te zijn op wat er al bestaat in Vlaanderen. De CLT moet zoveel mogelijk trachten samen te werken met andere organisaties, moet proberen lacunes op

te vullen, en moet vooral actief zijn daar waar ze een meerwaarde kan bieden (bijvoorbeeld via de collectieve dimensie die sterk ontwikkeld is binnen CLT).

CLT Gent kan om diverse redenen huurwoningen op de markt brengen:

- Om bepaalde operaties mogelijk of interessanter te maken, bijvoorbeeld met de bedoeling om meer variatie in het publiek te brengen, of door een ander soort investeerders aan te trekken (commerciële ruimtes)
- Om een publiek te helpen dat niet aan zijn trekken komt binnen de 'klassieke' CLT-projecten (omdat het niet kan of wil kopen) en ook elders moeilijk terecht kan
- Huurwoningen dragen automatisch ook inkomsten aan, wat belangrijk kan zijn als er privaat kapitaal aangesproken wordt

CLT-huurwoningen worden dus liefst opgenomen binnen grotere CLT-projecten waarin ook koopwoningen zitten, of afzonderlijk gerealiseerd worden. Deze huurwoningen zouden het best beheerd worden door SVK's die hierin gespecialiseerd zijn.

Een specifiek doelpubliek voor deze huurwoningen kunnen bejaarden zijn. Zij zullen nog moeilijk een hypothecaire lening kunnen afsluiten en dus (tenzij ze al eigenaar waren van een woning) geen woning (ook geen CLT woning) kunnen kopen. De bejaardenwoningen kunnen geïntegreerd worden in bestaande projecten (bijvoorbeeld verzilverd wonen – zie verder of co-housing projecten) en gekoppeld worden aan zorg en collectieve diensten (cfr. Abbeyfield), eventueel in samenwerking met sociale economie.

Voordelen:

- Opvangnet voor de laagste inkomens die niet uit slechte private huurmarkt geraken
- Mix van bewoners naar inkomen en statuut
- Partnership met SVK en/of private investeerders
- Zelfde inkomensvoorwaarden van SVK gebruiken
- Mogelijkheid om rendement uit verhuur te bekomen

Nadelen:

- Investeren in huurwoningen is zwak voor CLT
- Principe SVK: zouden eigenaars-verhuurders grond willen verkopen aan CLT?

### 5.3.2.6 Aanvullende formules tot CLT-uitbreiding

#### Mogelijke ondersteuning van gemeenschapswonen

In Vlaanderen, en zeker ook in Gent, is er een interessante dynamiek rond gemeenschapswonen aanwezig. Deels gedreven door financiële overwegingen (één gemeenschapsvoorziening kost minder dan verschillende individuele voorzieningen, en door gezamenlijk een groot gebouw aan te kopen ontloopt men de winstmarge van de promotor), deels gedreven door de wens om intenser samen te leven en nieuwe gemeenschappen te vormen waarbij ruimte gedeeld wordt en individueel compacter geleefd wordt, gaan particuliere groepen op zoek naar een plek om hun project te realiseren. Het gaat meestal om onafhankelijke groepen met een iets hoger sociaaleconomisch profiel. Ze zijn gemengd samengesteld uit jonge gezinnen, alleenstaanden en ouderen wiens kinderen het huis uit zijn. De weg van dit soort projecten loopt niet altijd over rozen. De federale en Vlaamse regelgeving zijn niet aan gemeenschapswonen aangepast. Het vergt steeds heel wat doorzettingsvermogen en creativiteit om projecten tot een goed einde te brengen. Bovendien gaat veel van de opgedane kennis en ervaring verloren na elke – gelukte of mislukte – ervaring.<sup>58</sup> De dynamiek en wensen van de opstartende co-housinggroepen sluit nauw aan bij de filosofie van de CLT's en de nadruk die ze leggen op gemeenschapsvorming en participatie. Het lijkt dan ook interessant om die dynamiek en de know how van de koepelvereniging van vzw Samenhuizen te integreren in de op te richten CLT.

In Gent experimenteert AG SOB met een gestructureerde aanpak als leerschool om dit type projecten meer kans te geven (project Samenhuizen Tolhuislaan, samenwerking tussen Stad Gent, AG SOB en vzw Samenhuizen). Daarbij ondersteunt men in de projectoproep kandidaat-groepen 'samenhuizers' bij het uitwerken van een gemeenschapsconcept, werkt men aan stadsvernieuwing en ondersteunt men groepen op juridisch, architecturaal en organisatorisch vlak. CLT kan zich op gelijkaardige aanpak, al dan niet in stadsvernieuwinggebieden, in dit type initiatieven inschrijven.

#### Rol van de CLT:

De CLT zou leden van zo'n groepen wiens inkomen overeenkomt met de CLT-criteria via een financiële tegemoetkoming kunnen helpen om mede-eigenaar te worden. Binnen eenzelfde co-housingproject zouden er dus zowel CLT-woningen als niet CLT-woningen zijn. In de Verenigde Staten heeft men al ervaring met dit soort operaties.<sup>59</sup> Dit soort tussenkomst kan belangrijk zijn omdat veel kandidaat co-housers zelf op zoek gaan naar gemengde formules met sociale mix. Meestal betekent dit dat ze mensen met een lager inkomen willen betrekken. Vaak blijkt dit, ondanks de goede bedoelingen van de initiatiefnemers, om financiële redenen onmogelijk. De CLT-tussenkomst zou er kunnen voor zorgen dat mensen uit verschillende inkomensklassen op gelijkwaardige basis binnen eenzelfde co-housingproject kunnen wonen. Het Grond en Pandendecreet zorgt

---

<sup>58</sup> Jonckheere, L. Kums, R., Maelstaf, H. & Maes T. (2010)

<sup>59</sup> Bijv oorbeld het East-village cohousing in Burlington. Dit project is bewoond sinds 2007. Van de 32 wooneenheden zijn er 9 CLT-woningen, de anderen werden aan marktvoorwaarden als 'gewone eigendom' verkocht.

trouwens nu al voor een verplicht percentage sociale koop of huurwoningen bij het ontwikkelen van meerdere woningen. Een verplichting waar menig co-housingproject mee worstelt gezien het conflicterende belang tussen 'toewijzing van zo'n woning aan mensen op een wachtlijst' en 'het gevraagde engagement, de wil om deel uit te maken van een co-housingproject'. Er zou een reeks criteria kunnen worden opgesteld waaraan een project moet voldoen om van CLT steun gebruik te kunnen maken, zoals bijvoorbeeld een minimum aantal groepsleden die voldoen aan de CLT voorwaarden. Dit sluit aan bij de ideeën die leven over het ontwikkelen van een label voor gemeenschapswonen.

Voordelen:

- Bestaande dynamiek maximaal gebruiken en meeliften op het traject van de groep
- Toekomstige bewoners nemen als groep zelf grote verantwoordelijkheid op
- Mogelijkheid om sociale mix te realiseren in projecten die anders enkel hogere inkomens bereiken
- Invulling van de verplichting die het Grond en Pandendecreet oplegt
- Verruiming van het draagvlak van CLT (een volledige groep wordt lid)

Nadelen:

- Ingewikkelde montages. Dit veronderstelt er bereidheid is om gezamenlijke know how hieromtrent te ontwikkelen en op te bouwen.
- Complexe constructie. Zo is het bvb. een grote uitdaging om te zorgen voor een evenwichtige verhouding tussen gewone eigenaars en CLT eigenaars, en om de gewone eigenaars een duidelijke rol te geven binnen CLT.

## **Mogelijkheden voor senioren en onderbezetting patrimonium**

De druk op de Gentse woonmarkt is hoog. Gent is vol en kampt met een tekort aan woningen. Maar tevens is er de vaststelling dat nogal wat woningen 'onderbezet' zijn. Daarmee bedoelt men: grote woningen met meerdere slaapkamers worden bezet door alleenstaande senioren of een koppel senioren. Grote delen van het huis worden nauwelijks of niet gebruikt.

Het blijkt heel moeilijk te zijn deze woningen 'vrij' te maken, betaalbaar op de markt te brengen en efficiënter te laten gebruiken, bvb. door grotere en jonge gezinnen.

Een gecombineerde operatie, waarbij CLT duurzame (kwalitatieve, aangepaste en energiezuinige) senioren huur- of koopwoningen kan aanbieden, ondersteund met (gemeenschaps)dienstverlening zou toelaten dat senioren in de eigen vertrouwde buurt kunnen blijven wonen en nieuwe grote woningen via het CLT principe kunnen verworven worden. De senior bekommt een marktconforme prijs voor z'n woning; de splitsing van de grond en woning wordt doorgevoerd en de woning wordt doorverkocht aan grote gezinnen.

Hiermee wordt ingespeeld op de analyse en suggesties uit de Gentse woonstudie van 2009. Uit de bevolkingsprognoses is gebleken dat het komende decennium, de bevolkingsgroepen van de 50-64 jarigen en de 65-74 jarigen sterk zouden toenemen in Gent. Dit betekent dat het fenomeen van 'onderbewoning' de komende jaren nog verder zal toenemen. Er zullen m.a.w. steeds meer ruime eengezinswoningen zijn waar enkel oudere koppels of alleenstaanden wonen, terwijl net deze woningen aantrekkelijk zijn voor jonge gezinnen met kinderen. Om tegemoet te komen aan de woonbehoeften van jonge gezinnen met kinderen is het dus aangewezen om een antwoord te bieden op het fenomeen van onderbewoning. Een belangrijk element hierbij is dat deze woonrotatie gebeurt op buurt- of wijkniveau, zodat de medioren/senioren in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.<sup>60</sup> Dit vertaalt zich in de Gentse woonstudie in twee voorgestelde beleidsmaatregelen, nl:

*16.2.3. Seniorenhuisvesting, doorschuifregelingen en OCMW-projecten: eigen en PPS constructies. Het inzetten van het OCMW voor eigen projecten en PPS constructies met private ontwikkelaars voor realisatie van aangepaste, kleinere en ingebedde seniorenwoningen in de dorps- en wijkkernen, gekoppeld bij deze doorschuif aan voorwaarden voor het betaalbaar vrijmaken van de huidige woningen voor jonge of grotere gezinnen, is uiterst zinvol. Niet alleen geeft dit een eigentijds en toekomstgericht antwoord op de vergrijzingsproblematiek, wanneer thuisbegeleidingsdiensten (in woonzorgzones) op dergelijke kleine maar nabije complexen kunnen worden ingezet, maar tegelijk maakt dit een ruim beschikbare voorraad aan grondgebonden woningen vrij ten behoeve van huishoudens die anders mogelijk de stad zouden verlaten.*

*16.2.4. Alternatieven, hoofdzakelijk gericht op senioren, uittesten (aanleunwoningen, groepswoningen, kangoeroewonen, woonzorgzones). Gelet op het relatief nieuwe karakter van deze alternatieve woonvormen is het uittesten ervan in enkele experimenten zinvol, alvorens over te gaan tot eventuele aanpassing van regelgeving, bvb. wat kangoeroe of zorgwoningen betreft.<sup>61</sup>*

Door een kwalitatief aanbod op maat voor de aankomende senioren uit te werken (i.s.m. OCMW dienstencentra, woonzorgzone en woonzorgcentra) verhogen we het langer thuis wonen, zelfredzaamheid en sociale contacten. Indien dit binnen een CLT kan gebeuren (zowel het oude als nieuwe patrimonium) kunnen verschillende doelen te zelfdertijd nagestreefd worden: vrijmaken van grote eengezinswoningen, verhoging van het aanbod kwalitatieve seniorenwoningen, woonzekerheid op maat, sociale stabiliteit en cohesie, verbondenheid met wijk en buurt. Bovendien kan CLT een prominente rol spelen bij het verwezenlijken van sociale economie of buurtdiensten die gekoppeld kunnen worden aan de voorziene seniorenwoningen.

Ook Minister Freya Van den Bossche moedigde begin september 2012 dergelijk beleid aan. De toekomstvisienota 'Wonen in Vlaanderen 2050' verwoordt het als volgt: 'Zo blijkt uit de BAS (Belgian Ageing Studies)- studie dat Vlamingen het liefst zo lang mogelijk in

---

<sup>60</sup> Wonen in Gent, woonstudie, eindrapport, p.28, 2009

<sup>61</sup> Wonen in Gent, woonstudie, eindrapport, p. 96-97, 2009

*hetzelfde huis wonen, ook al is hun woning te groot geworden om te onderhouden of wordt de trap steeds meer een hindernis. Tijdig verhuizen biedt voordelen. De oudere krijgt een aangepaste woning en dus de kans om langer zelfstandig te wonen. En zijn huis komt vrij voor een gezin. We moeten dus sensibiliseren. De Deense overheid voerde ooit al campagne, Move, om mensen sneller de mentale klik te laten maken. Maar laat het duidelijk zijn: het is niet de bedoeling om ouderen uit hun huis te jagen. We willen hen wel de kans geven om langer zelfstandig te wonen door tijdig te verhuizen naar een betere en aangepaste woning.’<sup>62</sup> Liesbeth De Donder, VUB-onderzoekster aan het departement Psychologische en Educatiewetenschappen analyseert dit verder in haar opiniestuk van 17 september 2012 jl (De Standaard): ‘Het bezit van een eigen huis is een appeltje voor de dorst, denken ze, en moet hen in staat stellen om in geval van nood hun autonomie te kunnen behouden. Helaas werkt een dergelijke houding vaak contraproductief. Mensen stellen immers vaak te lang uit om hun woonsituatie kritisch tegen het licht te houden, en als de situatie dan plots acuut wordt, moeten ze vaststellen dat er nauwelijks nog andere keuzes zijn dan degene die ze vrezen: een urgente opname in een rusthuis. We zien ook vaak dat in zulke gevallen de keuze vooral door anderen in de familie worden gemaakt. Het is dan ook noodzakelijk dat senioren op relatief jonge leeftijd overtuigd worden om na te denken over de omstandigheden waarin zij ouder willen worden. Dat veronderstelt ook nadenken over hoe de woning eventueel kan worden aangepast, in welke omgeving men wenst te wonen en welke woonvorm het meeste aanspreekt. Die sensibilisering is één stap, maar dat zal niet voldoende zijn. Er moet ook geïnvesteerd worden in aanpassingen van woningen, net als in de uitbouw van aangepaste huisvesting voor ouderen. ...*

*Sensibiliseren moet dus vroeg genoeg beginnen. Belangrijk is om daarbij niet te vertrekken vanuit een negatief discours over ouder worden en het moeten verlaten van de woning, maar eerder te vertrekken vanuit een boodschap die het behoud van autonomie centraal stelt.’<sup>63</sup>*

Voordelen:

- Autonomie van bejaarden behouden
- Gemeenschapsdienstverlening concreet gestalte geven
- Efficiënte bezetting van het woonpatrimonium
- Patrimoniumopbouw voor CLT, mix in patrimonium
- Uitbreiding van CLT in Gent, eventueel clusters in verkavelingen

Nadeel:

- Langdurige en intensieve communicatie en overtuiging nodig bij de (aankomende) senioren. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met de kinderen en erfgenamen die bezwaren kunnen maken. De kwaliteit van de aangeboden woningen gecombineerd met een stevig zorgpakket moeten de balans in evenwicht brengen.

---

<sup>62</sup> Van den Bossche, F., Wonen in Vlaanderen 2050: klijntijnen van een toekomstvisie, 2012, blz.3

<sup>63</sup> De Donder L., Een eigen huis is geen mirakeloplossing, De Standaard 17/09/12, blz. 25.

- Verspreiding van CLT woningen, minder collectiviteit

## **Mogelijkheden nieuwe duurzame wijken**

De realisaties in Freiburg, Tübingen (Duitsland), Strasburg (Frankrijk), Copenhagen (Denemarken) of Stockholm, Malmö (Zweden) laten menigeen dromen over nieuwe duurzame wijken. De ontwikkeling van nieuwe wijken in Gent zoals de Oude Dokken of de Hoge Weg kunnen hiervoor in aanmerking komen.

Community Land Trust zou een heel interessante formule kunnen zijn om in partnership (delen van) deze sites te ontwikkelen op een duurzame basis.

Eerst en vooral zijn ze een uitstekend model om de sociale dimensie (even belangrijk als de ecologische en de economische) van duurzame ontwikkeling binnen een dergelijke wijk te realiseren. Ze laten toe om ook bewoners met een laag inkomen in de wijk te huisvesten, op een evenwaardige manier als hun middenklasse burens. Bewoners van sociale huurwoningen binnen een nieuwe middenklassewijk zouden al snel een etiket kunnen opgeplakt krijgen. Met CLT-woningen is die kans veel kleiner. Dankzij verschillende –of geen- overheidstussenkomst bij aankoop, naargelang het inkomen, kunnen huishoudens met verschillende inkomens eigenaar worden in dezelfde buurt.

CLT's bieden bovendien het ideale plannings- en beheermodel voor duurzame wijken, waarbij bottom-up participatie en medeverantwoordelijkheid van de bewoners en de burens tot op een hoog niveau vorm wordt gegeven. Ten slotte is het principe zelf dat aan de basis ligt van CLT's, namelijk dat de aarde een gemeenschappelijk bezit is dat wij met zijn allen moeten beheren in het belang van deze en volgende generaties, ook exact het principe dat aan de basis ligt van het idee van duurzame ontwikkeling.

## **Mogelijkheden naar gemengdheid: andere functies ontwikkelen, o.a. sociale economie**

### Commerciële ruimtes

Ruimte voor kleinhandel en kleine kmo's kan perfect geïntegreerd worden in het CLT-cluster om economische (financiering, financiële diensten) of sociale (wederkerigheid) redenen, of om deel uit te maken van de wijkwerking (revitalisering buurt) van CLT.

Prioritair worden deze ruimtes voorbehouden aan sociale economie, als een tussenstap tussen het bedrijventrum en de vrije markt. Voorrang wordt gegeven aan lokale handelszaken met een duurzame dimensie. Gezien de gunstige ligging van de Dampoort als pilotowijk (stationsomgeving, aanleg nieuwe woonwijk) biedt dit zeker perspectieven.

### Ontmoetingsruimtes

In de eerste plaats denken wij daarbij aan ontmoetingsruimtes voor de bewoners van de CLT woningen en de omliggende buurt. Het kan dan gaan om gemeenschappelijke ruimtes binnen een CLT gebouw die open staan voor de buurt.



Voordelen:

- Ruimtes die gemeenschapsdynamiek en de sociale cohesie kunnen ondersteunen.
- Beheer stelt specifieke problemen maar ook kansen om gemeenschapsfunctie waar te maken.
- Beheer kan uitgevoerd worden door vrijwilligers van de CLT. Zo kunnen zij terug een rol opnemen in de samenleving.

Nadelen:

- Bijkomende kost die moet gedragen worden door de bewoners, sponsors, buurt of overheid.

Op 26 juni 2012 organiseerden we een 'volksvergadering', waarbij we aan een 30-tal aanwezigen de vraag voorlegden welke gemeenschapsfuncties een CLT in Sint-Amandsberg–Dampoort zou kunnen opnemen. Hierna een greep uit de antwoorden m.b.t. ontmoeting:

- *gastvrijheid, CLT moet open staan voor de buurt, een ruimte die ter beschikking staat van de buurt, buurt betrekken bij allerlei initiatieven, ook ouderen*
- *belangrijk dat CLT een 'sociale plek creëert', dat CLT een zichtbaar 'complex' is, een aanspreekpunt<sup>64</sup>*

#### Volkstuinjes, stadslandbouw en parken

Volkstuinjes, stadslandbouw, buurtbeheer van parken ... kunnen de afgelopen jaren op hernieuwde aandacht rekenen. Gemeenschappelijke beheerde tuinen bevorderen de ontmoeting en sociale cohesie; ze brengen stadsbewoners terug in contact met de natuur, en zorgen (al is het op kleine schaal) voor meer voedselzekerheid. Het is een middel dat de veerkracht van de samenleving versterkt en tegelijk een basisproduct oplevert voor basisconsumptie. Vaak worden voor dit soort initiatieven restruimtes gebruikt, op tijdelijke basis. CLT's zouden in sommige gevallen een permanente basis voor dit soort initiatieven kunnen vormen.

Op de volksvergadering van 26 juni 2012 werden volgende ideeën naar voor gebracht:

- *iets doen rond duurzaamheid, stadstuinieren, composteren*
- *netheid, properheid, een klein stukje onderhouden<sup>65</sup>*

#### Dienstverlening – buurtdiensten – sociale economie

Gemeenschapsbetrokkenheid kan zich ook uiten in het opzetten van dienstverlening in de buurt door CLT deelnemers.

Op de volksvergadering van 26 juni 2012 werden daar volgende ideeën over gelanceerd:

---

<sup>64</sup> Bron: niet gepubliceerd verslag volksvergadering CLT Gent 26 juni 2012

<sup>65</sup> Bron: niet gepubliceerd verslag volksvergadering CLT Gent 26 juni 2012

- *sociale economie – iets voorzien dat het leven makkelijker maakt in de buurt: een sociaal wassalon, fietsherstelplaats, buurtgerichte kinderopvang, sociaal restaurant*
- *samen met de buurt iets doen voor de buurt, feesten, animatie voor de kinderen*
- *CLT moet vooral een brug zijn tussen de wijk en de stad*
- *voor de jeugd is er weinig aanbod, ook weinig ontmoetingsplaatsen. Deze moeten zeer toegankelijk en laagdrempelig zijn. Ook nood aan enkele 'rond-hang-plaatsen'.*
- *vroeger was er een sociaal restaurant op de Dendermondsesteenweg. Kan misschien opnieuw interessant zijn voor de wijk.*<sup>66</sup>

Het grote voordeel om concepten van sociale economie of buurtdiensten te integreren in het CLT concept bestaat eruit dat de community – de gemeenschap – hierdoor een concrete functie krijgt, een concrete vertaling naar de wijk/buurt. De koppeling tussen wonen en samen werken, zal een grote meerwaarde bieden t.a.v. het collectieve element in de CLT. De gemeenschap verwerft ook een positie waardoor ze een pertinente rol kan spelen in (het aansturen van) de vernieuwing in de wijk. In die zin lijkt het opportuun bij concrete CLT ontwikkelingen, steeds deze component mee te bekijken.

### 5.2.3.7. Conclusie

Voor het financiële luik van deze studie moesten we uitgaan van een concrete hypothese als werkopdracht: hoeveel units en binnen welke operaties (huur, nieuw bouw, noodkoop) willen we realiseren? Daarin wordt volgend operationeel scenario uitgewerkt, waarvan wij denken dat het haalbaar moet zijn. Het houdt rekening met volgende elementen:

- 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 zoals stadsvernieuwing en renovatiepremies
- zoeken naar variatie in het type van operaties en partners
- mix van functies

Zo komen we tot volgend scenario, te realiseren woonunits:

	Realisaties Jaar 1	Realisaties Jaar 2	Realisaties Jaar 3	Realisaties Jaar 4	Realisaties Jaar 5	Totaal
Aankopen	3	4	3	10	13	33
Noodkoop	3	4	3	10	13	33
Huur	3	4	3	10	13	33
Andere functie	-	1	-	2	-	3
Jaarlijks Totaal	9	13	9	32	39	102

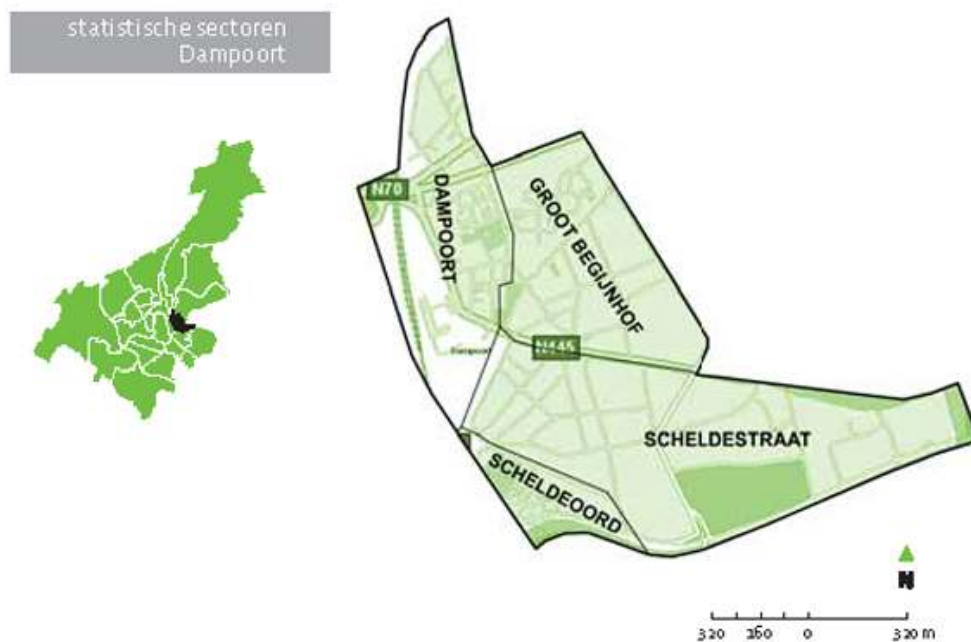
<sup>66</sup> Bron: niet gepubliceerd verslag volksvergadering CLT Gent 26 juni 2012

## 5.4. Plaats

Zoals eerder gesteld, een eerste project doen we in één welbepaalde wijk, nl. Dampoort – Sint-Amandsberg. Hierbij een beschrijving van de wijk.

*Enkele cijfers Dampoortwijk (vgl. Gent)<sup>67</sup>*

	Dampoort	Gent
Totaal bevolkingsaantal	12.074	247.262
Bevolkingsdichtheid (inw/km <sup>2</sup> )	8.259	1.562
Aandeel niet-Belgen in bevolkingsregister	17.9%	12.2%
ECM in bevolkingsregister	31.5%	18.5%
Bevolkingsevolutie 2011-1999	27.1%	10.4%
Aantal huishoudens	5.094	114.588
Gemiddeld aantal personen/huishouden	2.37	2.16
Comfort van de woning (2001)		
Aandeel woningen klein comfort	41.4%	31.7%
Aandeel woningen zonder comfort	6.8%	5.7%
Werkloosheidsdruk (2011)	8.9%	7.9%
OCMW – steuntrekkers per 1000 inw(2008)	26	24
Fiscale inkomens (2009)		
Mediaan netto belastbaar inkomen	19.253,00	20.693,00
Gemiddeld netto belastb inkomen	23.339,36	26.696,27



*Fiscale inkomens per sector*

Dampoort	15.820
Groot Begijnhof	19.251
Scheldeoord	14.260
Scheldestraat	22.072

<sup>67</sup> Wijkmonitor – Wijkfiche Dampoort, 2011

## 5.5. Prijs: transparantie, variabiliteit, ristorno<sup>68</sup>

### 5.5.1 Transparante berekening

Uiteraard zal er bij elke transactie een officiële schatting moeten gebeuren.

Om echter zowel de bewoners als de CLT-organisatie indicatief een aantal parameters te kunnen laten inschatten, lieten we Joris Maervoet (eindwerk ingenieur bouwkunde – landmeter/expert), in samenwerking met KAHO Sint-Lieven en Domus Mundi vzw, een schattingstool (zie bijlage) uitwerken.

Deze schattingstool of schattingspakket bestaat uit zeven verschillende tabbladen. Het eerste tabblad, genaamd “Disclaimer”, dient om de gebruiker er attent op te maken dat deze tool slechts indicatief is en er steeds enige ervaring met het schatten van onroerende goederen nodig is. Totdat er op de knop “accept” gedrukt wordt, zijn alle andere tabbladen onzichtbaar. Wanneer het document opgeslagen wordt, verdwijnen alle tabbladen weer maar bij reactivering in het tabblad “Disclaimer” gaat de gebruiker wel terug naar de cel die geselecteerd was bij het opslaan.

Voor het bepalen van de perceelwaarde en de waarde van de woning worden verschillende methoden toegepast. Beide delen staan opgesplitst in twee tabbladen.

Voor het gedeelte van de woning wordt allereerst een analytische berekening gemaakt. Een opmeting in situ zorgt voor bruto vloeroppervlakte. Per woongedeelte wordt deze oppervlakte ingevuld in de daartoe bestemde tabel. Elke gemeten oppervlakte wordt gereduceerd met een correctiefactor om een zekere waardering voor bepaalde ruimten in rekening te brengen. Door daarna een selectie te maken inzake type bebouwing (open, halfopen, gesloten) en het type woning (bescheiden, luxueus, ...) wordt een basisprijs per vierkante meter vastgelegd.

De vermenigvuldiging van de gereduceerde oppervlakken met de basisprijs geeft een eerste waarde. Er dient echter ook rekening gehouden te worden met bvb. ouderdom. Daarvoor zijn tevens selectiemenu's beschikbaar. Wanneer deze correctie in rekening gebracht wordt is een eerste berekende waarde voor de woning beschikbaar bij ABEX-waarde 100. Er is een cel voorzien waar de huidige ABEX-index ingevuld kan worden zodat een huidige waarde bepaald wordt.

Voor de berekening van de perceelwaarde wordt gewerkt met vergelijkingspunten. Een invulling van de perceeloppervlakte doet het programma zoeken in de beschikbare verkopen uit de regio naar een best passende oppervlakte. Om nauwkeuriger te werken worden de 10 omliggende (5 groter en 5 kleiner qua oppervlakte) punten meegenomen in de berekening en wordt een gemiddelde waarde per vierkante meter bepaald. Deze waarde kan eventueel manueel overschreven worden en kan daarna eenvoudigweg vermenigvuldigd worden met de oppervlakte. Het is immers al een gemiddelde waarde en geldt dus voor het hele perceel. In het pakket is wel nog een berekening in functie

---

<sup>68</sup> <http://www.woorden-boek.nl/woord/ristorno>: restorno, terugbetaling, teruggave

van de diepte opgenomen. Er kan immers gesteld worden dat enkel de eerste 30m effectief als bouwgrond gerekend mag worden. Daarom is een herberekening van de gemiddelde waarde, in functie van de diepte, naar een volle waarde ingevoerd en kan de waarde per dieptestrook ook weergegeven worden.

Daarnaast moet ook nog rekening gehouden worden met het feit dat een bebouwd perceel minder waard is dan een onbebouwd perceel. Er zijn immers minder mogelijkheden zonder bijvoorbeeld afbraakkosten. Hiervoor werd ook een selectiemenu ingevoerd. Een subjectieve benadering van het feit hoe goed de woning past in zijn omgeving dient om deze factor te bepalen.

Nu beide waarden analytisch bepaald zijn kunnen deze opgeteld worden om een totale waarde te bekomen. Deze waarde kan vergeleken worden met de beschikbare vergelijkingspunten van woning + perceel. Om goede punten te selecteren dienen perceeloppervlakte, nuttige oppervlakte en gemeente (Gent of Sint-Amandsberg of "alle") ingevuld te worden. Deze drie criteria zoeken passende vergelijkingspunten en bepalen de gemiddelde geactualiseerde verkoopprijs.

Dit actualiseren werd voor zowel deze punten als de vergelijkingspunten bij de bouwgrond uitgevoerd met behulp van indexwaarden verkregen via Stadim.

Een eventuele koop of verkoopprijs staat ook in verhouding tot betaalbaarheid voor de deelnemer.

Er zijn drie gevallen mogelijk :

- Het beschikbaar inkomen van de kandidaat koper is gelijk aan de kostprijs van de woning (de prijs zonder de geschatte waarde van de grond): de operatie is haalbaar
- Het beschikbaar inkomen van de kandidaat-koper is lager dan de kostprijs van de woning (de prijs zonder de geschatte waarde van de grond): er is een bijkomende steun nodig om de operatie betaalbaar te maken. Het is van belang om vooraf vast te stellen hoe hoog deze maximale bijkomende steun kan zijn.
- Het beschikbaar inkomen van de kandidaat-koper is hoger dan de kostprijs van de woning (de prijs zonder de geschatte waarde van de grond): de operatie is haalbaar, maar de prijs kan in dit geval hoger zijn dan de kostprijs min de waarde van de grond. De trust kan de meerwaarde gebruiken om armere gezinnen in andere operaties te helpen een woning te verwerven.

## 5.5.2. Overheidsmiddelen

Om CLT operaties aan te gaan zijn twee vormen van financiële tussenkomst nodig.

### Investing in de grond

In essentie gaat dit over middelen om een 'grondbank' aan te leggen. Budget is nodig om gronden aan te kopen die altijd eigendom blijven van de CLT en waar welbepaalde rechten op gelden via de erfpachtformule. Het is deze grond die woningen in de eerste plaats betaalbaar maakt en houdt.

In voornoemde schattingstool van Joris Maervoet wordt uitgegaan van 299€/m<sup>2</sup> grondprijs voor grond in Gent en omstreken (perceelgrootte van 100 tot 300m<sup>2</sup>)<sup>69</sup>. Aangezien er voor kleinere percelen heel weinig vergelijkingspunten waren en er bijgevolg zeker commentaar kan gegeven worden op de accuraatheid van de grondprijs op kleinere percelen, stellen we voor om deze richtprijs te gebruiken als minimale tussenkomst bij grondaankoop.

Daarnaast kan CLT ook werken met verkregen erfpachten op beschikbare gronden van overheden, kloosters of kerkgemeenschappen en private investeerders.

### Subsidies voor de woning

Hiervoor dienen we te verwijzen naar het financieel plan in hoofdstuk 8.

De inkomensgroep die rond de maximale grens van 29.000€ draait heeft nergens aankoopsteun nodig. Voor de laagste inkomens, hebben we in een vereenvoudigd schema uitgerekend dat er een ondersteuning nodig is voor de woning type B van 7.500€ en voor woningen van type C en D van (grosso modo) 15.000€. Algemeen wordt voor 16 woningen 156.425€ voorzien, zijnde ongeveer 10.000€/woning.

Het gedifferentieerde rekenmodel geeft een lichte verhoging van die som aan, maar kan veel accurater de juiste steun op de juiste plaats doen belanden. In die zin stellen we dan ook deze keuze voor.

---

<sup>69</sup> Stadim.be

### 5.5.3. Verkoop-formules: op zoek naar een rechtvaardige verdeling van de meerwaarde bij de verkoop van een woning

Het vastleggen van de goede formule om bij verkoop te bepalen welk deel van de meerwaarde van de woning naar de verkoper gaat, en welk deel naar de CLT, is een belangrijke keuze. Om de verschillen tussen verscheiden formules te begrijpen is het van belang om drie verwante ideeën, die essentieel zijn in de CLT-filosofie, van mekaar te onderscheiden. We zetten ze hier op een rijtje (overgenomen uit Haalbaarheidsstudie CLT Brussel), en gaan daarna verder in op de formules die op deze ideeën gebaseerd zijn. We eindigen met een concreet voorstel voor Gent.

#### Theoretische overwegingen bij het kiezen van een verkoopformule

**Idee 1.** Community Land Trusts zijn gebaseerd op het idee dat de grond gemeenschapsbezit is. De waardeverhoging van woningen heeft meestal niets of nauwelijks iets te maken met de stijging van de waarde van “de stenen” (die neemt alleen maar af met ouder worden), maar met de stijging van de waarde van de grond. Formules die dit idee benadrukken zullen proberen om zo goed mogelijk de waarde van de grond te bepalen, en deze aftrekken van de totale verkoopwaarde.

**Idee 2.** Community Land Trusts moeten zorgen dat de woningen in hun portefeuille betaalbaar blijven, generatie na generatie. Formules die dit idee benadrukken gaan op zoek naar een manier om te bepalen wanneer een bepaald type woning betaalbaar is voor een bepaald publiek.

**Idee 3.** Community Land Trusts moeten, bij verkoop, zorgen voor een rechtvaardige verdeling van de meerwaarde tussen privé-eigenaar en gemeenschap.

Deze ideeën liggen dicht in mekaars buurt maar kunnen, zoals zal blijken, elk leiden tot heel uiteenlopende berekeningswijzen.

De eerste twee formules die we hierna bespreken worden weinig gebruikt, om dat ze moeilijk toepasbaar zijn, maar ze sluiten het nauwste aan bij twee van de hierboven besproken ideeën.<sup>70</sup>

**De waarde van de “stenen” (Itemized):** Deze formule sluit nauw aan bij het eerste idee, namelijk dat de meerwaarde bij verkoop enkel gegenereerd wordt door de meerwaarde van de grond. In deze formule probeert men via de appreciatie van een aantal factoren te bepalen welke waarde de bewoner heeft toegevoegd, via renovatie die niet kan worden beschouwd als normaal onderhoud (of eventueel, als hij de woning heeft laten verwaarlozen, welke waarde hij heeft weggenomen). Wat de verkoper toekomt bij de verkoop is dus gelijk aan wat hij heeft betaald bij aankoop, vermeerderd met de waarde van verbeteringswerken (of verminderd met de schade die hij door slecht onderhoud heeft aangebracht), eventueel aangepast aan de index.

---

<sup>70</sup> The new CLT Manual, chapter 12

**Gebaseerd op de leencapaciteit (mortgage-based):** Deze formule probeert het tweede idee, dat van de blijvende betaalbaarheid, zo goed mogelijk te vertalen. Bij de eerste verkoop wordt bepaald wat een redelijk % van het inkomen is om aan de afbetaling te besteden (bvb. 1/3 van het inkomen). Dan wordt bepaald voor welke inkomenscategorie de woning bestemd wordt (bvb. 80% van mediaan inkomen). Op basis daarvan wordt de verkoopprijs bepaald. Bij de verkoop van de CLT-woning moet volgens dezelfde principes de verkoopprijs berekend worden. (Dus ook rekening houden met onder andere de op dat moment geldende rentevoeten, het mediaan inkomen van dat moment, en zo voort.)

De volgende formules worden vaker gebruikt, en zijn pragmatischer van aard.

**Gebaseerd op een schatting (appraisal-based):** deze formule en de volgende baseren zich op het verschil tussen de geschatte marktwaarde bij aankoop en bij verkoop. Het verschil wordt dan via een bepaalde formule verdeeld tussen CLT en verkoper.

**Uitsluitend schatting van het gebouw (improvement only appraisal-based):** Men probeert in de schatting onderscheid te maken tussen de waarde van de woning en de waarde van de grond. De verkoper krijgt een deel van de meerwaarde van de woning (bvb. 25%), de volledige meerwaarde van de grond is voor de CLT. Dit % kan ook stijgen met de jaren, bvb. 5 % in het eerste jaar, tot 30% na 30 jaar. (een formule op deze basis werd aanvankelijk ook toegepast door Champlain Housing Trust, later kozen zij voor een compound appraisal based formule).

**Eenvoudige schatting (simple appraisal based):** maakt geen onderscheid tussen de waarde van de grond en de waarde van de woning. In deze formule en in de voorgaande formule wordt geen rekening gehouden met de hoogte van de CLT subsidie die nodig was om de woning betaalbaar te maken. Dit is in zekere mate oneerlijk, omdat wie een hogere premie nodig had relatief meer winst maakt bij verkoop dan iemand die een lage premie nodig had.

**Gecombineerde schatting (compound appraisal based):** Biedt een antwoord op dat probleem: hier krijgt de verkoper een percentage van het verschil tussen de aankoop- en verkoopprijs van dat gedeelte van de woning dat door hem betaald werd (dus min de subsidie).

Al deze formules op basis van schattingen kunnen ook nog aangevuld worden met correcties met betrekking tot investeringen door de eigenaars. Meestal bepaalt men vooraf welk soort verbeteringen in aanmerking komen om in rekening te brengen bij verkoop: bvb. een kamer bijbouwen, of een garage bouwen.

**Vaste opbrengst (fixed-rate):** Er wordt vooraf een vaste jaarlijkse "opbrengst" vastgelegd, bvb. 2 of 3%. De simpelste van alle formules.

**Geïndexeerd (indexed):** De verkoopwaarde voor de eigenaar wordt bepaald door een of andere index: bijvoorbeeld de index van consumptiegoederen, of de hoogte van het mediaaninkomen in de buurt.



Het kiezen voor de ene dan wel de andere formule, en het vaststellen van de parameters en de berekeningswijze moet weloverwogen gebeuren, omdat dit van essentieel belang is. Het aanpassen van deze formule is de soort beslissingen dat bij de meeste CLT's alleen met de grootste meerderheid van stemmen kan genomen worden. In de formule wordt over het algemeen gezocht naar een evenwicht tussen de belangen van alle partijen. Aan dit evenwicht raken is niet eenvoudig. Men kan zich voorstellen dat bijvoorbeeld de eigenaars die in de beheerraad zijn vertegenwoordigd niet gauw gewonnen zullen zijn voor een formule die hun aandeel bij herverkoop verkleint, of dat buurtbewoners (potentiële nieuwe eigenaars) moeilijk met het omgekeerde akkoord kunnen gaan.

Bij het kiezen van een formule moet rekening gehouden worden met een aantal praktische, strategische en politieke elementen. We sommen er hier enkele op.

### **Politiek**

- de formule moet er in slagen om een juist en rechtvaardig evenwicht te vinden tussen het belang van het individu (de verkoper) en het belang van de gemeenschap (de CLT). Zal (moet) de verkoper met wat de verkoop heeft opgebracht in staat zijn om een nieuwe woning te kopen? Is het van belang dat de verkoper ook een meerwaarde realiseert?

### **Strategisch**

- de formule kan al dan niet mobiliteit stimuleren. Hoe minder van de meerwaarde naar de verkoper gaat, hoe eerder hij waarschijnlijk (uit financiële overwegingen) geneigd zal zijn om te verkopen, want hoe langer hij blijft wonen, hoe groter het "verlies" (verschil tussen de marktwaaarde en wat hij zal ontvangen).
- formules die meer aandacht besteden aan de "echte" waarde van de woning (de stenen), zullen meer aanzetten tot onderhoud en verbetering van de woning door de eigenaar, omdat hij bij verkoop meer wordt beloond voor de verbeteringen die hij heeft aangebracht.

### **Praktisch**

- sommige formules zijn zeer omslachtig en vragen een voortdurende controle en evaluatie van de woning door de CLT. Die zijn op lange termijn niet haalbaar gebleken, omdat ze te veel rompslomp meebrachten voor bewoners en CLT-administratie.
- formules waarbij de eigenaars voortdurend moeten gecontroleerd worden kunnen worden ervaren als een inbreuk op de vrijheid van de eigenaar.
- het is van belang om een duidelijke, heldere en transparante berekeningswijze te hebben, om betwisting te vermijden.

## **Is de beperking van de meerwaarde bij verkoop onrechtvaardig voor de eigenaars?**

De verkoopformule mag niet opgevat worden als een anti-speculatieve voorwaarde. De belangrijkste bedoeling is om tot een eerlijke verdeling van de (eventuele) meerwaarde bij verkoop te komen en om een evenwicht te vinden tussen de tegenstrijdige belangen van de verkoper (zo veel mogelijk geld ontvangen van de verkoop, onder andere om hem eventueel in staat te stellen een nieuwe woning op de privé-markt te kopen) en van de CLT (de nieuwe verkoopprijs zo laag mogelijk houden, zonder bijkomende tussenkomst). Dit is een moeilijke evenwichtsoefening. Hoe men het ook draait of keert, een groter aandeel van de meerwaarde voor de eigenaar betekent altijd een kleiner deel voor de CLT, en omgekeerd.

Het is wel belangrijk om steeds voor ogen te houden dat de CLT zich richt tot gezinnen die zonder CLT-tussenkomst nooit een woning hadden kunnen kopen. Door hen via een financiële tussenkomst over deze drempel heen te helpen kunnen die gezinnen nu een kapitaal opbouwen, wat niet mogelijk was geweest indien ze huurder waren gebleven. Dat dit kapitaal beperkt wordt betekent niet dat zij, wanneer ze om een of andere reden willen verhuizen naar een privéwoning, dat niet zouden kunnen doen omdat de marktprijzen te veel gestegen zijn. Het bijeen gespaarde kapitaal zal hen toelaten om alvast een belangrijk deel van de koopprijs van een nieuwe woning te betalen, hetgeen ook het bekomen van een hypothecaire lening om het resterende deel te betalen zal vergemakkelijken.

### **Naar een voorstel voor een verkoopformule**

De evolutie van vastgoedprijzen op lange termijn voorspellen is altijd een riskante bezigheid, en al helemaal in deze onzekere tijden. Ook andere belangrijke factoren die van invloed zijn op de betaalbaarheid van woningen zijn onvoorspelbaar. Hoe zullen de interestvoeten evolueren, hoe zal het gemiddeld inkomen evolueren? Dit betekent niet dat het onmogelijk is om een verkoopformule vast te stellen die op zeer lange termijn kan werken. Bij het bepalen van een goede formule is het belangrijker om juist voor ogen te hebben wat het belangrijkste doel is dat men wil bereiken, dan om betrouwbare voorspellingen te hebben van de vastgoedmarkt.

Ons uitgangspunt bij het voorstellen van een formule is dat het publiek waartoe we ons richten niet zo zeer uit is op het realiseren van meerwaarde, maar op het bekomen van een degelijke, betaalbare woning met een maximale woonzekerheid.

We opteren in algemene lijn voor een zgn. 'compound appraisal based' methode, of de methode gebaseerd op een samengestelde schatting.

### **Het principe is het volgende:**

De verkoper krijgt een bepaald percentage (bvb. 25%) van de meerwaarde van het aandeel van de woning dat hij zelf betaald heeft.

Dit deel wordt als volgt bepaald:

- bij de aankoop van de woning wordt door een onafhankelijke schatter de waarde van de woning geschat (waarde A). Het gaat om de waarde die een gelijkaardige woning in een gelijkaardige buurt zou hebben indien de eigenaar ook eigenaar van de grond zou zijn, en indien er geen restricties op verkoop aan verbonden zouden zijn. Wanneer de eigenaar wenst te verkopen wordt er een tweede schatting gemaakt, volgens dezelfde principes (waarde B).
- Bij de schatting van waarde B zal de schatter ook duidelijk aangeven welk deel van de eventuele meerwaarde te danken is aan investeringen gedaan door de bewoner. Het gaat daarbij niet om onderhoudswerken of vervangingen, maar uitsluitend om toevoegingen, zoals een garage die door de eigenaar is bijgebouwd. (de schatter kan zich hiervoor baseren op de beschrijving van het goed uit het eerste schattingsverslag en/of op facturen voor de verbeteringswerken die de eigenaar aanbrengt).<sup>71</sup> (Waarde C)

De formule voor het berekenen van de meerwaarde die de verkoper toekomt, wordt dan de volgende:

$$\text{Meerwaarde} = \frac{((\text{Waarde B} - \text{Waarde A}) \times 25\%) \times \text{Initiële Aankoopprijs} + \text{Waarde C}}{\text{Waarde A}}$$

De maximale verkoopprijs is gelijk aan de meerwaarde + de initiële aankoopprijs van de verkoper.

Deze methode heeft verschillende voordelen in onze stedelijke context.

- (Het aandeel in) de meerwaarde moet kunnen berekend worden op dat gedeelte van de woning dat van de eigenaar is. Wie een relatief groter deel van de waarde van de woning betaald heeft, heeft achteraf ook recht op een relatief groter deel van de meerwaarde.
- Een methode waarbij dat gedeelte wordt gedefinieerd als de geschatte waarde van de woning (de stenen zonder de grond) is in onze context moeilijk bruikbaar. Daar zijn verschillende redenen voor, zo bvb. is het in een dichtbebouwde stedelijke context, bij gebrek aan referentiepunten, heel moeilijk om de afzonderlijke waarde van de grond te bepalen. Omdat er zo weinig duidelijke referenties zijn zal een dergelijke formule bovendien aanleiding geven tot heel wat betwistingen.
- Het verschil tussen de initiële waarde en de effectieve verkoopprijs van de woning zal van geval tot geval anders zijn. Dat verschil zal groter zijn wanneer het om woningen met een grotere waarde gaat (beter gesitueerd, hogere kwaliteit) en ook wanneer het

<sup>71</sup> Deze formule kan nog verfijnd worden door een bepaald type werken uit te sluiten: werken die de waarde van de woning voor het CLT-publiek niet echt verhogen, of anderszins onbetaalbaar zouden maken voor het CLT-publiek. De klassieke voorbeelden zijn: de marmeren badkamer, de jacuzzi. Het woningfonds heeft een dergelijke beoordeling ook opgenomen in haar verkoopvoorwaarden

inkomen van de kopers lager is. In die gevallen zal de tussenkomst die nodig is om de woning betaalbaar te maken hoger zijn (of het nu gaat om een specifieke CLT-tussenkomst of om andere middelen, zoals via stadsvernieuwing of energiepremies). Slechts zelden zal de CLT-tussenkomst dus gelijk zijn aan de waarde van de grond. Daardoor is het dus ook minder relevant om die parameter in de berekening op te nemen.

### **Wat als de vastgoedprijzen niet (voldoende) stijgen?**

De prijs die de verkoper krijgt, kan in geen enkel geval hoger zijn dan de geschatte marktwaarde van de woning. Dat betekent dat als de prijzen dalen i.p.v. te stijgen, de verkoper “verliest”. Daarin verschilt hij niet van alle andere eigenaars die op zo'n moment hun woning willen verkopen (in tegendeel, de CLT-eigenaar zal minder verliezen omdat zijn aanvankelijke investering lager was). Wanneer we er van uitgaan dat het belang van de realisatie van meerwaarde er vooral in zit om de eigenaar de mogelijkheid te geven op de privé-markt een woning te kopen, dan is dit echter niet zo'n groot probleem. In een slappe markt zullen ook de andere woningen minder kosten.

### **Wat is het resultaat van een dergelijke formule?**

In Burlington is er een uitvoerige analyse gebeurd naar de resultaten van dezelfde formule over een periode van 30 jaar. De formule die wij voorstellen is immers dezelfde als die wordt gebruikt door de Champlain Housing Trust in Burlington (°1984) die 1500 appartementen en 500 eengezinswoningen tot haar patrimonium mag rekenen. Ter gelegenheid van hun dertigjarig bestaan werd er een grondige evaluatie gemaakt, onder andere ook van deze verkoopformule. Men onderzocht de resultaten op het vlak van blijvende betaalbaarheid (de mogelijkheid voor een publiek uit een bepaalde inkomensklasse om de woningen te kopen ook nadat de woning van eigenaar verandert) en op het vlak van kapitaalsopbouw voor eigenaars die hun CLT-woning verkochten. Men kan aanvoeren dat de context van een stad in de VS heel anders is dan die in Gent en dat deze resultaten dus weinig relevant zijn. Toch is het een belangrijke aanvulling bij de theoretische modellen, die alleen maar op zeer onzekere veronderstellingen kunnen gebaseerd worden.

De resultaten van deze studie tonen duidelijk aan dat in Burlington, dankzij de gebruikte formule:

- de woningen betaalbaar bleven, ook na verschillende opeenvolgende verkopen, voor gezinnen met een gelijk, of meestal zelfs lager inkomen.
- dat er geen extra overheidsinbreng nodig was om de woningen bij verkoop opnieuw betaalbaar te maken.
- dat de verkopende eigenaars, dankzij de aankoop van de woning, erin geslaagd waren een behoorlijk kapitaal op te bouwen.
- dat dit kapitaal de meeste vertrekkende huiseigenaars in staat stelde om op de vrije huizenmarkt een nieuwe woning aan te kopen.

De resultaten werden uitgebreid beschreven in de brochure “Lands in Trust, Homes that Last” <sup>72</sup>. Het is onbegonnen werk om ze hier volledig weer te geven. Ter illustratie geven we in bijlage enkele resultaten van de studie.

## 5.6. Promotie

Het product ‘CLT woningen’ voor lage inkomensgroepen is nog niet in die mate gerealiseerd (kant en klaar product) dat geïnteresseerden zich nu al een woning kunnen toe eigenen. Wel zijn we met het principiële model ‘de boer opgegaan’ om mogelijke kandidaat bewoners te betrekken. We vonden het belangrijk dat geïnteresseerden van bij aanvang mee konden nadenken en input leveren bij de ontwikkeling van het product. In die zin hebben we folders en flyers ontwikkeld om het concept voor te stellen en om potentiële kandidaat bewoners ermee kennis te laten maken (zie bijlage).

Daarnaast werden organisaties en actoren geïnformeerd over CLT, met de bedoeling hun interesse en steun te verwerven.

Voor een uitgebreidere toelichting over de gevoerde promotie, zie hoofdstuk 9 (verloop van het project).

## 5.7. Besluit

In hoofdstuk 5 werden inkomenscriteria en wijkafbakening gekozen en werden de verschillende formules rond de realisatie van de eerste woningen uitgediept, pistes verkend rond de uitbreiding van CLT inzake sociale economie en buurtdienstverlening, en mogelijkheden rond verkoop en herverkoop onder de loep genomen. Noodzakelijk binnen deze studie is de juridische aspecten die CLT-Gent met zich meebrengt te onderzoeken. In het 6<sup>de</sup> deel wordt dit uitgewerkt.

---

<sup>72</sup> Davis, J., Stokes, A. (2009)

## 6. Juridische analyse

---

In dit hoofdstuk onderzoeken we op welke juridische manier de splitsing van de grond en van de woning kan uitgewerkt worden. Verder gaan we ook na welke de beste juridische rechtsvorm is voor CLT Gent.

### 6.1. Splitsing van grond- en woningeigendom, contractuele banden tussen de trust en de begunstigen.

Om CLT operaties te kunnen uitwerken in België moeten we gebruik maken van het oude zakelijke recht zoals ‘erfpacht’ en ‘recht van opstal’. De wetgeving op erfpacht of recht van opstal dateert uit een ver verleden maar blijkt wonderwel actueel toepasbaar op tal van gebieden.<sup>74</sup> Zo wordt erfpacht meer en meer gebruikt door regionale en stedelijke overheden in bvb. havengebieden waarbij de overheid te allen tijde de eigenaar blijft van de gronden waar bedrijven hun vestiging uitbouwen. Maar niet alleen binnen bedrijfseconomische circuits worden deze rechtsvormen gebruikt. Recent werd dit ook gebruikt door Vlabinvest (Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams Brabant), door de gemeente Kapelle-op-den-Bos i.s.m. dienstverlenende vereniging ‘Haviland’ (Intergemeentelijk Samenwerkingsverband voor de Ruimtelijke Ordening en de Economisch-Sociale Expansie van het Arrondissement Halle-Vilvoorde) of door de gemeente Zemst in Solarium (kleinschalig buitenwonen) om woningbouw te realiseren. Ook een deel van de panden in het Begijnhof van Gent (Lange Violettestraat) zijn in erfpacht verkocht.

#### 6.1.1 Inleidende begrippen en principes

##### 6.1.1.1. Recht van erfpacht

Het recht van erfpacht is het recht om het volle genot te hebben van een onroerend goed (door de erfpachter), dat aan iemand anders toebehoort (aan de eigenaar), gedurende een periode van minimaal 27 jaar tot maximaal 99 jaar.

Het recht van erfpacht heeft drie essentiële kenmerken:

- het betreft steeds onroerende goederen (gronden, woonhuizen);
- het recht heeft een tijdelijk karakter: met een minimumduur van 27 jaar en een maximumduur van 99 jaar;

---

<sup>73</sup> Balthazar T., Wat van ons allen is, moet dubbel zo goed verzorgd worden, 141 blz., 2012

<sup>74</sup> Verbeke R., Erfpacht, OGP – suppl. 11

- de erfpachter moet jaarlijks een vergoeding, pacht genoemd, betalen aan de eigenaar. Deze vergoeding kan ook éénmalig betaald worden bij de aanvang van de erfpacht.

De rechten en plichten van de erfpachter:

- volledig genotsrecht van het onroerend goed;
- gezien de erfpachter voor de duur van de erfpacht eigenaar is van de gebouwen, indien hij deze heeft gekocht, of zelf heeft opgericht, en titularis is van het recht van erfpacht kan hij hierover beschikken, dit wil zeggen verhuren, verkopen en hypothekeren. De duurtijd van deze overeenkomsten is evenwel beperkt tot de duur van de erfpacht zelf;
- betalen van de pacht;
- het onroerend goed onderhouden en de gewone herstellingswerken uitvoeren;
- alle belastingen die inherent zijn aan het goed of aan zijn gebruik betalen.

Op het einde van de erfpacht verliest de erfpachter het genot van het in erfpacht gegeven onroerend goed en gaat het eigendomsrecht van de gebouwen die hij heeft opgericht en de beplantingen die hij heeft laten aanbrengen over naar de eigenaar. Er is hiervoor geen vergoeding verschuldigd tenzij de partijen anders overeenkomen.

In de erfpachtovereenkomst hebben de eigenaar en de erfpachter steeds de mogelijkheid een andere regeling, dan deze voorzien door de wet, aan te nemen.

Voorbeelden:

- Het OCMW van een stad bezit bouwgronden. Zij verleent een recht van erfpacht voor 80 jaar aan een sportleraar, die er een ontspanningscentrum op laat bouwen. Jaarlijks betaalt de erfpachter een vergoeding (pacht) van € 5 000 aan het OCMW. Na 80 jaar wordt het OCMW dan ook eigenaar van het ontspanningscentrum, gebeurlijk tegen de afgesproken vergoeding.
- Een man erft een historisch waardevolle molen. Hij kan de onderhoudskosten voor de instandhouding ervan niet dragen. Hij komt met de gemeente, waar de molen gelegen is, overeen een recht van erfpacht voor 40 jaar toe te staan, mits vergoeding van jaarlijks € 1 pacht. De gemeente krijgt de verplichting opgelegd de molen in zijn oorspronkelijke staat te onderhouden en krijgt het recht de molen uit te baten voor toeristische doeleinden. Na 40 jaar is de gerenoveerde molen terug eigendom van de eigenaar.

### **6.1.1.2. Recht van opstal**

Het recht van opstal is het recht om de eigendom van gebouwen of beplantingen te hebben op andermans grond, gedurende een periode van maximaal 50 jaar.

De persoon die de eigenaar van de grond is en die dit recht verleent, is de opstalgever. De persoon (of de vennootschap), die het recht verkrijgt, de opstalhouder.

De eigendom van de grond wordt dus afgesplitst van de eigendom van de gebouwen of opstallen. Hier krijgen we een horizontale splitsing van grond en gebouw.

Het recht van opstal heeft twee essentiële kenmerken:

- de opstalhouder is eigenaar van de door hem opgerichte gebouwen of van de reeds bestaande gebouwen;
- het recht heeft een tijdelijk karakter en kan slechts toegekend worden voor een duur van 50 jaar, evenwel met mogelijkheid tot hernieuwing.

De rechten van de opstalhouder:

- hij mag de gebouwen oprichten, mits de nodige vergunning te bezitten;
- hij kan zowel de gebouwen als het recht van opstal zelf verhuren, verkopen of hypothekeken. De duurtijd van deze overeenkomsten is evenwel beperkt tot de duur van het recht.

De plichten van de opstalhouder:

- hij moet een vergoeding (ook cijns genoemd) betalen, indien dit overeengekomen is;
- hij moet alle belastingen op de opgerichte gebouwen betalen.

Op het einde van het opstalrecht zullen de gebouwen die de opstalhouder opgericht heeft en de beplantingen die hij aangebracht heeft, steeds moeten vergoed worden door de grondeigenaar, tenzij dit anders is overeengekomen in het contract.

Voorbeeld:

- Een eigenaar bezit een perceel bouwgrond, geschikt om een appartementsgebouw op te richten. De grondeigenaar verleent een recht van opstal aan een bouwpromotor, die er een appartementsgebouw opricht. De appartementen zullen door de promotor worden verkocht, samen met de delen in de grond die de opstalgever blijven toebehoren en die deze laatste ook zal verkopen. Het recht van opstal neemt een einde wanneer alle appartementen verkocht zijn. De grondeigenaar kan genieten van de meerwaarde, welke zijn grond verkregen heeft, door het oprichten van het appartementsgebouw en wordt niet belast op de meerwaarde.

### **6.1.1.3. Recht van natrekking**

Het recht van natrekking is een recht, waardoor de vruchten van roerende goederen en de gebouwen en beplantingen op onroerende goederen vermoed worden aan dezelfde eigenaar toe te behoren.

Bvb. X heeft een perceel bouwgrond gekocht en laat er een bungalow op bouwen. X wordt vermoed eigenaar te zijn van de bungalow (de bijzaak) die de bouwgrond (de hoofdzaak) volgt.



In de notariële praktijk wordt men vaak geconfronteerd met het recht van natrekking op onroerende goederen. Als woonhuizen, garages, appartementen en magazijnen gebouwd worden, dan behoren deze toe aan de eigenaar van de grond.

Ons burgerlijk recht schept hier een vermoeden: de eigenaar van de grond wordt vermoed de eigenaar te zijn van de gebouwen.

Aangezien het recht van natrekking een vermoeden is, kan er afstand van gedaan worden, door de eigenaar(s), in wiens voordeel het speelt. Dat noemt men dan VERZAKING.

Let op: Het verzaken aan het recht van natrekking op een onroerend goed houdt eigenlijk een vestiging van recht van opstal in en moet gebeuren bij notariële akte.
--

## 6.1.2. Einde van de erfpacht en van het recht van opstal

	<b>Erfpacht</b>	<b>Recht van opstal</b>
<b>Algemeen</b>	Het recht van erfpacht kan onbeperkt hernieuwd worden.	Het recht van opstal kan onbeperkt een aantal keer uitdrukkelijk (niet stilzwijgend) verlengd worden.
	Het recht op erfpacht duurt wettelijk minstens 27 jaar en hoogstens 99 jaar.	Het recht van opstal heeft geen minimumtermijn en duurt maximaal 50 jaar.  Een partij kan zich in de opstalovereenkomst het recht voorbehouden om eenzijdig de overeenkomst te beëindigen (immers: geen wettelijke minimumtermijn).
<b>In hoofde van de CLT</b>	<u>Ingeval van erfpacht op grond en gebouw:</u> Na afloop van het contract verkrijgt CLT opnieuw de volle eigendom van grond en/of gebouw – CLT bleef naakte eigenaar gedurende de erfpacht.  <u>Ingeval van erfpacht op enkel de grond:</u> Na afloop van het contract verkrijgt CLT opnieuw de volle eigendom van de grond en wordt de CLT door natrekking eigenaar van het gebouw.	<u>Ingeval van recht van opstal op grond en gebouw:</u> Na afloop van het contract verkrijgt CLT opnieuw de volle eigendom van grond en/of gebouw – CLT bleef naakte eigenaar gedurende het recht van opstal.  <u>Ingeval van recht van opstal op enkel de grond:</u> Na afloop van het contract verkrijgt CLT opnieuw de volle eigendom van de grond en wordt de CLT door natrekking eigenaar van het gebouw <sup>75</sup> dat eventueel op deze grond gezet werd/ stond.
<b>Vergoeding einde periode</b>	In principe zal CLT het gebouw <b>niet</b> moeten vergoeden aan de erfpachter. Hier kan in de akte van afgeweken worden.	In principe zal CLT het gebouw <b>wel</b> moeten vergoeden aan de opstalhouder. Hier kan in de akte van afgeweken worden.
	Of er al dan niet een vergoeding voor het gebouw zal voorzien worden en hoe die dient berekend te worden, is specifieke CLT-materie. In elk geval is in beide gevallen een vergoeding mogelijk.	
<b>In hoofde van de bewoner</b>	Wanneer de erfpachter overlijdt, vervalt het erfpachtrecht niet, maar komt het te goed aan zijn erfgenamen.	Wanneer de opstalhouder overlijdt, vervalt het opstalrecht niet, maar komt het te goed aan zijn erfgenamen.

<sup>75</sup> Wanneer er enkel een zakelijk recht gegeven wordt op de grond gaan we er van uit dat de bewoners volle eigenaar zijn van het gebouw.

### 6.1.3. Naar een werkbare oplossing

De meest geschikte juridische vorm van verkoop van het gebouw met een erfpacht op de grond is:

	<b>Erfpacht op de grond gecombineerd met een verkoop van het gebouw</b>
<b>Grond</b>	De CLT blijft de naakte eigenaar van de grond, die belast wordt met een recht van erfpacht voor een termijn tussen de 27 en 99 jaar.
<b>Gebouw</b>	Het gezin is volle eigenaar van het gebouw (gecombineerd met een afstand van het recht van natrekking door de eigenaar van de grond).

In bepaalde situaties, meer specifiek voor grotere projecten of indien dat vereist is om vlotter een financiering te bekommen, kan gewerkt worden met erfdienstbaarheden van steun ten voordele van het verkochte gebouw op de ondergrond of de bouwwerken in de ondergrond (vb. op een ondergrondse parking, op een winkelcentrum, en dergelijke meer) en met erfdienstbaarheden van doorgang ten voordele van het verkochte gebouw op de grond. Op die manier kan de horizontale eigendomssplitsing eeuwigdurend gerealiseerd worden. Aan de koper van het gebouw zullen dan nog bepaalde gebruiksrechten op de grond gegeven kunnen worden, dit middels een zakelijk of persoonlijk recht. De CLT blijft dan “naakte” eigenaar van de grond. Wij stellen voor om de optie van erfdienstbaarheden project per project in overweging te nemen.

### 6.1.4. Uitvoering

De verkoop van het gebouw en de vestiging van het erfpachtrecht op de grond zullen plaatsvinden middels één overeenkomst, dan wel middels twee aparte overeenkomsten, dit in overleg met de betrokken notaris. De verkoopprijs van het gebouw zal betaald moeten worden op datum van het verlijden van de authentieke akte. De vergoeding voor het erfpachtrecht kan in één keer bij het verlijden van de authentieke akte, dan wel periodiek, betaald worden. Desgevallend kan voorzien worden dat de erfpachtvergoeding op maandelijkse basis betaald moet worden om een regelmatig contact tussen de CLT en de eigenaar van de woning te verzekeren.

Bepaalde bijzondere clausules dienen in de verkoopakte voorzien te worden om de doelstellingen van de CLT te respecteren. Deze bijzondere voorwaarden zullen zowel gelden ten aanzien van de huidige eigenaar van de woning als ten aanzien van de volgende eigenaar. Deze bijzondere voorwaarden kunnen in die zin beschouwd worden als ‘kettingbeding’, die in iedere authentieke akte letterlijk dient overgenomen te worden.

Louter als voorbeeld zouden de volgende bijzondere voorwaarden opgenomen kunnen worden in de verkoop- en erfpachtakte. Deze lijst is niet exhaustief.

<b>Instemming met de overdracht</b>	Met elke verkoop zal voorafgaandelijk ingestemd worden door de CLT. In elk geval van verkoop van het gebouw kan de erfpacht opnieuw voor
-------------------------------------	---

	<p>99 jaar hernieuwd worden<sup>76</sup>. Dit kan eventueel voorzien worden middels een clause in de authentieke verkoop- of erfpachtakte en in het reglement van de CLT, waarbij een kandidaat die een woning wil kopen, op het moment dat de goedkeuring aan de CLT wordt gevraagd om de woning te mogen overdragen ook de vestiging van een nieuw erfpachtrecht kan vragen.</p> <p>De clause die gebruikt wordt in "Louvain-La-Neuve" is zeker een goed uitgangspunt. Deze clause voorziet expliciet dat "bij verkoop van een woning de partijen kunnen vragen om het bestaande erfpachtrecht stop te zetten en een nieuw erfpachtrecht voor 99 jaar te vestigen ten gunste van de nieuwe eigenaar". De CLT kan dit enkel weigeren onder zeer strikte voorwaarden.</p> <p>In het kader van een verkoop- en erfpachtakte beschikt de CLT over de mogelijkheid om bijkomende voorwaarden aan de nieuwe eigenaar op te leggen. Deze zullen worden goedgekeurd door het hoogste CLT-orgaan, en welke in de lijn zullen zijn met het sociale doel van de CLT. De voorwaarden moeten zo standaard mogelijk zijn en voor iedereen consulteerbaar op de zetel van de CLT. Van deze mogelijkheid kan vooral gebruik gemaakt worden om bestaande voorwaarden op termijn te actualiseren.</p>
<b>Recht van voorkoop</b>	<p>Een recht van voorkoop zal worden toegekend aan de CLT.</p> <p>Dit betekent dat met dit recht van voorkoop de CLT over de mogelijkheid beschikt om het goed, dat te koop wordt gesteld door het huishouden, met voorrang terug te kopen.</p>
<b>Koopoptie</b>	<p>De verkoopbelofte of een koopoptie, waarbij het huishouden zich verbindt zijn goed te verkopen aan de CLT (aan een bepaalde of bepaalde prijs) vanaf dat de CLT zijn beslissing met betrekking tot het kopen van het bepaalde goed te kennen geeft.</p> <p>In het geval waar het huishouden bepaalde voorwaarden, die opgelegd zijn door de verkoopakte, niet respecteert, zou de CLT gebruik kunnen maken van zijn koopoptie om het goed in te kopen.</p> <p>Het lichten van de optie doet onmiddellijk de verkoop (zonder retroactieve effecten) ontstaan aan de voorwaarden bepaald door de belofte. Het is dus aanbevolen, zoals voor het aanbod, alle elementen voor de voorziene verkoop in het contract te voorzien.</p>
<b>Voorwaarden met betrekking tot meerwaarde en de selectie van kandidaten</b>	<p>De voorwaarden met betrekking tot de meerwaarde en de selectie van kandidaten voor de verkoop van het goed door het CLT-huishouden aan een kandidaat huishouden: het is fiscaal voordeliger dat het goed rechtstreeks van het huishouden tot huishouden zou worden doorverkocht.</p>
<b>Voorafgaand en</b>	<p>Een voorafgaand en uitdrukkelijk akkoord van de CLT voor bepaalde</p>

<sup>76</sup>

Geval van de stad Louvain-La-Neuve

<b>uitdrukkelijk akkoord</b>	werken uitgevoerd in het goed, zeker als men dit wil meerekenen bij de meerwaarde.
<b>Een verbod op het te huur aanbieden van het goed</b>	Een verbod op het te huur aanbieden van het goed zonder voorafgaande en uitdrukkelijke toestemming van de CLT.  Deze clausules dienen, bij voorkeur, voorzien te worden in de contracten.
<b>Hernieuwing erfpachtrecht</b>	De CLT kan in haar reglement voorzien dat indien een eigenaar van het gebouw na 99 jaar zou vragen om het erfpachtrecht te hernieuwen, de CLT deze hernieuwing zal toestaan indien de eigenaar van het gebouw aan alle opgelegde voorwaarden voldoet en heeft voldaan. Dit moet de eigenaars van het gebouw voldoende comfort geven.

### 6.1.5. Aandachtspunten van de overwogen oplossing

	<b>Erfpacht op de grond in combinatie met de verkoop van het gebouw</b>
<b>Abattement</b>	Op de eerste 60.000 € en tot 75.000 € in de zone van prioritaire ontwikkeling (in bespreking met de fiscale administratie)
<b>Registratierechten</b>	10% op de venale waarde van het gebouw.  De vestiging van een recht van erfpacht op de grond is onderworpen aan een registratierecht van 0,2% op de grond (met als basis de gecumuleerde erfpachtvergoedingen over de voorziene periode van het erfpachtrecht).  De verkoop van nieuwe gebouwen en de gelijktijdige vestiging van een erfpachtrecht op de grond is onderworpen aan de toepassing van de BTW op de grond en het gebouw (artikel 44, § 3, 1°, a) WBTW, juncto artikel 159, 8° WReg).
<b>Bestemming van het bedrag van de registratierechten</b>	Registratierecht komt toe aan het regionale niveau
<b>Belasting bij verkoop</b>	Geen belasting voor het gebouw (behalve in geval van belasting als diverse of professionele inkomst)  De overdracht van het recht van erfpacht op de grond zal getaxeerd worden op het bedrag dat de overdrager ontvangt voor het erfpachtrecht (dit voor zover de overdrager daar effectief een vergoeding voor zal ontvangen, wat normaal gezien niet het geval zal zijn). Dit in de personenbelasting aan het tarief van de personenbelasting zelf (ter hoogte van ongeveer 45%).

<b>Bestemming van het bedrag van de belasting in geval van de verkoop</b>	De personenbelasting komt toe aan het federale niveau
<b>Bevoegdheid tot wijziging van de voorwaarden van de verkoop door de CLT</b>	Ja, bij elke overdacht
<b>Volle eigendom van het gebouw voor huishouden</b>	Ja

## 6.1.6. De voorwaarden omzetten in contracten

Wat is de beste manier om al deze principes om te zetten in bindende voorwaarden? Om daarop te antwoorden nemen we het onderzoek van CLT Brussel ter hand, dat het model leasecontract zoals dat door het Amerikaanse CLT-netwerk door de jaren heen op punt gesteld is, beschrijft.

### 6.1.6.1. Samenvatting CLT network model leasecontract 2011

Hierna geven we een samengevatte versie van het standaard leasecontract dat het Amerikaanse CLT Network aan haar leden aanraadt<sup>77</sup>. Elke CLT kan het aanpassen aan haar eigen situatie en doelstellingen, en aan de specifieke wetgeving in de staat waarin ze actief is. Niettegenstaande dat dit een bruikbaar voorbeeld is, zal ook CLT Gent dit contract in de toekomst nog moeten aanpassen naar de specifieke Gentse context.

Op verschillende plaatsen (niet telkens hernoemen in deze samenvatting) wordt de nadruk gelegd op de doelstellingen van de CLT en dit contract. Bovendien valt ook de helderheid en leesbaarheid van dit contract op.

#### Inleiding, context

In de inleiding van het contract wordt het kader beschreven.

- A. De CLT heeft enkel niet winstgevendende doelstellingen, waaronder het mogelijk maken van wooneigendom voor lage en bescheiden inkomensgroepen die anders niet in staat zouden geweest zijn eigenaar te worden.
- B. Het doel van de CLT is de betaalbaarheid van woningen te bewaren, via de lange termijnleasing van gronden onder door eigenaars bewoonde woningen. De geleasede grond waarover sprake in deze overeenkomst is door de CLT verworven en wordt door haar geleased in het kader van deze doelstellingen.
- C. De eigenaar van de woning deelt de doelstellingen van de CLT. Hij gaat niet enkel akkoord met deze leasing om te kunnen genieten van de voordelen van het eigenaarschap, maar ook om de sociale doelstellingen van de CLT vooruit te helpen.
- D. De eigenaar van de woning en de CLT begrijpen en aanvaarden de specifieke voorwaarden van dit contract, waaronder de verkoopvoorwaarden.
- E. De eigenaar van de woning en de CLT zijn het er over eens dat deze voorwaarden helpen om hun gemeenschappelijke doelstellingen te realiseren over een lange periode, en doorheen een opeenvolging van eigenaars.

Daarom stemmen CLT en eigenaar van de woning in met alle voorwaarden opgenomen in dit contract.

#### Definities

---

<sup>77</sup> <http://www.cltnetwork.org/index.php?fuseaction=Blog.dspBlogPost&postID=2631>

## **Art 1 Akkoord van huiseigenaar en van notaris**

- De koper heeft het contract gelezen en begrepen.
- Zijn notaris heeft hem de voorw aarden uitgelegd.
- Bij het modelcontract zitten modelbrieven om toe te voegen aan dit contract, maar men raadt aan dat de kopers zelf een brief schrijven waarin ze uitleggen waarom, vanuit hun persoonlijke situatie, ze besloten hebben een CLT-w oning te kopen.

## **Art 2 leasingrecht van de grond**

CLT least de grond aan de eigenaar van de woning.

## **Art 3 Duur van de leasing en verandering van eigenaar van de grond**

3.1. De leasing duurt 99 jaar

3.2. Het contract kan na 99 jaar vernieuwd worden door de eigenaar, opnieuw voor 99 jaar. Het nieuwe contract kan dan aangepast worden door de CLT, voor zover de rechten van de eigenaar zoals vermeld in het eerste contract niet beknót worden.

3.3. Als de grond ooit door de CLT zou verkocht worden of op andere manier overgaan naar een nieuwe eigenaar loopt de leasing door met de nieuwe grondeigenaar. Indien die nieuwe eigenaar geen overheid of non-profit zou zijn heeft de huiseigenaar een voorkooprecht op de grond.

## **Art 4 Gebruik van de grond**

4.1. De grond mag enkel gebruikt worden voor residentiële functies, of functies die ermee in verband staan, en voor zover toegestaan door de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

4.2. De eigenaar zal het goed gebruiken als een goede huisvader, en in overeenstemming met de geldende wetten. Hij moet het goed onderhouden en bewoonbaar houden.

4.3. De eigenaar is verantwoordelijk voor alle gebruik door derden, en zal er op toezien dat ze het gebruiken volgens de voorschriften.

4.4. De eigenaar heeft er zijn domicilie.

4.5. De eigenaar mag het niet onderverhuren of onder-leasen, tenzij mits akkoord van de CLT. De CLT zal zo'n akkoord nooit kunnen geven als niet ten minste

- dezelfde voorw aarden als in dit contract gelden
- de huur niet hoger ligt (hij mag geen winst maken door te verhuren)

4.6. De CLT heeft het recht om, onder bepaalde voorwaarden, grond en woning te controleren.



4.7. De eigenaar heeft het recht op rustig gebruik van zijn goed. De CLT mag bvb. op geen enkele manier tussenkomen m.b.t. zaken die niet in het contract vermeld staan.

## **Art 5 Bedrag van de leasing**

5.1. Het leasingbedrag is 2 €/maand voor alleenstaanden en 4 €/maand voor gezinnen.

5.2. Betaling gebeurt op de eerste dag van de maand

5.3. Om de X jaar is een aanpassing van het leasingbedrag (aan index) mogelijk

5.4. Indien er om één of andere reden (met akkoord van CLT) zou worden afgeweken van de beperkende voorwaarden uit dit contract, dan kan het leasingbedrag in functie daarvan worden verhoogd.

5.5. Als de eigenaar te laat betaalt mag de CLT interest aanrekenen.

5.6. Wanneer de eigenaar de woning wil verkopen mag CLT eventuele achterstallige leasingbedragen inhouden van de verkoopprijs.

## **Art 6 Belastingen**

6.1. De eigenaar van de woning moet alle belastingen betalen voor grond en woning.

6.2. De CLT zal alle belastingen die bij haar toekomen doorrekenen aan de eigenaar van de woning.

6.3. De eigenaar van de woning heeft het recht om de belastingen te betwisten.

6.4. Indien de eigenaar zijn belastingen niet betaalt, mag de CLT de leasing verhogen, en ze zal dan dit geld gebruiken om zelf de belastingen te betalen.

6.5. Beide partijen zijn verplicht om aan elkaar te bewijzen dat ze belastingen betaald hebben.

## **Art 7 De woning**

7.1. De eigenaar van de woning is eigenaar van alle “verbeteringen” op de grond (gebouwen, structuren, gewassen...) die hij heeft gekocht of zelf aangebracht.

De titel van het huis behoort aan de eigenaar, maar wordt beperkt door de voorwaarden uit dit leasingcontract. De eigenaar van de woning mag nooit, zonder akkoord van de CLT, iets verwijderen van de grond.

7.2. De eigenaar van de woning sluit samen met het leasingcontract ook een aankoopcontract voor de woning af.

7.3. Verbouwingen moeten voldoen aan bepaalde voorwaarden:  
A. alle werken zijn op kosten van de eigenaar van de woning,

B. ze mogen enkel uitgevoerd worden op professionele wijze en volgens alle voorschriften,

C. enkel werken m.b.t. toegestane functies,

D. voor uitbreidingswerken is altijd toestemming nodig van de CLT.

7.4. De eigenaar mag geen bijkomende hypotheek (pand) op grond of het huis leggen.

7.5. De eigenaar is verantwoordelijk voor alle onderhoud en herstellingen.

7.6. (Indien van toepassing) reservefonds

7.7. Bij het eind van de leasing komt de eigendom terug naar de CLT. Die zal de eigenaar als volgt vergoeden:

1. alle openstaande hypothecaire leningen zullen eerst volledig worden afgelost t.a.v. de financiële instelling.

2. de eigenaar ontvangt de rest, berekend volgens de verkoopformule, en mits afhouding van achterstallige leasing enz.

## **Art 8 Financiering**

8.1. De eigenaar mag enkel een hypothecaire lening afsluiten die is goedgekeurd door CLT.

8.2. Door het ondertekenen van het leasingcontract verklaart de CLT zich akkoord met de lening die de eigenaar gaat afsluiten.

8.3. Voor elke herfinanciering of bijkomende hypotheek heeft de eigenaar het voorafgaand akkoord van de CLT nodig.

8.4. tot 8.6. Gaan over de rechten van de hypotheekhouder, onder andere in geval van gedwongen verkoop. Ze worden verder uitgewerkt in een bijlage aan het typecontract over de specifieke relatie tussen hypotheekgever, CLT en eigenaar waar we binnen het kader van deze studie niet op in gaan, maar die verder bestudeerd moet worden.

8.7. Wanneer er een gedwongen verkoop zou plaatsvinden na wanbetaling, en de verkoopprijs ligt hoger dan de oorspronkelijk door de koper betaalde prijs, dan gaat de meerwaarde volledig naar de CLT.

## **Art 9 Aansprakelijkheid, verzekering, schade en vernietiging, onteigening**

9.1. De eigenaar van de woning neemt alle aansprakelijkheid op zich m.b.t. de woning en het gebruik van de grond.

9.2. De eigenaar van de woning moet de CLT verdedigen t.o.v. alle aansprakelijkheidsclaims. Enkel bij grove nalatigheid door de CLT kan deze laatste aansprakelijk worden gesteld.

9.3. De eigenaar van de woning moet de CLT terugbetalen indien die heeft moeten betalen voor schade waarvoor de eigenaar aansprakelijk is.

9.4. De eigenaar van de woning moet een brandverzekering afsluiten, die aan bepaalde voorwaarden voldoet.

9.5. Als het gebouw beschadigd is of vernietigd, bvb. door brand, dan zal de eigenaar alles moeten doen om de woning in haar oorspronkelijke staat te herstellen. Indien herstellen niet meer mogelijk is, of meer kost dan wat de verzekering uitbetaalt, dan moet de eigenaar dit melden. De CLT zal hem dan helpen een oplossing te zoeken, bvb. door nieuwe financiering, onderhandelen met verzekeringsinstelling, telkens in overleg en mits akkoord van de eigenaar. Indien beiden geen akkoord kunnen vinden dan kan de eigenaar van de woning een einde stellen aan de leaseovereenkomst. Het verzekeringsgeld zal dan volgens een bepaalde formule worden verdeeld tussen bank, eigenaar en CLT.

9.6. Wat gebeurt er als de grond onteigend wordt voor openbaar nut?

De lease stopt op de datum dat de eigenaar van de woning het gebruik van de grond moet opgeven. De eventuele schadevergoeding wordt in dat geval verdeeld tussen eigenaar, bank en CLT, volgens dezelfde formule als in 9.5. Wanneer slechts een deel van de grond onteigend wordt, zodanig dat de woning nog bruikbaar is en verder bewoond kan worden, gaat de schadevergoeding naar de CLT.

9.7. Als een gedeelte van de grond onteigend is maar de leasing verder loopt, dan wordt het leasingbedrag aangepast aan de waarde van de overblijvende grond.

9.8. Wanneer het leasingcontract door schade, vernietiging, onteigening,... moet worden stopgezet, dan zal de CLT de eigenaar helpen om een nieuwe CLT-woning te bekommen, in de mate van het mogelijke.

## **Art 10 Overdracht van de woning**

4 verschillende mogelijkheden worden in het modelcontract beschreven. We nemen hier, ter illustratie<sup>78</sup>, de eerste versie uit het modelcontract over (waarin de verkoper geen absoluut recht heeft om de nieuwe koper aan te wijzen, waarin gewerkt wordt met een "improvements-only appraisal-based" formule<sup>79</sup> en waarin de aanvankelijke basisprijs niet hoger is dan de aanvankelijke geschatte waarde van het huis, zonder de grond).

---

<sup>78</sup> Deze herverkoopformule sluit nauw aan bij diegene die elders in deze studie wordt voorgesteld voor Gent. Dit artikel zal alleszins sterk moeten aangepast worden aan de Gentse situatie, vermits het hier omwille van de registratierechten niet aangewezen is dat de CLT de woning telkens terugkoopt om ze daarna te herverkopen.

<sup>79</sup> Zie hfst 5.5.4. De improvements only appraisal based methode onderscheidt zich van de compound appraisal based methode, omdat bij die eerste methode de afzonderlijke waarde van de grond in rekening wordt gebracht. Een eventuele waardeverhoging van die grond komt hier toe aan de CLT.

10.1 Dit artikel heeft de bedoeling de betaalbaarheid te bewaren, de CLT en de eigenaar van de woning gaan hiermee akkoord.

10.2. De eigenaar van de woning mag de woning enkel overdragen aan de CLT of aan een persoon die aan de inkomensvoorwaarden voldoet. Alle overdrachten die niet voldoen aan de beschreven voorwaarden, met uitzondering van de overdracht aan een erkende hypotheekhouder in geval van gedwongen verkoop, zal als nietig worden beschouwd.

Personen mogen de inkomensvoorwaarden, opgesteld door CLT Gent, niet overschrijden.

10.3. De woning mag worden overgedragen aan erfgenamen van de eigenaar van de woning, zoals hierna bepaald:

Wanneer de eigenaar (of de laatste overlevende mede-eigenaar) sterft dan zal de uitvoerder van het testament de CLT verwittigen. De CLT zal het huis en rechten op de geleasede grond overmaken aan één of meer van de hierna opgesomde erfgenamen, op voorwaarde dat ze per brief zich akkoord verklaren met deze acte (zie artikel 1). Het gaat om de echtgeno(o)t(e) van de eigenaar, de kinderen en de leden van het huishouden die voor (datum overlijden) minstens een jaar bij hem woonden. Alle andere erfgenamen zullen, behalve het geschreven akkoord, ook het bewijs moeten leveren dat ze aan de inkomensvoorwaarden voldoen. Zo niet zullen zij geen eigenaar kunnen worden van de woning, maar ze moeten overdragen volgens de voorwaarden van dit artikel 10.

10.4. Als de eigenaar wil verkopen moet hij dit aan de CLT laten weten.

10.5. Binnen de 10 werkdagen zal de CLT een schatter (die aanvaard is door beide partijen) sturen. Deze schat de waarde van het huis zonder de grond; alsof er geen beperkingen aan het gebruik ervan zouden verbonden zijn. Hij schat ook de waarde van de verbeteringen aangebracht door de eigenaar.

10.6. De CLT heeft een aankoopoptie (gedurende 60 dagen) om de woning te kopen aan de prijs volgens de hierna beschreven formule. De eigenaar verkoper mag aan de CLT een nieuwe koper suggereren die aan de inkomensvoorwaarden voldoet en bereid is het akkoord te tekenen. De CLT zal al het mogelijke doen om de woning aan deze persoon te verkopen, tenzij de CLT vindt dat het omwille van haar sociale doelstellingen beter is om aan iemand anders te verkopen.

10.7. Als de CLT de woning niet gekocht heeft (compromis) binnen de 60 dagen mag de eigenaar verkopen aan een kandidaat die aan de inkomensvoorwaarden voldoet, en dit aan de vastgestelde prijs. Indien hij daar binnen de 6 maand niet in slaagt mag hij, aan de vastgestelde prijs, verkopen aan iedereen, ook al voldoet de koper niet aan de inkomensvoorwaarden.

10.8. Als de eigenaar-verkoper er niet in slaagt om de woning te verkopen (en indien hij niet meer in de woning woont) geeft de eigenaar het recht aan de CLT om een koper te

zoeken en de woning te verkopen aan de voorwaarden die zo aansluiten bij de doelstellingen van dit contract.

10.9. De verkoopprijs mag niet hoger zijn dan de geschatte waarde van de woning (zonder de grond) zoals beschreven in 10.5, of dan de prijs bepaald door de hieronder beschreven doorverkoopformule.

#### 10.10. Doorverkoopformule

De formuleprijs is gelijk aan de basisaankoopprijs plus 25% van de stijging van de marktwaarde (indien die er is) zoals hierna beschreven.

(1) Basisprijs eigenaar van de woning: de partijen gaan er mee akkoord dat de basisprijs van de woning bij ondertekening van deze acte gelijk is aan X €.

(2) Oorspronkelijke geschatte waarde: de partijen gaan er mee akkoord dat de geschatte waarde bij ondertekening van deze acte gelijk is aan X €.

(3) Stijging van marktwaarde: is de geschatte waarde van de woning (zonder grond) bij de verkoop min de oorspronkelijk geschatte waarde(2).

Eigenaar-verkoper aandeel in de stijging van de marktwaarde: is 25% van de stijging van marktwaarde zoals hier beschreven.

Samenvatting formuleprijs: basisaankoopprijs van de woning van de eigenaar van de woning plus zijn aandeel in de stijging van de marktwaarde van de woning, zonder de ontvangen CLT-aankoopsubsidie.

10.11. Een koper die aan de inkomensvoorwaarden voldoet, zal een nieuw leasecontract krijgen. De CLT zal een nieuw contract uitschrijven, aan dezelfde voorwaarden als de CLT op het ogenblik van de verkoop gebruikt voor haar transacties met bewoners.

10.12. Indien de woning niet aan de CLT maar aan een koper, die aan de voorwaarden voldoet, wordt verkocht mag de CLT een bijdrage aanrekenen voor het uitvoeren van haar verantwoordelijkheden bij de transactie.

10.13. De eigenaar-verkoper is verplicht om de nodige herstellingen uit te voeren bij transfer van zijn woning:

- De verkoper zal op zijn kosten een inspectie van de woning laten uitvoeren door een erkende controleur, en een kopie van het verslag aan de CLT bezorgen.
- Indien uit dat verslag zou blijken dat er herstellingen nodig zijn om de woning in overeenstemming te brengen met de punten 4.2 en 7.5 hierboven, dan moet de verkoper die herstellingen vooraf laten uitvoeren, op eigen kosten.
- Bij verkoop of een andere transfer zal de eigenaar er voor zorgen dat hij de woning aflevert met alle oorspronkelijke elementen in goed werkende staat. Bij gebreke zal de verkoopprijs van de woning verlaagd worden.

## **Art 11 (kan gebruikt worden voor het opnemen van bijkomende voorwaarden)**

### **Art 12 Wanprestatie**

12.1. Wat gebeurt er als de eigenaar-bewoner zijn lease niet betaalt? Er wordt een verwittiging verzonden naar de eigenaar en de hypotheekverstrekker, en indien binnen de 30 dagen niet betaald is zal dit worden beschouwd als wanprestatie. (mogelijkheid tot verlenging indien op tijd wordt gereageerd).

12.2. Wat indien de eigenaar-bewoner andere (niet financiële) voorwaarden van het leasecontract overtreedt? De CLT zal een aanmaning sturen naar de eigenaar en de hypotheekverstrekker, en indien daar binnen de 60 dagen niet aan is voldaan dan zal dit beschouwd worden als wanprestatie (mogelijkheid tot verlenging indien op tijd wordt gereageerd).

12.3. Wat als de eigenaar-bewoner niet aan zijn verplichtingen kan voldoen omwille van een rechtszaak? Indien er omwille van een of andere gerechtelijke reden (bvb. failliet van de eigenaar) beslag wordt gelegd op het huis dan zal dit als verzuim worden beschouwd.

12.4. Bij wanprestatie (niet rechtgezette overtreding van de overeenkomst) heeft de CLT het recht om de lease stop te zetten of haar aankooprecht toe te passen.  
A. Stopzetting: bij elk van de voorgaande situaties mag de CLT het leasecontract stopzetten en naar de bevoegde rechtbank stappen om terug eigenaar te worden van de woning. Eerst zal de kredietinstelling volledig worden vergoed, vervolgens zal de CLT eventuele achterstallige betalingen (bvb. onbetaalde leasing, gerechtskosten...) afhouden. Wanneer dit alles lager is dan de art. 10 bepaalde formuleprijs zal de eigenaar het resterende bedrag ontvangen.

B. Aankooprecht: bij elk van de voorgaande situaties kan de CLT ook haar aankooprecht toepassen, volgens de verkoopprijs vastgesteld in art 10.

12.5. Wat gebeurt er bij verzuim door de CLT?

De CLT zal nooit in gebreke zijn m.b.t. haar verplichtingen in het leasecontract behalve 60 dagen (of elke termijn waarin het haar redelijkerwijs mogelijk is om het verzuim recht te zetten) nadat zij hiertoe door de eigenaar-bewoner in gebreke wordt gesteld.

### **Art 13 Bemiddeling en arbitrage**

13.1. Mits onderling akkoord mogen alle middelen voor bemiddeling en arbitrage gebruikt worden om conflicten m.b.t. de leasing op te lossen.

13.2. In dat geval zullen de eigenaar en de CLT elk de helft van de hieraan verbonden kosten op zich nemen.

### **Art 14 Algemene bepalingen**

14.1. Lidmaatschap CLT: mits eenmalige bijdrage van 5 € wordt de eigenaar-bewoner automatisch stemgerechtigd lid van de CLT

14.2. Verwittigingen: formaliteiten volgens dewelke de partijen elkaar van iets moeten verwittigen (brief, mail, etc.)

14.3. Geen makelarij: de eigenaar-bewoner waarborgt dat hij geen enkele overeenkomst heeft afgesloten i.v.m. de aankoop/verkoop van het huis met enige makelaar behalve x.

14.4. Geldigheid en duur van de lease

Indien een van de elementen in dit contract niet geldig zou zijn betekent dit niet dat de rest van het contract daarom ongeldig wordt. Het is de bedoeling van de partijen dat de aankoopoptie van de CLT en alle andere rechten van beide partijen voor de volledige duur van dit contract en bij elke verlenging ervan blijven gelden. Wanneer zou blijken dat één van deze rechten of opties zou beschouwd moeten worden als onderhevig aan een wet die de duur ervan beperkt, dan zal er van uitgegaan worden dat het recht stopt twintig jaar na overlijden van de laatste van volgende personen (volgt een lijst met de namen van de kinderen).

14.5. Voorkooprecht (right of First refusal). Indien CLT om één of andere reden haar aankooprecht niet zou kunnen gebruiken heeft ze nog wel een voorkooprecht.

14.6. Verklaring van afstand, standaardclausules in een leasecontract.

14.7. Het recht van CLT om te vervolgen of te verdedigen. CLT zal het recht hebben, maar niet de verplichting, om in eigen naam of in naam van de eigenaar elke actie te ondernemen voor de verdediging van haar of de eigenaars belang m.b.t. de geleasede grond.

14.8 – 14.12: Rechtsgebied, registratie, etc.

### **Enkele belangrijke elementen uit de bijzondere voorwaarden bij verkoop door een sociale bouwmaatschappij (bouw-verkoop-operaties)**

In CLT-operaties waar een sociale woningbouw maatschappij zal optreden als bouwheer (hypothetische voorbeelden Oude Dokken, Hoge Weg) gelden de algemene verkoopvoorwaarden van de sociale woningbouw maatschappij.

Nochtans gaan we ervan uit dat we (via het VMSW) een uitzondering op de toewijzingsvolgorde/ voorwaarden mogen aanbrengen. Bovendien mogen we er van uitgaan dat, gezien het doelpubliek, haast alle hypothecaire leningen een sociale lening (Vlaamse Woonlening) zullen worden.

Het is dus van belang om de erfpachtakte goed af te stemmen op de leningsvoorwaarden en verkoopvoorwaarden.

Daarom sommen we hier eerst een aantal voorwaarden op die mogelijks zijn opgenomen in de leningsaktes en in de verkoopaktes, en die van belang kunnen zijn voor deze oefening.

#### **Art: voorwaarden m.b.t. eigendom vastgoed.**

Koper mag geen eigenaar zijn van ander vastgoed, en dit tot 20 jaar na verkoop.

Uitzonderingen:

- onverdeeldheid met derden
- erfenis
- voor beroepsdoeleinden.

Bij niet respect: schadevergoeding gelijk aan 25% van de verkoopprijs (verminderd met 1,20% van deze som per jaar vanaf het tweede jaar na de verkoop)

#### **Art: bestemming**

- Enkel voor wonen, tenzij CLT een uitzondering toestaat.
- Nooit voor drankgelegenheden.
- Voor elke aanpassing die stedenbouwkundige vergunning vereist of het uitzicht van het gebouw verandert is toestemming van het VMSW nodig.
- Wanneer de eigenaar de woning verkoopt binnen de eerste tien jaar moet hij een schadevergoeding betalen. Schadevergoeding = Verkoopprijs – Aankoopprijs. Deze schadevergoeding wordt verminderd met 10% per jaar dat verlopen is na de verkoop.
- Wanneer de eigenaar de woning verkoopt voor het 20ste jaar mag hij de woning alleen verkopen aan iemand die in aanmerking komt voor een sociale lening.

#### **Art: terugkooprecht (Réméré)**

Wanneer de koper de voorwaarden niet respecteert heeft men, gedurende de eerste vijf jaar, het recht om de woning terug te kopen aan de verkoopprijs.

#### **Enkele belangrijke elementen uit de beperkende voorwaarden opgenomen in het lastenboek voor hypothecaire kredieten**

##### **Art: aanpassing van de interestvoet**

Wanneer de woning, na akkoord, gedeeltelijk wordt bestemd voor commerciële of professionele doeleinden, dan kan de interestvoet met 1% verhoogd worden.

Wanneer de woning, na akkoord, gedeeltelijk wordt verhuurd, kan de interestvoet met 1 tot 3% verhoogd worden.



Wanneer de eigenaar een ander vastgoed zou verwerven (behalve voor professionele doeleinden), dan kan de interestvoet verhoogd worden met 1%.<sup>80</sup>

De lener kan de rentevoet verhogen tot 8% wanneer de eigenaar:

- de woning niet in orde brengt met de wooncode
- de woning verhuurt of gebruikt voor andere dan woondoeleinden, zonder voorafgaande toestemming
- niet binnen de 6 maand na het afsluiten van de lening de volledige woning betreft
- eigenaar geworden is van ander vastgoed, zonder gewaarschuwd te hebben

### **Art loonbeslag**

Er kan loonbeslag gelegd worden bij achterstallige betalingen.

### **Art beslaglegging**

**Art** verplichtingen m.b.t. het goed

- het goed gebruiken als goede huisvader, het gebruiken uitsluitend voor wonen, zorgen dat het blijft voldoen aan de voorwaarden van de wooncode en in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften.
- het goed zelf volledig bewonen, met uitzondering van een gedeeltelijk gebruik voor professionele doeleinden of verhuring, onder bepaalde voorwaarden en mits goedkeuring

### **Art Bijkomende contracten**

De ontleners verklaart dat hij een schuldsaldoverzekering en een brandverzekering heeft afgesloten.<sup>81</sup>

### **Art**

De ontleners geeft de lener het recht om, wanneer hij zelf in gebreke blijft, in zijn naam verzekeringspremies te betalen

- op te treden in alle geschillen m.b.t. de eigendom van het goed en bij onteigeningen
- alle handelingen stellen voor het bekomen van vergoedingen die voortkomen uit de eigendom van het goed.
- (in dit geval worden de eventuele kosten uiteraard verhaald op de ontleners)

---

<sup>80</sup> In geval van verwerving van een ander vastgoed heeft het Fonds nog andere mogelijkheden, zie bvb. art.20

<sup>81</sup> In sommige gevallen kan, mits motivering, worden afgeweken van de schuldsaldoverzekering.

## **Art**

De lener heeft het recht om de onmiddellijke terugbetaling van het krediet te eisen in de volgende gevallen:

- als het krediet niet de hypothecaire rang inneemt die voorzien is
- als het verleende geld niet gebruikt wordt zoals voorzien in de akte
- als de ontlener twee maanden betalingsachterstal heeft
- als de ontlener niet binnen de zes maand de volledige woning bewoont
- als de ontlener valse of onvolledige verklaringen zou hebben afgelegd bij het afsluiten van de lening of bij de aanpassingen van de rentevoet.
- als de werken niet worden uitgevoerd zoals voorzien
- als de woning niet voldoet aan de normen van de wooncode
- bij beslaglegging of opdeling van het goed
- wanneer de ontlener eigenaar wordt van een ander vastgoed
- wanneer de ontlener de verzekeringen opzegt
- als de ontlener de woning verhuurt zonder goedkeuring
- als de ontlener de lener niet toestaat om de woning te inspecteren

## **Art**

De ontlener staat de lener toe om zijn woning te inspecteren op de naleving van de voorwaarden.

## **Art**

Bijzondere voorwaarden (voortdurend, zelfs nadat de lening is afbetaald), om te voorkomen dat er met het goed, aangekocht dankzij de tussenkomst van de overheid, gespeculeerd wordt of dat het niet meer tegemoet komt aan de doelstellingen.

- Gebruik en aanpassingen van het goed: enkel voor wonen, tenzij afwijking goedgekeurd. Voor verbouwingen die stedenbouw kundige vergunning vereisen of het uiterlijk van het gebouw wijzigen is toestemming nodig.
- Voorkooprecht: de lener blijft een voorkooprecht behouden
- Elke vervreemding, verhuur, ter beschikking stelling van derden moet eerst goedgekeurd worden door het Woningfonds.
- Bij niet naleving van deze voorwaarden mag de lener een schadevergoeding vorderen, die niet hoger kan zijn dan het financiële voordeel bekomen door de ontlener.

Tot slot, in verband met de mogelijkheid om gebruik te maken van de Vlaamse Woonlening somde Chantal Sysmans, verantwoordelijk voor het verstrekken van die

leningen bij de Volkshaard/De Kleine Landeigendom een aantal vragen en bedenkingen op, die in verder overleg met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) dienen uitgeklaard te worden. Het gaat daarbij over technische materie m.b.t. hypothecair lenen en erfpacht.

### **6.1.6.2. Termijn**

In hetgeen hierboven uitgewerkt is, gaan we uit van een erfpacht die verstrekt wordt voor 99 jaar. Dit heeft onmiskenbaar het voordeel dat dit zich aandoet als bijna 'voorgoed'. Het is een termijn die mensen moeilijk overzien en waarbij zeker ook de kinderen gewaarborgde rechten behouden. Tijdens overleg met notaris Debyser suggereerde deze de termijn in te korten naar 50 of 30 jaar. Deze termijn laat toe dat CLT het goed of het erfpacht meer in handen houdt en er na het verstrijken van die periode, verbeteringen in de overeenkomst kan aanbrengen; aanpassingen kan maken – in de geest van CLT – die op dat moment misschien nodig of wenselijk zijn. Aangezien CLT de uitdrukkelijke intentie uitspreekt om de erfpacht na afloop van een eerste termijn terug te verlengen met eenzelfde periode, hoeft dit geen probleem te geven. Bovendien lijkt het niet onwaarschijnlijk dat er in de eerste periode van bijvoorbeeld 50 jaar vrij regelmatig een beëindiging van de acte zal ontstaan op natuurlijke wijze (overlijden van de titularis), waardoor er meteen terug een nieuwe erfpachtacte kan opgemaakt worden (dat is ook zo in het geval van een termijn van 99 jaar).

### **6.1.6.3. Fiscale aspecten**

#### **Het registratierecht**

Een registratierecht van 0.2% is verschuldigd op het totaal van de vergoedingen die de erfpachter of opstalhouder betaalt aan de eigenaar van de grond.

Voorbeeld: een erfpacht wordt gevestigd voor 52 jaar, met een pacht van 750€ per jaar: Er is 0.2% op 39.000€ of 78€ aan registratierechten verschuldigd.

Bij het beëindigen van het recht moet geen registratierecht betaald worden op de overdracht van de gebouwen naar de grondeigenaar.

Wanneer de eigenaar van gebouwen, die werden opgericht door de erfpachter of de opstalhouder, tijdens de duur van het opstalrecht of het recht van erfpacht wordt overgedragen, zullen de registratierechten wel verschuldigd zijn.

#### **De personenbelasting**

De vergoeding die een grondeigenaar, die privé optreedt, ontvangt, wordt belast als onroerende inkomsten. Zij wordt belast voor het jaar waarin zij betaald wordt. Indien de eigenaar beroepsmatig optreedt, worden deze vergoedingen belast als bedrijfsinkomsten. De basis voor de belasting is deze waarop de registratierechten berekend worden, dus in feite deze die aangegeven is in de vestingsakte. De

privépersoon mag geen kosten in mindering brengen, diegene die beroepsmatig optreedt wel.

De erfpachter of opstalhouder die niet beroepsmatig optreedt mag de vergoeding die hij betaald heeft in mindering brengen van zijn globaal belastbaar inkomen. Het kadastraal inkomen, of de huurinkomsten, moeten in zijn aangifte voor de personenbelasting opgenomen worden. Hij moet eveneens de onroerende voorheffing betalen.

#### **6.1.6.4. De erfenis**

Indien een eigenaar van een CLT-woning overlijdt zijn er een drietal mogelijkheden, naargelang de wijze van redactie van de overeenkomsten:

- de erfpacht eindigt van rechtswege bij het overlijden; in dat geval hebben de erfgenamen in principe recht op een vergoeding (eigen investering en deel van de meerwaarde), en kan de CLT de woning terug verkopen aan een nieuwe koper, of zelfs aan (één of meer) de erfgenamen zelf, aan wie zij een nieuwe erfpacht toekent
- de erfpacht eindigt niet bij overlijden; in dat geval erven de erfgenamen de woning, en kunnen zij die verkopen, of behouden en toebedelen aan één van de erfgenamen
- tussenoplossing - misschien te verkiezen: de erfpacht kan door de Stichting beëindigd worden bij overlijden, bijv. indien de erfgenamen niet (meer) aan de gestelde voorwaarden zouden voldoen of indien de overledene de woning slecht onderhouden zou hebben; wellicht is het opportuun te voorzien dat ook de erfgenamen de erfpacht kunnen beëindigen bij overlijden; bij deze optie is het overlijden dus een evaluatiemoment voor beide partijen.

#### **6.1.6.5. Besluit:**

De voorgestelde rechtsvorm kan maar bruikbaar zijn indien:

- Er een voortdurend karakter kan verzekerd worden
- Indien de erfpachter zijn erfpachtrecht niet kan vervreemden via een clause in het contract
- Indien bij overlijden een uitdrukkelijk ontbindend beding ontstaat waardoor een nieuwe erfpacht kan aangegaan worden met een nieuwe erfpachter.

## 6.2 Organisatieontwikkeling

### 6.2.1 Inleiding

Als we de doelstellingen van een CLT willen realiseren, moeten we een rechtsvorm kiezen waarbinnen de activiteiten van een CLT vorm kunnen krijgen. Hieronder onderzoeken we vier mogelijke rechtsvormen. De vzw, een coöperatieve vennootschap (CVBA), een coöperatieve vennootschap met sociaal oogmerk (VSO) en de stichting. De vergelijking is gebaseerd op het rapport 'Haalbaarheidsstudie van Community Land Trust Brussel, uitgewerkt door het consortium met Periferia, Maison de Quartier Bonnevie, CREDAL, Development of Planning Unit, Gut-T en Lydian Lawyers (p. 79-85). Lieve Jacobs van Coopburo vulde dit verder aan.

### 6.2.2 Analyse van mogelijke rechtsvormen van de trust

#### 6.2.2.1. Doel, aard en formele vereisten

VZW	CVBA	VSO	STICHTING
<p>Doel: de VZW heeft geen winstoogmerk, doch een belangeloos doel. Bovendien kan ze handelsactiviteiten voeren voor zover deze onderschikt zijn aan haar belangeloos doel. De activiteiten kunnen wel winst genereren, doch deze kan niet uitgekeerd worden aan de leden en dient toegewezen te worden aan het niet-winstgevend doel van de VZW. In geval van ontbinding van de VZW kunnen de activa niet toegewezen worden aan de leden en dienen deze toegewezen te worden aan een doel gelijkaardig aan het doel van de VZW, zoals bepaald in de statuten.</p> <p>Een VZW kan worden opgericht bij onderhandse akte, tenzij er ter gelegenheid van de oprichting onroerende goederen worden ingebracht, dan is een notariële akte verplicht.</p>	<p>Doel: de CVBA is een vennootschap met als doel winsten te genereren<sup>82</sup>. Ze kan zowel burgerlijke als handelsactiviteiten hebben. De CVBA heeft de volgende kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de wet verleent een ruime mate van flexibiliteit omtrent de organisatie;</li> <li>• de vennootschap is samengesteld uit een veranderlijk aantal vennoten;</li> <li>• de inbreng van de vennoten is (gedeeltelijk) veranderlijk;</li> <li>• de niet-overdraagbaarheid van aandelen kan opgenomen worden in de statuten;</li> <li>• de vennoten dragen bij aan de uitvoering van de activiteiten van de vennootschap (coöperatief karakter).</li> </ul> <p>Het maatschappelijk kapitaal van de CVBA is deels vast en deels veranderlijk (zie hieronder) en het veranderlijk deel</p>	<p>Doel: De VSO kan een winstbeoogende activiteit uitoefenen, maar het voornaamste oogmerk mag er niet in bestaan vermogensvorderingen aan de vennoten uit te keren. Toch is het mogelijk een beperkt vermogensvordering uit te keren aan de vennoten, dat beperkt is tot een wettelijk vastgestelde rentevoot<sup>83</sup>. Aan de personeelsleden moet de mogelijkheid geboden worden vennoot te worden.</p> <p>In geval van ontbinding van de VSO kunnen de activa niet toegewezen worden aan de leden en dienen deze toegewezen te worden aan een doel dat zo nauw mogelijk aansluit bij het sociaal oogmerk, zoals bepaald in de statuten.</p> <p>Het VSO-statuut kan door elke vennootschap worden aangenomen.</p>	<p>Doel: De stichting wordt opgericht om een vermogen uitsluitend aan te wenden ter verwezenlijking van een bepaald belangeloos doel. De stichting mag geen stoffelijk voordeel verschaffen aan de stichters, de bestuurders of aan derden, tenzij, voor wat deze laatste betreft, indien dit kadert in de verwezenlijking van het belangeloos doel. Een stichting mag, in het licht van een recente rechtspraak, onbeperkt economische activiteiten ontwikkelen, maar enkel indien zij dit doet om haar belangeloze doel te verwezenlijken.</p> <p>Ook na haar bestaan van de stichting (bij ontbinding) moet de bestemming van het vermogen worden geëerbiedigd. Daartoe moeten de statuten aangeven welke bestemming het vermogen van de stichting moet krijgen. De statuten kunnen er wel in voorzien dat de</p>

<sup>82</sup> Traditioneel wordt de coöperatieve aard (i.e. de verwezenlijking van de gemeenschappelijke doelstellingen van de individuele aandeelhouders) van de CVBA geacht het winstoogmerk te beperken.

<sup>83</sup> Deze rentevoot wordt bepaald door het KB en is ook van toepassing op voor de NRC-erkende coöperaties.

	kan wijzigingen zonder een formele wijziging van de statuten. Een CVBA wordt verplicht opgericht bij notariële akte.		stichter de goederen kunnen terugnemen die de stichter heeft geaffecteerd aan de stichting ter gelegenheid van haar oprichting of tijdens haar bestaan. Hiertoe is dan wel vereist dat de stichting haar doelstelling heeft verwezenlijkt. Een stichting wordt verplicht opgericht bij notariële akte.
--	--	--	--

### 6.2.2.2. Rechtspersoonlijkheid

VZW	CVBA	VSO	STICHTING
De VZW is een rechtspersoon met een afzonderlijk vermogen. De VZW verwerft rechtspersoonlijkheid vanaf het ogenblik van neerlegging van haar statuten ter griffie van de rechtbank van koophandel.	De CVBA is een rechtspersoon met een afzonderlijk vermogen. De CVBA verwerft rechtspersoonlijkheid vanaf het ogenblik van neerlegging van oprichtingsakte ter griffie van de rechtbank van koophandel.	De VSO volgt haar onderliggende vennootschap.	De stichting heeft rechtspersoonlijkheid. De rechtspersoonlijkheid van de <u>private stichting</u> ontstaat door neerlegging van de statuten en de benoemingsakten van de bestuurders ter griffie van de rechtbank van koophandel. De <u>stichting van openbaar nut</u> <sup>84</sup> verkrijgt rechtspersoonlijkheid op de datum van het koninklijk besluit waarop zij wordt erkend.

### 6.2.2.3. Aansprakelijkheid

VZW	CVBA	VSO	STICHTING
Noch de leden, noch de bestuurders zijn persoonlijk aansprakelijk voor verbintenissen aangegaan door de VZW. Hou wel rekening met de eventuele bestuurdersaansprakelijkheid, zoals deze geldt voor elke rechtsvorm.	Noch de vennoten, noch de bestuurders zijn persoonlijk aansprakelijk voor verbintenissen aangegaan door de CVBA. Er geldt wel een verzwaarde aansprakelijkheid voor de oprichters van elke vennootschap, dit geldt dus ook voor een CVBA. Hou ook rekening met de eventuele bestuurdersaansprakelijkheid, zoals deze geldt voor elke rechtsvorm.	De VSO volgt haar onderliggende vennootschap.	De schuldeisers van de stichting kunnen geen verhaal uitoefenen op het persoonlijk vermogen van de stichting. Omgekeerd kunnen de persoonlijke schuldeisers van de stichters geen aanspraak maken op het vermogen van de stichting. Hou wel rekening met de eventuele bestuurdersaansprakelijkheid, zoals deze geldt voor elke rechtsvorm.

<sup>84</sup> De stichting van openbaar nut is voorbehouden voor stichtingen die zijn "gericht op de verwezenlijking van een werk van filantropische, levensbeschouwelijke, religieuze, wetenschappelijke, artistieke, pedagogische of culturele aard". De private stichting en de stichting van openbaar nut zijn dus twee verschillende rechtsvormen en men kan dan ook niet zomaar overstappen van de ene naar de andere. Het is enkel via een bijzondere procedure mogelijk de private stichting om te zetten in een stichting van openbaar nut zonder verlies van rechtspersoonlijkheid. De omzetting van een stichting van openbaar nut naar een private stichting is niet mogelijk zonder verlies van rechtspersoonlijkheid.

## 6.2.2.4. Kapitaalvereisten

VZW	CVBA	VSO	STICHTING
Geen kapitaalvereisten. De financiering kan o.m. gebeuren door middel van de lidgeden van de individuele leden. Het maximumbedrag van het lidgeld moet worden opgegeven in de statuten. De raad van bestuur of het orgaan dat bevoegd is om de lidgeden te vragen, kan niet meer vragen dan hetgeen bepaald is in de statuten.	Het minimum vast gedeelte van het kapitaal bedraagt EUR 18.550 (volledig geplaatst en ten minste volgestort ten belope van EUR 6.200). Het veranderlijk gedeelte van het kapitaal kan fluctueren zonder dat hiervoor de statuten dienen te worden aangepast. Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door aandelen op naam (ingeschreven in een aandelenregister). Het principe "één aandeel = één stem" is niet verplicht.	De VSO volgt haar onderliggende vennootschap. Indien ze kiest voor de rechtsvorm van een CVBA, dan: Het minimum vaste gedeelte van het kapitaal bedraagt EUR 6.150 (volledig geplaatst en ten minste volgestort ten belope van EUR 2.500) en na twee jaar moet het volledig volgestort zijn.	Volgens een meerderheid in de rechtsleer veronderstelt de oprichting van een stichting de inbreng van een aanvansvermogen. Maar klopt dit wel? De wet bepaalt dat een vermogen wordt "aangewend" ter verwezenlijking van een belangeloos doel en niet dat een vermogen wordt "ingebracht". Had de wetgever een werkelijk aanvanskapitaal vereist, waarom heeft hij dit dan niet uitdrukkelijk voorzien? Bovendien wordt het ontbreken van een aanvanskapitaal niet gesanctioneerd door de wetgever.

Het is een VZW verboden een publiek beroep te doen op het spaarwezen. Een VZW kan wel (onder bepaalde voorwaarden) giften ontvangen op een voor de schenkers fiscaal vriendelijke manier.	Een CVBA kan een publiek beroep doen op het spaarwezen. Ze is dan wel onderworpen aan de prospectusplicht wanneer het aanbod openbaar is <sup>85</sup> .	De VSO volgt haar onderliggende vennootschap.	Een stichting kan wel (onder bepaalde voorwaarden) giften ontvangen op een voor de schenkers fiscaal vriendelijke manier.
---	--	---	---

## 6.2.2.5. Leden/vennoten

VZW	CVBA	VSO	STICHTING
Er dienen ten minste drie leden te zijn. Dit kunnen natuurlijke personen of rechtspersonen zijn.	De voorwaarden m.b.t. de toetreding, uittreding en uitsluiting van de leden, worden vastgesteld in de statuten. Er dienen ten minste drie vennoten te zijn. Dit kunnen natuurlijke personen of rechtspersonen zijn. Aandelen kunnen vrij	De VSO volgt haar onderliggende vennootschap.	De stichting heeft geen leden, noch vennoten. Dit is meteen ook het kenmerk dat de stichting onderscheidt van alle andere Belgische rechtspersonen. De stichting staat derhalve op zichzelf en handelt in het rechtsverkeer door middel van een verplicht orgaan, nl. de raad

<sup>85</sup> De uitgifte van aandelen wordt geacht niet openbaar te zijn indien:

- De totale tegenwaarde kleiner is dan 100.000€
- De uitgifte zich richt tot minder dan 100 personen of zich uitsluitend richt tot gekwalificeerde beleggers
- De totale tegenwaarde minstens 50.000€ per belegger bedraagt.

Is de uitgifte wel openbaar, dan ben je onderworpen aan de prospectusplicht. Het prospectus is een wettelijk vereist document waarin alle informatie over de aandelen, de CVBA, het financieel plan en de risicofactoren gebundeld is en dat moet worden goedgekeurd door de FSMA, dit is de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.

MERK OP: De coöperatie die erkend werd voor de Nationale Raad voor de Coöperatie wordt vrijgesteld van de toepassing van de financiële reglementering betreffende het openbaar beroep op het spaarwezen, voor zover ze minder dan 2,5 miljoen euro kapitaal per jaar ophaalt bij het grote publiek.

<p>Er wordt een wettelijk onderscheid gemaakt tussen “werkelijke” en “toegetroden” leden<sup>86</sup>. De rechten en v erplichtingen v an de toegetroden leden dienen bepaald te worden in de statuten. De statuten kunnen, binnen de perken v an het wettelijk kader, ev eneens categorieën v an werkelijke leden inv oeren.</p>	<p>ov ergedragen worden aan andere v ennoten onder de v oorwaarden bepaald in de statuten (de ov erdracht van aandelen kan v erboden worden). Aandelen kunnen ev eneens ov ergedragen worden aan derden die hiertoe specifiek aangewezen zijn in de statuten en met instemming v an het orgaan dat beslist ov er de toetreding v an nieuwe leden. De uitsluiting v an v ennoten kan uitgesproken worden door de algemene v ergadering, tenzij de statuten dit aan een ander orgaan opgedragen.</p>		<p>v an bestuur. Het wettelijk kader rond de stichting v oorzeit wel in de mogelijkheid v an twee facultatieve organen. Zo kan hij een orgaan v an v ertegenwoordiging en een orgaan v an dagelijks bestuur instellen.</p>
---	--	--	--

### 6.2.2.6. Organisatie en werking

VZW	CVBA	VSO	STICHTING
<p>De VZW dient de v olgende organen v erplicht in te richten, gebaseerd op het bestuursstelsel van NV's: (i) de <u>algemene v ergadering</u> v an de werkelijke leden is in het bijzonder belast met de v olgende exclusieve bev oegdheden<sup>87</sup>: wijziging v an de statuten, benoeming en ontslag v an bestuurders, kwijting v erlenen aan bestuurders, ontbinding v an de VZW, goedkeuring v an de jaarrekening en de begroting v an het v olgende boekjaar, uitsluiting v an een lid, enz. Minstens één v ergadering per jaar, ten laatste binnen een termijn v an zes maanden v olgend op de</p>	<p>De wet kent hieromtrent een hoge mate v an f lexibiliteit. De volgende organen zijn wel bij wet v oorgescreven: (i) de <u>algemene v ergadering</u> v an v ennoten. Dit orgaan heeft de exclusieve bev oegdheid om de jaarrekening goed te keuren en kwijting te v erlenen aan de bestuurders. De statuten kunnen bijkomende bev oegdheden toekennen aan dit orgaan en de concrete organisatie v erder uitwerken (i.e. de oproepingsv ereisten, de v ereisten omtrent de stemming en de aanwezigheid, enz.) De algemene v ergadering komt minstens één maal per jaar samen. Hoewel de aandelen het maatschappelijk kapitaal v ertegenwoordigen, is het principe “één aandeel =</p>	<p>De VSO v olgt haar onderliggende v ennootschap. Bijkomend is er een beperking v an het stemrecht op de A.V.: niemand mag aan de stemming v an de algemene v ergadering deelnemen met meer dan één tiende v an het aantal stemmen v erbonden aan de v ertegenwoordigde aandelen (of één twintigste indien één of meer v ennoten de hoedanigheid hebben v an personeelslid in dienst v an de VSO).</p>	<p>De stichting kent geen ledenorgaan. Ze heeft in principe enkel een raad v an bestuur die uit ten minste drie personen bestaat. Wel kan zij statutair “ad hoc” organen in het leven roepen, zoals een orgaan v an toezicht. Verder is nog v ermeldenswaard dat het wettelijk kader rond de stichting v oorzeit in de mogelijkheid v an twee facultatieve organen. Zo kan zij een orgaan v an v ertegenwoordiging en een orgaan v an dagelijks bestuur instellen.</p>

<sup>86</sup> De werkelijke leden zijn de stichters van de VZW, alsmede elke andere persoon die is toegetroden in deze hoedanigheid ov ereenkomstig de bepalingen v an de statuten. De werkelijke leden genieten van de rechten die hen worden toev ertrouwd op basis v an de wet en de statuten, i.e., in het bijzonder, het recht om de algemene v ergadering bij te wonen en te stemmen, het recht op informatie, etc.

De toegetroden leden zijn geen werkelijke leden. Het zijn derden die worden betrokken bij de werking v an de VZW in de mate bepaald door de VZW. Hun rechten en v erplichtingen worden geregeld krachtens een uitdrukkelijke bepaling in de statuten.

<sup>87</sup> Er kunnen bijkomende bev oegdheden aan de algemene v ergadering v erleend worden in de statuten.



<p>goedkeuring van de jaarrekening. Elk lid heeft één stem, tenzij de statuten anders bepalen.</p> <p>(ii) de <u>raad van bestuur</u> is, naast de algemene vergadering, het belangrijkste bestuursorgaan: het beschikt over de ruimste bevoegdheden om elke beslissing te nemen of elke handeling te stellen noodzakelijk of nuttig ter verwezenlijking van het doel van de VZW<sup>88</sup>. De raad van bestuur bestaat uit ten minste drie bestuurders en het aantal bestuurders moet lager zijn dan het aantal leden (indien er slechts drie leden zijn, dienen er twee bestuurders te zijn). Het dagelijks bestuur van de VZW kan opgedragen worden aan één of meerdere personen, al dan niet bestuurders.</p> <p>De algemene vergadering kan beslissen om de VZW vrijwillig te ontbinden. Het netto-actief moet bij de sluiting van de vereffening bestemd worden tot een doel dat gelijkaardig is aan het doel van de ontbonden rechtspersoon.</p>	<p>één stem” niet verplicht”.</p> <p>(ii) de bevoegdheden van de <u>raad van bestuur</u> kunnen in grote mate vrij bepaald worden in de statuten, i.e. het aantal bestuurders, de duur van het mandaat, de wijze van benoeming (bevoegdheid van de algemene vergadering van vennoten, tenzij de statuten anders bepalen).</p> <p>Indien meerdere bestuurders worden benoemd, zullen zij niet handelen als een “college”, tenzij de statuten dit uitdrukkelijk bepalen.</p> <p>De algemene vergadering kan beslissen om de CVBA te vereffenen. Het netto-actief kan verdeeld worden onder de vennoten (conform de statuten).</p>	<p>De VSO volgt haar onderliggende vennootschap.</p> <p>Let wel op: het netto-actief moet bij de sluiting van de vereffening bestemd worden tot een doel dat gelijkaardig is aan het doel van de ontbonden rechtspersoon.</p>	<p>De stichting kan enkel worden ontbonden door de rechtbank van eerste aanleg om een aantal limitatief in de wet opgesomde redenen<sup>90</sup>. Ook hier moet het netto-actief bij de sluiting van de vereffening bestemd worden tot een doel dat gelijkaardig is aan het doel van de ontbonden stichting.</p>
--	---	---	--

### 6.2.2.7 Vertegenwoordiging

VZW	CVBA	VSO	STICHTING
<p>De raad van bestuur vertegenwoordigt in principe de VZW als een college jegens derden.</p> <p>De vertegenwoordigingsbevoegdheid kan eveneens gedelegeerd</p>	<p>De bepalingen in de statuten of de beslissingen omtrent de vertegenwoordigingsbevoegdheid zijn tegenwerpbaar aan derden indien deze gepubliceerd worden in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.</p>	<p>De VSO volgt haar onderliggende vennootschap.</p>	<p>De raad van bestuur vertegenwoordigt de stichting. Echter kunnen de statuten de vertegenwoordigingsbevoegdheid toewijzen aan een orgaan van vertegenwoordiging.</p>

<sup>88</sup> De algemene bevoegdheid van de raad van bestuur kan beperkt worden in de statuten, maar deze beperkingen zijn niet tegenwerpbaar aan derden.

<sup>89</sup> De stemrechten kunnen vrij bepaald worden in de statuten: het is mogelijk om de stemrechten van bepaalde aandeelhouders te beperken of aandelen uit te geven met meerdere of geen stemrechten.

<sup>90</sup> Enkele voorbeelden: de doeleinden zijn verwezenlijkt, de stichting is niet meer in staat haar doeleinden na te streven, de stichting wendt haar vermogen aan voor een ander doel dan dat waarvoor zij is opgericht, ...

worden aan één of meerdere personen, al dan niet bestuurders, alleen of gezamenlijk handelend. Van delegatie is tegenwerpbaar aan derden indien ze gepubliceerd wordt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.			
---	--	--	--

### 6.2.2.8 Boekhouding-jaarrekening-c ontrole

VZW	CVBA	VSO	STICHTING
<p>Een "kleine" VZW mag een vereenvoudigde boekhouding voeren, daar waar "grote" vzw's hun boekhouding dienen te voeren overeenkomstig de Boekhoudwet<sup>91</sup>.</p> <p>Een VZW dient een jaarrekening en een begroting voor het volgende boekjaar op te stellen die ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan de algemene vergadering.</p> <p>"Zeergrote" vzw's dienen eveneens een commissaris te benoemen<sup>92</sup>.</p> <p>Een "kleine" VZW dient haar jaarrekening neer te leggen bij de rechtbank van koophandel (geen publicatie). "Grote" vzw's dienen hun jaarrekening neer te leggen bij de Nationale Bank van België.</p>	<p>Een CVBA dient haar boekhouding te voeren overeenkomstig de Boekhoudwet.</p> <p>Een CVBA dient een jaarrekening op te stellen die ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan de algemene vergadering.</p> <p>Indien de wettelijk bepaalde criteria worden overschreden, dient een commissaris benoemd te worden<sup>93</sup>.</p> <p>De jaarrekening dient te worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.</p>	<p>De VSO volgt haar onderliggende vennootschap.</p> <p>De raad van bestuur dient een bijzonder verslag op te stellen dat dient goedgekeurd te worden samen met de jaarrekening door de algemene vergadering.</p> <p>Dit bijzonder verslag heeft betrekking op de wijze waarop de vennootschap toezicht heeft uitgeoefend op haar sociaal oogmerk, zoals vastgesteld in de statuten.</p>	Idem als de VZW.

### 6.2.2.9 Fiscale verplichtingen

VZW	CVBA	VSO	STICHTING
Een VZW is in beginsel onderworpen aan de rechtspersonenbelasting. vzw's die zich in feite	De CVBA is onderworpen aan de vennootschapsbelasting	De VSO volgt haar onderliggende vennootschap.	Idem VZW, dus rechtspersonen- of vennootschapsbelasting al naargelang de

<sup>91</sup> Een VZW wordt als "groot" gekwalificeerd indien twee van de volgende drie criteria worden overschreden:

- vijf voltijdse werknemers;
- ontvangsten ten belope van EUR 250.000; en
- balanstotaal van EUR 1.000.000.

<sup>92</sup> Een VZW wordt als "zeergroot" gekwalificeerd indien twee van de volgende criteria worden overschreden:

- jaargemiddelde van het personeelbestand: 50;
- jaaromzet, exclusief de belasting over de toegevoegde waarde: EUR 6.250.000; en
- balanstotaal: EUR 3.125.000.

Indien het personeelbestand meer dan 100 bedraagt, wordt de VZW in elk geval als "zeergroot" gekwalificeerd.

<sup>93</sup> Een commissaris dient benoemd te worden indien twee van de volgende criteria worden overschreden:

- jaargemiddelde van het personeelbestand: 50;
- jaaromzet, exclusief de belasting over de toegevoegde waarde: EUR 7.300.000; en
- balanstotaal: EUR 3.650.000.

Indien het personeelbestand meer dan 100 bedraagt, dient er in elk geval een commissaris benoemd te worden.

<p>(ondanks hun aard) bezighouden met een uitbating van industriële of commerciële aard, worden evenwel onderworpen aan de vennootschapsbelasting. Daarnaast is een VZW onderworpen aan de jaarlijkse vermogensbelasting (de taks tot vergoeding van de successierechten), ten belope van 0,17% berekend over haar totale vermogen, tenzij het geheel van haar bezittingen een waarde heeft die EUR 25.000 niet overschrijdt.</p>	<p>ng.</p>	<p>Wanneer een VSO in haar statuten bepaalt dat ze geen (en dus niet "een beperkt vermogensvoordeel") vermogensvoordeel nastreeft voor haar vennoten en ze dus m.a.w. statutair vastlegt dat er geen dividend of restorno zal worden uitbetaald, zou ze moeten kunnen onderworpen worden aan de rechtspersonen belasting.</p>	<p>activiteiten die ontplooid worden. Ook de jaarlijkse vermogensbelasting van 0,17%.</p>
---	------------	---	---

## 6.2.3 Hoe kiezen tussen vzw, stichting of CVBA-SO?

Het bepalen van de meest optimale rechtsvorm om de CLT in te organiseren is geen exacte wetenschap. Maar op een bepaald moment gaat er wel een beslissing moeten genomen worden om in staat te zijn om verder te kunnen werken en om tot realisatie over te gaan.

	CVBA-SO	Stichting	VZW
Wervend om middelen op te halen?	In een coöperatie kunnen er op drie manieren middelen binnenkomen: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aandeelhouders brengen kapitaal in</li> <li>2. Er worden giften<sup>94</sup> ontvangen</li> <li>3. Er worden inkomsten gegenereerd door middel van (handels)activiteiten</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bij de stichting wordt een vermogen aangewend ter verwezenlijking van een bepaald belangeloos doel</li> <li>2. Een stichting kan giften ontvangen</li> <li>3. Er worden inkomsten gegenereerd door middel van (handels)activiteiten</li> </ol>	Een vzw kan giften ontvangen en er kunnen beperkt inkomsten gegenereerd worden door middel van (handels)activiteiten. Merk op dat je voor schenkingen vanaf 100.000€ een machtiging nodig hebt <sup>95</sup> .
In hoeverre blijft geld voor altijd in de organisatie?	Het ingebrachte <u>kapitaal</u> door de vennoten moet vroeg of laat terugbetaald worden.	Giften kunnen per definitie niet teruggevraagd worden. Let op: terugname van inbreng is mogelijk bij verstreken van duur of bij verwezenlijking van doel.	Giften kunnen per definitie niet teruggevraagd worden.
Participatie van stakeholders in de werking	Een coöperatie bestaat uit vennoten, die mee participeren in het kapitaal van de vennootschap en dus ook mee democratisch besturen.	Een stichting heeft geen leden, noch vennoten. Een stichting heeft geen ledenorgaan. De stichting staat dus op zichzelf en handelt in het rechtsverkeer door middel van een verplicht orgaan, de raad van bestuur.	Een vzw heeft leden en kan verschillende soorten leden voorzien. Denk b.v. aan werkende en toegetroten leden, aan ereleden, ...

<sup>94</sup> Giften wordt hier steeds gebruikt in zijn meest ruime betekenis, het gaat dus ook over schenkingen of inbrengen van onroerende goederen, b.v.

<sup>95</sup> Art. 16 V&S-wet

	<b>CVBASO</b>	<b>Stichting</b>	<b>VZW</b>
Participatie van de stakeholders in eventuele winsten	Volledig statutair te regelen – kan onder de vorm van dividend (% op het kapitaal) en/of onder de vorm van restorno (gekoppeld aan het aantal transacties dat met de coöperatie gebeurde).	De stichting mag geen stoffelijk voordeel verschaffen aan stichters of aan bestuurders. Aan derden mag op voorwaarde dat dit kadert in de verwezenlijking van het belangeloze doel.	Geen rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel aan de leden. Het realiseren van kostenbesparingen mag wel.
Bestuur	AV is het hoogste orgaan. Het bestuur wordt waargenomen door een raad van bestuur.	De stichting handelt in het rechtsverkeer door middel van de raad van bestuur.	AV is het hoogste orgaan. Het bestuur wordt waargenomen door een RvB.
Einde van de rechtspersoon	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kan vrijwillig ontbonden worden</li> <li>2. Kan door de rechtbank ontbonden worden<sup>96</sup></li> <li>3. Kan failliet verklaard worden.</li> </ol>	Kan enkel worden ontbonden door de rechtbank van eerste aanleg om een aantal limitatief in de wet opgesomde redenen <sup>97</sup> . Dit kan op verzoek van een stichter (of één van zijn rechthebbenden), van één of meer bestuurders of van het openbaar ministerie.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kan vrijwillig ontbonden worden.</li> <li>2. Kan door de rechtbank ontbonden worden om een aantal limitatief in de wet opgesomde redenen<sup>98</sup>. Dit kan op verzoek van op verzoek van een lid, van een belanghebbende derde of van het openbaar ministerie.</li> </ol>
	<b>CVBASO</b>	<b>Stichting</b>	<b>VZW</b>
Doel van de organisatie – wettelijke specialiteit van de rechtspersoon	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sociaal doel realiseren</li> <li>2. Niet gericht op de verrijking van de vennoten</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het belangeloze doel</li> <li>2. Het uitkeringsverbod</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Niet nijverheids- of handelszaken drijven</li> <li>2. Niet trachten een stoffelijk voordeel aan haar leden te verschaffen.</li> </ol>
Ontwikkelen van economische activiteiten	Onbeperkt	De stichting mag, in het licht van recente rechtspraak, onbeperkt economische activiteiten ontwikkelen maar enkel indien zij dit doet als middel om haar belangeloze doel te verwezenlijken.	De vzw mag commerciële activiteiten ontwikkelen voor zover deze kwantitatief ondergeschikt zijn aan haar belangeloze doel.
Oprichting	Bij authentieke akte	Bij authentieke akte	Kan bij onderhandse akte, behalve wanneer er ter gelegenheid van de oprichting onroerende

<sup>96</sup> De ontbinding kan ook worden uitgesproken door de rechtbank op verzoek van een aandeelhouder of vennoot om verschillende redenen zoals bijvoorbeeld de daling van het eigen vermogen beneden het wettelijk minimum kapitaal, omwille van wettige redenen (ernstige meningsverschillen, ernstig en voortdurend misbruik van meerderheidspositie, een aanhoudende kwaal die een vennoot onbekwaam maakt, omwille van de oprichtingsakte die niet in authentieke vorm werd opgemaakt, enzovoort. De statuten kunnen ook in een aantal ontbindingsgronden voorzien.

<sup>97</sup> 1° waarvan de doeleinden zijn verwezenlijkt; 2° die niet meer in staat is de doeleinden na te streven waarvoor zij is opgericht; 3° die haar vermogen of de inkomsten uit dat vermogen voor andere doeleinden aanwendt dan het doel waarvoor zij is opgericht; 4° die in ernstige mate in strijd handelt met haar statuten, of in strijd handelt met de wet of de openbare orde; 5° die gedurende drie opeenvolgende boekjaren niet heeft voldaan aan de verplichting om een jaarrekening neer te leggen overeenkomstig artikel 31, § 3, tenzij de ontbrekende jaarrekeningen worden neergelegd voor de sluiting van de debatten; 6° waarvan de duur ten einde is gekomen.

<sup>98</sup> 1° niet in staat is haar verbintenissen na te komen; 2° haar vermogen of de inkomsten uit dat vermogen voor een ander doel aanwendt dan die waarvoor zij is opgericht; 3° in ernstige mate in strijd handelt met de statuten, of in strijd handelt met de wet of de openbare orde; 4° gedurende drie opeenvolgende boekjaren niet heeft voldaan aan de verplichting om een jaarrekening neer te leggen overeenkomstig artikel 26novies, § 1, tweede lid, 5°, tenzij de ontbrekende jaarrekeningen worden neergelegd vooraleer de debatten worden gesloten; 5° minder dan drie leden telt.

			goederen worden ingebracht.
Overheid als partner	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De overheid kan mee participeren als vennoot. Vroeg of laat heeft de overheid recht op haar scheidingsaandeel bij uittreding.</li> <li>2. De overheid kan via subsidies werkingsmiddelen ter beschikking stellen (indien conform het subsidiebesluit, natuurlijk).</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De overheid kan mee oprichten of kan een inbreng doen. In het CLT-project in Brussel wordt gedacht aan een Stichting van openbaar nut<sup>99</sup> waar statutair voorzien wordt dat het Brussels Gewest, in het eventuele geval van een ontbinding, haar gronden terugkrijgt<sup>100</sup>.</li> <li>2. De overheid kan via subsidies middelen ter beschikking stellen.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De overheid kan mee oprichten of kan een inbreng doen.</li> <li>2. De overheid kan via subsidies werkingsmiddelen ter beschikking stellen.</li> </ol>
"Veiligheid" van het patrimonium	Het patrimonium, voor zover het eigendom is van de vennootschap, is onderworpen aan het economische risico van de vennootschap en zal bij een eventueel faillissement ten gelde gemaakt worden om schuldeisers te betalen.	De stichting kan enkel worden ontbonden door de Rechtbank van eerste aanleg om een aantal limitatief in de wet opgesomde redenen <sup>101</sup> . Het netto-actief moet bij de sluiting van de vereffening bestemd worden tot een ideëel doel dat gelijkaardig is aan het doel van de ontbonden rechtspersoon.	Het patrimonium, voor zover het eigendom is van de vereniging, is onderworpen aan het risico van de vereniging en zal bij een eventuele vereffening ten gelde gemaakt worden om schuldeisers te betalen.
	Bij een vrijwillige ontbinding, na vereffening van alle schulden, krijgt het netto-actief een bestemming die in de statuten bepaald werd en die een gelijkaardig doel dient na te streven als de ontbonden vennootschap.	Een vrijwillige ontbinding is onmogelijk.	Bij een vrijwillige ontbinding, na vereffening van alle schulden, krijgt het netto-actief een bestemming die in de statuten bepaald werd en die een gelijkaardig doel dient na te streven als de ontbonden vereniging.

<sup>99</sup> De wet maakt een onderscheid tussen 'priv ate stichtingen' en 'stichtingen van openbaar nut'. Deze laatste dient erkend te worden via een Koninklijk Besluit.

<sup>100</sup> Deze veiligheid zou in een vzw of een CVBA-SO kunnen ingebouwd worden door met zakelijke rechten te werken in plaats van met eigendomsoverdrachten

<sup>101</sup> Merk op dat volgens de letter van de wet enkel de stichter, een van zijn rechthebbenden, een of meer bestuurders of het openbaar ministerie de ontbinding kunnen vorderen. Volgens sommige auteurs kan de ontbindingsvordering echter niet worden ontzegd aan iedere belanghebbende derde (denk aan schuldeisers of de begunstigde doelgroep).

## 6.2.4 Naar een besluit

Elk van de drie onderzochte rechtsvormen komt in principe in aanmerking om te worden gebruikt voor CLT, dus zowel een coöperatie met sociaal oogmerk, een vzw als een stichting.

Elke rechtsvorm biedt mogelijkheden én beperktheden voor het CLT verhaal. En elk nadeel dat één welbepaalde rechtsvorm zou kunnen hebben, kan ook opgelost worden.

De juridische werkgroep CLT Gent van 16 april 2012<sup>102</sup> adviseerde om de juridische structuur zo eenvoudig mogelijk te houden. Liever één structuur dan twee, liever twee dan drie. Kortom: maak geen drie structuren voor één inhoudelijke werking.

Alles in één structuur gieten blijkt een onmogelijke zaak. Er wordt best een scheiding gemaakt tussen de operationele structuur (dagelijkse werking, personeel, ...) en een structuur waar het vastgoed (gronden en eventuele gebouwen die verhuurd worden) in onder gebracht wordt. Het scheiden van beiden zien we als een garantie en veiligheid voor de CLT gronden en eigendommen. Zo worden ze niet afhankelijk van de mogelijke wispelturigheid van een operationele CLT werking.

Vzw's zijn en blijven voor overheden, voor het bekomen van personeelsmiddelen en werkingsmiddelen, of voor het bekomen van premies en subsidies de meest aangewezen vorm. Vzw's zijn in ruime mate de gebruikte juridische vormen die traditioneel toegang tot subsidies van werking en personeel geven. Deze rechtsvorm is geschikt om de operationele activiteiten van de CLT-werking in onder te brengen.

Deze rechtsvorm kan gecombineerd worden met zowel die van de CVBO-SO of de Stichting. Deze zullen dan eerder als verwerver/behoeder van het vastgoed opereren.

Zoals gesteld: zowel een coöperatieve onderneming als een stichting kunnen interessant zijn voor het uitwerken van een CLT. Veel zal uiteindelijk afhangen van de financiering van de Trust. Bovenstaand schema moet dan ook in de eerste plaats gebruikt worden om met financiers en overheden te bekijken welke rechtsvorm voor hen verkieselijk is.

---

<sup>102</sup> Deelnemers: zie achteraan

*“Als je iets maakt met eigen handen, dan heb je, bij wijze van spreken je arbeid bevroren in dat ding. Maar geen enkele mens maakte de aarde of haar natuurlijke rijkdommen. En geen mens of regering heeft een moreel recht op het bezit van de aarde. Als ze moet gebruikt worden, en we moeten ze gebruiken, om te overleven, dan moet ze behandeld worden als een ‘trust’, niet als een bezit.”<sup>103</sup>*

*Ralp Borsodi, 1886-1977*

## 7. Operationeel plan

---

### 7.1 Bestuursvorm

Aangezien we het belangrijk vonden de studie bij voorgaande bevinding niet te eindigen, beslisten we uiteindelijk toch één en ander concreet uit te werken. Zo werkten we de voorbeeldstatuten voor de vzw CLT Gent en de voorbeeldstatuten voor de Stichting van Openbaar Nut Community Land Trust Gent uit. Waarom dan toch die twee?

We dachten na over de essentie van de verrichtingen die CLT-Gent zal ondernemen. Gezien CLT-Gent zich expliciet richt naar lage inkomensgroepen gaat men ervan uit dat er een aanzienlijke overheidsondersteuning nodig is om de operatie betaalbaar te maken voor net deze groepen. Overheidssubsidies moeten efficiënt en doeltreffend gebruikt worden, ze hebben niet de bedoeling na verloop van tijd terug te keren naar de overheid. Met de verkregen overheidsmiddelen mag gewerkt worden, het moet niet binnen een vooraf afgesproken termijn terugbetaald worden.

CLT-Gent is niet op bedrijfseconomische grond of op een winstprincipe gestoeld. Integendeel, de opbrengsten die een CLT mogelijks kan maken, worden steeds afhankelijk gemaakt van de betaalbaarheid voor de doelgroep. Een leefbare canon voor de CLT-grond in hoofde van de CLT, staat in contrast met een betaalbare lening voor de verwerving van de woning voor de doelgroep.

De kernvraag in een economisch ondernemingsmodel is: waar kan er meerwaarde gegenereerd worden? En ja ... bij een CVBA-SO kan die meerwaarde vooral in de maatschappelijke meerwaarde uitgedrukt worden: kwalitatieve duurzame huisvesting voor kansengroepen. Punt blijft ... waar haalt een CLT zijn inkomsten? Verhuren lijkt daarbij een aannemelijke en haalbare optie. Echter: als die optie letterlijk levensbelangrijk wordt om de CLT rendabel te maken, stellen we misschien niet de juiste prioriteiten.

Daarnaast, en misschien nog belangrijker, biedt de stichting de meeste garanties bij de opbouw en uitbouw van een patrimonium. Het patrimonium dat in een stichting opgenomen wordt, wordt in zijn existentie veel minder bedreigd door het bedrijfsresultaat van de onderneming. Gezien de gronden waarop de CLT-woningen staan zo maximaal als mogelijk moeten worden beschermd ten bate van de bewoners

---

<sup>103</sup> Ralp Borsodi, Amerikaans econoom-theoreticus (1886-1977)



in de woningen op de CLT-gronden, lijkt dit een essentieel argument. Bijgevolg biedt de stichting ook de grootste 'garantie' voor overheden ter bescherming van de door hen geïnvesteerde middelen. Daarbij is het essentieel dat de meest risicovolle activiteiten daarbij kunnen worden ondergebracht in een andere entiteit (de vzw) dan degene die het onroerend patrimonium bezit.

Een nadeel met betrekking tot de uitbouw van een stichting is de onmogelijkheid om via een aandelenstructuur een coöperatieve medebeheerstructuur uit te werken en om kapitaal op te halen in de vorm van aandelen. Vergeet ook niet dat een stichting geen leden heeft. Deze elementen kunnen we opvangen door in de vzw-structuur participatieve en coöperatieve elementen zodanig te integreren dat er een duidelijke en structureel verankerde link tussen de vzw en de stichtingsstructuur ontstaat. Het wordt zaak om de 1/3 1/3 1/3 structuur van de CLT in de vzw te vergrendelen en te vertalen naar de beheersstructuur van de stichting.

Met betrekking tot kapitaal kunnen inderdaad geen aandelen uitgeschreven worden die participatie in het maatschappelijk kapitaal van de rechtspersoon vertegenwoordigt. Wel kunnen er vastgoedcertificaten, leningen en obligaties uitgeschreven worden, best geplaatst bij externe fondsenverstrekkers. Een vastgoedcertificaat, toegekend om een vastgoedproject te financieren, is een aandeel, door vennootschappen uitgeschreven, dat aan de houder recht geeft op een deel van de huur en van de verkoop van het gebouw (of van de gebouwengroep) waarop het betrekking heeft. Vastgoedcertificaten zijn enkel bruikbaar (in het geval van CLT) voor die delen die verhuurd zullen worden, zoals de ruimtes voor andere functies dan wonen (commerciële of culturele functies) of SVK verhuur.

Hierna dus twee voorbeeldstatuten voor

- een VZW voor het operationele gedeelte en voor het dagelijkse beheer
- een Stichting van Openbaar Nut om het patrimonium in onder te brengen en om de subsidies voor aankoop van grond te gebruiken.

Daarbij maken we volgend onderscheid tussen beide rechtsvormen

VZW:

- VZW onderworpen aan rechtspersonenbelasting
- Jaarlijkse belasting op patrimonium: 0.17%
- Doel: toegang tot kwalitatieve woningen en andere activiteiten mogelijk maken, sociale en technische ondersteuning

Financiering activiteiten VZW:

- Subsidies voor werkingskosten
- Opbrengsten verhuur gebouw en grond
- Aanbreng van coöperanten

- Percentage opbrengst verkoop
- Giften, erfenissen

#### Stichting van Openbaar Nut:

- SON onderworpen aan rechtspersonenbelasting
- Geen belasting op patrimonium
- Mogelijkheid om de grond bij eventuele stopzetting van activiteit, te laten teruggaan naar overheid
- Doel: verwerving vastgoedpatrimonium

#### Ontwikkeling patrimonium SON:

- Investeringsubsidies
- Vastgoedcertificaten voor verhuurde gebouwen
- Stadsvernieuwingsoperaties
- Aanbreng coöperanten voor aankoop gebouwen
- Giften, erfenissen patrimonium
- Verhoging waarde patrimonium bij verkoop

### 7.1.1. Voorbeeldstatuten vzw

De voorgestelde statuten zijn een eerste aanzet van mogelijke tekst. Hij is nog niet gefinaliseerd. Daarvoor dient hij verder doorgesproken te worden met de mogelijke stichters, en moet blijken of hij na verdere bestudering op alle punten kan goedgekeurd worden.

## Statuten CLT Gent vzw

### I VOORAF

Tussen hierna genoemde personen

(het is onze bedoeling dit zo ruim mogelijk op te vatten en alle stichtende leden op te nemen. We denken de vzw's uit de stuurgroep, de natuurlijke personen uit de bewonersgroep, alle ondertekenaars van het charter, ... hier voor aan te spreken. Alleszins zou het sterk zijn om de drie partijen waar hierna sprake van is, meteen als zodanig ook bij de stichting te betrekken.)

Wordt overeengekomen een vereniging zonder winstoogmerk op te richten overeenkomstig de Wet van 21 juni 1921, waarvan de statuten als volgt luiden:

### II BENAMING, ZETEL EN DUUR

Art 1 Naam

De vereniging draagt de naam CLT Gent vzw .

Art 2 Adres

De zetel van de vereniging is gevestigd te ... gelegen in het gerechtelijk arrondissement Gent.

Het verplaatsen van de zetel is een bevoegdheid van de Raad van Bestuur.

Art 3 Duur

De vereniging wordt opgericht voor onbepaalde duur.

### III Doel en activiteiten

Art 4 Doel

De vereniging heeft als doel, met uitsluiting van elk winstoogmerk: de Stichting van Openbaar Nut Community Land Trust Gent (hierna 'de Stichting' genoemd) te ondersteunen, in de ruimste zin.

De Stichting heeft zelf als doel woningen te realiseren op gemeenschapsgrond tegen betaalbare prijzen én woningen kwalitatief en duurzaam te (ver)bouwen met de focus op kwetsbare groepen."

## Art 5 Activiteiten

Om het doel te bereiken zal de vereniging personeel en werkingsmiddelen inzetten, en onder meer volgende activiteiten ontwikkelen:

- Het begeleiden van vastgoedoperaties van de Stichting, op financieel, juridisch en vastgoedvlak. Dit houdt ook in het begeleiden van de bewoners en de buurt zodat hun participatie gewaarborgd is en vraag en aanbod op elkaar afgestemd worden. Dit alles in samenwerking met partnerorganisaties.
- Beheer van gemeenschappelijke ruimtes en gebouwen, begeleiding en vorming van bewoners bij het beheer en onderhoud van hun woning;
- De bewoners begeleiden bij de naleving van wettelijke verplichtingen en specifieke reglementen van de Stichting of contracten met de Stichting; hierbij zal een evenwicht nagestreefd worden tussen individuele vrijheid enerzijds en behoud van het patrimonium en respect van de voorwaarden anderzijds;
- Vorming van bewoners, in samenwerking met partnerorganisaties, zodat ze hun rol in het bestuur van de vereniging en van de Stichting kunnen opnemen;
- De betaalbaarheid van de woningen en de Stichting op lange termijn helpen waarborgen zodat ze door de afgebakende doelgroep bewoond blijven; hierbij moet er gewaakt worden over een rechtvaardige en transparante verkoop;
- Waken over transparante communicatie en promotie, reflectie over het model en zorgen voor interessante uitwisselingen tussen de verschillende onderdelen van het project Community Land Trust
- Ontwikkeling van de vereniging: zoeken naar (structurele) fondsen, de werking van de deelstructuren en hun onderlinge relaties coördineren, instrumenten voor de uitvoering van projecten ontwikkelen, ...

Daarnaast kan de vereniging alle handelingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar doel, met inbegrip van bijkomstige commerciële en winstgevende activiteiten binnen wat wettelijk is toegelaten en waarvan de opbrengsten te allen tijde volledig zullen worden bestemd voor haar doel.

## IV De Leden

### Art 6 leden en categorieën

De leden van de vereniging zijn niet persoonlijk aansprakelijk voor de verbintenissen van de vereniging.

De leden of hun rechtsopvolgers kunnen op geen enkel ogenblik enig recht op de activa van de vereniging laten gelden of uitoefenen; zij hebben evenmin het recht om de door hen zelf of hun rechtsvoorgangers gedane inbrengen of stortingen terug te vorderen.

De vzw omvat werkende en toetredende leden.

De werkende leden worden onderverdeeld in drie categorieën, zijnde

- Categorie A: de (kandidaat-)bewoners van de CLT-woningen (dit zijn de woningen die ter beschikking gesteld worden door de Stichting), dit kunnen enkel natuurlijke personen zijn
- Categorie B: buurtbewoners en –organisaties, experts, ondersteunende organisaties of personen
- Categorie C: vertegenwoordigers van ondersteunende overheden en sponsors

De toetreden leden zijn de personeelsleden van de vzw .

CLT Gent vzw bestaat uit minstens 12 werkende leden, waarvan minstens 4 leden per categorie. Een lid kan slechts actief zijn binnen één van voormelde drie categorieën. De raad van bestuur is bevoegd om te beslissen over de toelating van leden. De voorwaarden om als lid aanvaard te worden zijn tenminste de volgende:

- Het charter van CLT Gent onderschrijven en bijdragen aan de uitvoering ervan
- Betalen van de lidmaatschapsbijdrage.

De Raad van Bestuur kan per categorie bijkomende voorwaarden bepalen in het huishoudelijk reglement. Zijn omwille van onverenigbaarheid uitgesloten van lidmaatschap in de categorie A en B:

- Draggers van een politiek mandaat
- Kabinetsmedewerkers

De Raad van Bestuur kan hierop op gemotiveerde wijze uitzonderingen toestaan.

#### Art 7 Ledenregister

De Raad van Bestuur van de vzw houdt een ledenregister bij op het secretariaat van de vzw .

Alle leden worden opgenomen in het ledenregister. De leden hebben de verplichting om een adreswijziging of andere wijziging relevant voor het ledenregister door te geven aan de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur moet deze wijzigingen in het ledenregister doorvoeren, binnen acht dagen nadat hij van de wijziging in kennis is gesteld.

#### Art 8 Lidmaatschap: begin, bijdrage en einde

De werkende leden worden lid van de vereniging door een jaarlijkse bijdrage te betalen van 5 euro. Leden uit categorie A betalen dit bedrag eenmalig. Dit bedrag is door de Raad van Bestuur jaarlijks aanpasbaar.

Leden uit categorie B en C kunnen hun ontslag indienen door eenvoudig schrijven aan de Raad van Bestuur.

Leden uit categorie B en C worden verondersteld ontslag te nemen indien zij 2 keer achtereenvolgens niet aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de algemene vergadering. Hun lidmaatschap eindigt van rechtswege door het verlies van de hoedanigheid die hun opname

als lid rechtvaardigde, tenzij de Raad van Bestuur er anders over beslist, met twee/derde meerderheid van de stemmen.

Leden uit categorie A zijn van rechtswege ontslagnemend indien zij geen bewoner meer zijn of (in het geval van kandidaat-bewoners) indien zij schriftelijk aangeven niet meer geïnteresseerd te zijn in een CLT-woning.

Het lidmaatschap van een lid eindigt van rechtswege bij het overlijden van dat lid.

Personeelsleden zijn van rechtswege toetredende lid van de vzw, zonder stemrecht.

#### Art 9 Uitsluitingen

Elk lid dat de statuten niet respecteert kan bij beslissing van de Algemene Vergadering worden uitgesloten, na door deze gehoord te zijn.

### **V De Algemene Vergadering**

#### Art 10 Samenstelling

De Algemene Vergadering bestaat uit alle leden van de vzw.

De Algemene Vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Bestuur en bij diens afwezigheid door de oudste in jaren van de aanwezige bestuurders.

#### Art 11 Frequentie van vergaderen

De Algemene Vergadering komt minstens één keer per jaar samen, binnen de zes maanden na afsluiting van het boekjaar, voor het goedkeuren van de jaarrekening en begroting.

Daarnaast dient de Raad van Bestuur de Algemene Vergadering binnen de maand samen te roepen wanneer tenminste één vijfde van de leden van de Algemene Vergadering hierom uitdrukkelijk verzoekt.

#### Art 12 Bevoegdheden

De Algemene Vergadering neemt de bevoegdheden op die haar zijn toevertrouwd door de wet van 27 juni 1921.

De Algemene Vergadering beschikt over volgende bevoegdheden:

- het goedkeuren van een wijziging van de statuten;
- het benoemen en ontslaan van bestuurders
- in voorkomend geval het benoemen en afzetten van de commissarissen en het bepalen van hun bezoldiging ingeval een bezoldiging wordt toegekend;
- de kwijting aan de bestuurders en commissarissen;
- het goedkeuren van de begrotingen en rekeningen;
- het uitsluiten van leden van de vereniging;
- het ontbinden van de vereniging en de bestemming van het vermogen na ontbinding;

- de benoeming van de vereffenaars;
- alle gevallen waarin de statuten een beslissing van de Algemene Vergadering vereisen.

Daarnaast bepaalt de Algemene Vergadering de hoofdlijnen van CLT Gent vzw, die richtinggevend zijn voor de Raad van Bestuur.

#### Art 13 Stemrecht

Elk werkend lid van de Algemene Vergadering heeft in principe één stem; door de toepassing van artikel 15 hierna, kunnen leden meer dan één stem hebben.

De werkende leden kunnen zich op de Algemene Vergadering laten vertegenwoordigen door een ander werkend lid, per schriftelijke volmacht. Elk werkend lid kan maximum 2 andere werkende leden vertegenwoordigen.

Indien de vereniging personeel in dienst heeft, neemt er minstens één personeelslid, als toegetroden lid, deel aan de Algemene Vergadering. De personeelsleden zijn waarnemend lid van de Algemene Vergadering en hebben geen stemrecht.

#### Art 14 Wijze van bijeenroeping

De Algemene Vergadering wordt bijeengeroepen door de Raad van Bestuur per brief of e-mail met een agenda van de te bespreken punten en ten minste 14 dagen op voorhand.

#### Art 15 Aanwezighedsquorum en stemming

Inzake het aanwezigheidsquorum gelden drie regels, die in voorkomend geval cumulatief moeten worden toegepast.

1. De Algemene Vergadering kan slechts beraadslagen indien er in elke categorie een aanwezigheidsquorum van 3 aanwezige of vertegenwoordigde leden bereikt is, ongeacht het totaal aantal aanwezigen.

2. Bij een wijziging van de statuten, een wijziging van het doel, bij uitsluiting van leden of de ontbinding van de vereniging, moet minstens 1/3 van de leden van categorie A effectief aanwezig zijn en is tevens een quorum vereist van twee/derde van de aanwezige of vertegenwoordigde leden (ongeacht tot welke categorie deze behoren).

3. Elke categorie van leden heeft een gelijk gewicht.

Dit wordt als volgt berekend en bepaald. Per categorie wordt het aantal stemmen vastgesteld van de aanwezige of geldig vertegenwoordigde leden; dan wordt het kleinste gemeen veelvoud van het totaal aantal stemmen van de drie afzonderlijk categorieën berekend; vervolgens wordt aan elke categorie het aantal stemmen toegekend dat gelijk is aan dit kleinste gemeen veelvoud en tenslotte wordt dit aantal stemmen per categorie terug verdeeld over de leden van die categorie. Op deze wijze zullen de leden van één of meer of zelfs alle categorieën over meer dan één stem beschikken.

De Algemene Vergadering neemt haar beslissingen met een eenvoudige meerderheid van stemmen, tenzij anders bepaald in de statuten of in de VZW-wet: met name is een twee/derde meerderheid vereist bij beslissingen over:

- wijziging van de statuten
- ontbinding van de vereniging
- uitsluiting van een lid
- benoeming van bestuurders
- bestemming van het netto-actief na vereffening

En een vier/vijfde meerderheid bij beslissingen over:

- wijziging van het doel
- ontbinding van de vereniging

#### Art 16 Notulen

De beslissingen van elke algemene vergadering worden opgenomen in de notulen. De notulen van de Algemene Vergadering worden aan de leden bezorgd ten laatste één maand na de vergadering. Leden en belanghebbende derden kunnen het notulenboek inzien op het secretariaat. Niet-leden kunnen op eenvoudige aanvraag een uittreksel uit de notulen bekomen van punten die hen aanbelangen.

#### Art 17 Werkgroepen

De Algemene Vergadering heeft het recht een aantal werkgroepen op te richten die ze nuttig acht voor de ontwikkeling van de vereniging. Deze werkgroepen geven (niet-bindend) advies aan de Algemene Vergadering en aan de Raad van Bestuur en kunnen uitgenodigd worden op deze vergaderingen. Er kunnen zowel leden als externen voor aangesproken worden.

### **VI Raad van Bestuur**

#### Art 18 Samenstelling en benoeming

De Algemene Vergadering van de vereniging kiest uit haar leden een Raad van Bestuur, die uit 9 leden bestaat, allen natuurlijke personen. Uit elke categorie worden 3 bestuurders gekozen. Er kunnen ook externen voorgedragen worden.

De Raad van Bestuur draagt per categorie kandidaten voor bij de Algemene Vergadering, die over de benoeming beslist; de Raad kan, wat betreft categorie B en categorie C, ook niet-leden voordragen.

De Algemene Vergadering benoemt de bestuurders bij een meerderheid van 2/3 van de stemmen; in het benoemingsbesluit wordt uitdrukkelijk vermeld tot welke categorie zij behoren. De stemming over de benoeming van bestuurders is geheim. De Algemene Vergadering en de Raad van Bestuur waken over de aanwezigheid van verschillende competenties in de Raad van Bestuur.



## Art 19 Duur en einde van het mandaat

De bestuurders worden voor een periode van 4 jaar verkozen. Na deze periode kunnen zij zich opnieuw kandidaat stellen voor een periode van 4 jaar. Dit wordt schriftelijk meegedeeld aan de voorzitter.

De Algemene Vergadering aanvaardt het ontslag en herbenoemt de bestuurders.

De bestuurders kunnen ten allen tijde worden ontslagen door de Algemene Vergadering die daarover beslist bij gewone meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde leden. Ieder lid van de Raad van Bestuur kan op elk moment ook zelf ontslag nemen door schriftelijke kennisgeving aan de voorzitter.

Aan de opdracht van hem die uit hoofde van een bepaalde hoedanigheid benoemd is als bestuurder, komt van rechtswege een einde zodra hij die hoedanigheid verliest, tenzij de algemene vergadering er anders over beslist, met twee/derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde leden.

## Art 20 Verdeling van taken

De Raad van Bestuur kiest onder haar leden een voorzitter, secretaris en penningmeester. Deze stammen alle drie uit een verschillende categorie.

## Art 21 Vergaderingen

De Raad van Bestuur vergadert zo dikwijls als het belang van de vzw dit vereist of wanneer minimaal twee bestuurders hier uitdrukkelijk om verzoeken.

De vergaderingen van de Raad van Bestuur worden voorgezeten door de voorzitter.

Maximaal 3 personeelsleden van CLT Gent vzw treden op als waarnemende leden van de Raad van Bestuur, zonder stemrecht.

## Art 22 Bevoegdheden

De Raad van Bestuur bestuurt is bevoegd om alle handelingen van intern bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de vereniging, behalve die handelingen waarvoor volgens de VZW-wet of de statuten uitsluitend de algemene vergadering bevoegd is. De Raad van Bestuur heeft de residuaire bevoegdheid.

De Raad van Bestuur vertegenwoordigt als college de vereniging in alle handelingen in en buiten rechte. Hij vertegenwoordigt de vereniging door de meerderheid van zijn leden.

Onverminderd de algemene vertegenwoordigingsmacht van de Raad van Bestuur als college, wordt de vereniging in en buiten rechte eveneens vertegenwoordigd door twee bestuurders die gezamenlijk optreden, en die moeten behoren tot een verschillende categorie, of door een door de Raad van Bestuur benoemde bijzondere gevolmachtigde. In deze gevallen dienen de vertegenwoordigers van de vereniging zich tegenover derden te verantwoorden door voorlegging van een beslissing van de Raad van Bestuur respectievelijk de volmacht.

De Raad van Bestuur zorgt voor de neerlegging en de opvolging van het verenigingsdossier bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel en zorgt voor de publicatie van de nodige uittreksels in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

De Raad stelt een huishoudelijk reglement op.

#### Art 23 Aanw ezigheidsquorum en stemming

Om geldig te kunnen beraadslagen over alle punten moet minstens de helft van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn en moet er per categorie minstens één bestuurder aanwezig zijn.

De beslissingen worden genomen bij gewone meerderheid van de aanwezige stemmen; voor de benoeming van de dagelijks bestuurders en voor de vaststelling of wijziging van het huishoudelijk reglement is een twee/derde meerderheid vereist.

Een voorstel is niet aangenomen indien de stemming onbeslist eindigt.

Elke bestuurder heeft één stem.

#### Art 24 Notulen

Er worden notulen van de vergadering opgesteld. Op de eerstvolgende vergadering worden deze goedgekeurd en vervolgens ondertekend door de voorzitter en bewaard in het notulenregister. Een afschrift van de notulen wordt aan de bestuursleden bezorgd.

De leden van de Algemene Vergadering kunnen de notulen van de Raad van Bestuur inzien op het secretariaat.

### **VII. Het dagelijks bestuur**

#### Artikel 25. Voorwaarden en samenstelling

De taken in verband met het dagelijks bestuur kunnen worden overgedragen aan een dagelijks bestuur, bestaande uit minimum 3 dagelijks bestuurders.

De voorwaarden om als dagelijks bestuurder te worden benoemd worden vastgelegd in het huishoudelijk reglement.

#### Artikel 26: Benoeming

De dagelijks bestuurders worden benoemd door de Raad van Bestuur, bij een bijzondere meerderheid van 2/3 van de stemmen, met een minimum van één per categorie.

De stemming is geheim.

#### Artikel 27. Bevoegdheden en duur

Het dagelijks bestuur kan de dagdagelijkse handelingen, de handelingen van minder belang en de dringende handelingen binnen vzw stellen. Binnen deze bevoegdheid kan het dagelijks bestuur de vzw in en buiten rechte vertegenwoordigen.

De dagelijks bestuurders worden benoemd voor een periode van vier jaar en zijn herkiesbaar.

Het mandaat van dagelijks bestuurder is onbezoldigd, tenzij anders bepaald door de AV.

De dagelijks bestuurders oefenen hun bevoegdheden gezamenlijk uit.

#### Artikel 28. Einde mandaat

Het mandaat van de dagelijks bestuurders eindigt van rechtswege bij het verstrijken van de duur ervan.

Elke dagelijks bestuurder kan op elk moment ontslag nemen. Er dient wel rekening gehouden te worden met de verplichtingen die volgen uit de contracten met de vzw. Het ontslag gebeurt schriftelijk of per mail en wordt overgemaakt aan de voorzitter van de Raad van Bestuur.

De dagelijks bestuurder die ontslag neemt moet een opzegtermijn van 3 maanden in acht nemen.

Indien door het ontslag de werking van de vzw in gevaar wordt gebracht (dit kan in het huishoudelijk reglement nader bepaald worden), wordt het ontslag van de dagelijks bestuurder opgeschort totdat er na een redelijke termijn een vervanger is aangesteld.

Een dagelijks bestuurder wordt geacht ontslag te nemen wanneer hij niet meer voldoet aan de inhoudelijke voorwaarden om dagelijks bestuurder te zijn in de vzw. Deze voorwaarden worden bepaald in het huishoudelijk reglement.

Een dagelijks bestuurder kan op elk moment worden ontslagen door de Raad van Bestuur met een gewone meerderheid van de aanwezige stemmen. De stemming over het ontslag van een dagelijks bestuurder is geheim.

Het mandaat van een dagelijks bestuurder eindigt van rechtswege bij het overlijden van de dagelijks bestuurder.

### **VIII Algemene bepalingen**

#### Art 29 Boekhouding

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december.

De boekhouding wordt gevoerd overeenkomstig de VZW-wet en uitvoeringsbesluiten.

De Raad van Bestuur legt binnen de zes maanden na afsluiting van het boekjaar aan de Algemene Vergadering de jaarrekening voor, evenals de begroting van het volgend boekjaar.

#### Art 30 Wijziging van de statuten

De statuten kunnen gewijzigd worden met inachtneming van de bepalingen van de VZW-wet.

Bij een wijziging van de statuten is een aanwezigheid of vertegenwoordiging van 2/3 van de leden vereist. Indien dit quorum niet wordt behaald, zal er een tweede algemene vergadering bijeengeroepen worden. Deze tweede vergadering mag niet eerder dan 15 dagen na de eerste worden gehouden.

#### Art 31 Ontbinding van de vzw

De vzw kan op elk ogenblik vrijwillig worden ontbonden, bij besluit van de algemene vergadering. Hiervoor is een aanwezigheidsquorum van 2/3 vereist. De beslissing tot ontbinding moet genomen worden met een bijzondere meerderheid van 4/5 van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

De algemene vergadering stelt tevens één of meer vereffenaars aan, met gewone meerderheid.

Ingeval van ontbinding van de vzw zal het actief, na aanzuivering van de schulden, aangewend worden voor een gelijkaardig doel, bepaald door de Algemene Vergadering, beslissend zoals bij statutenwijziging.

## **IX Slot**

### Art 32 Slot

Voor alle gevallen die niet voorzien worden door de statuten, zijn de beschikkingen van de vzw-wetgeving, waaronder de wet van 27 juni 1921, gewijzigd door de wet van 2 mei 2002, toepasselijk.

Gedaan te:

Door volgende stichters:

## 7.1.2 Voorbeeldstatuten stichting van openbaar nut

De voorgestelde statuten zijn een eerste aanzet van mogelijke tekst. Hij is nog niet gefinaliseerd. Daarvoor dient hij verder doorgesproken te worden met de kandidaat stichters, en moet blijken of hij na verdere studie en doorloop op alle punten kan goedgekeurd worden.

### STATUTEN van de Stichting van Openbaar Nut Community Land Trust Gent

#### TITEL 1 – OPRICHTING

**Artikel 1:** Stichters - De Stichting van Openbaar Nut wordt opgericht door:

(het is onze intentie dit zo ruim mogelijk op te vatten en alle stichtende leden op te nemen. We denken de vzw's uit de stuurgroep, de natuurlijke personen uit de bewonersgroep, alle ondertekenaars van het charter, ... hier voor aan te spreken. Alleszins zou het sterk zijn om de drie partijen waar hierna sprake van is, meteen als zodanig ook bij de stichting te betrekken:

**Artikel 2: Benaming** - De stichting neemt de benaming aan van « Stichting Community Land Trust Gent ».

Alle aktes, facturen, aankondigingen, publicaties en andere documenten uitgaande van de stichting, vermelden de benaming van de stichting, onmiddellijk voorafgegaan of gevolgd door de woorden «Stichting van Openbaar Nut» en tevens het adres van de zetel van de stichting.

**Artikel 3: Zetel** – De zetel van de stichting is in België gevestigd in ... Gent ....., in het gerechtelijk arrondissement Gent.

Deze zetel kan verplaatst worden naar een ander plaats in de stad Gent, via een beslissing van de Raad van Bestuur die beslist met een meerderheid van twee derden van de aanwezige of vertegenwoordigde leden.

**Artikel 4: Doel** – De Stichting heeft als doel om op het grondgebied van de stad Gent onroerende goederen of rechten te verwerven en woningen en andere gebouwen te (ver)bouwen, om de woningen tegen betaalbare prijzen ter beschikking te stellen van personen of gezinnen met een laag of bescheiden inkomen, voornamelijk via eigendomsoverdracht van deze woningen; het is daarbij de uitdrukkelijke bedoeling dat de grond eigendom blijft van de Stichting en dat het grootste deel van de waarde van de woningen en andere gebouwen in de Stichting blijft of naar de Stichting terugkeert.

**Artikel 5: Activiteiten** – In het kader van de verwezenlijking van haar doel, zal de stichting onder meer de volgende activiteiten kunnen uitoefenen:

- 1) Grond, woningen en gebouwen verwerven, beheren en ter beschikking stellen van haar doelgroep, voornamelijk door de eigendomsoverdracht van woningen, maar ook door verhuring of het verlenen van zakelijke rechten.
- 2) Woningen bouwen of renoveren.
- 3) Oprichten of renoveren van gebouwen of infrastructuren voor culturele-, sociale-, dienstverlenende en economische activiteiten..

- 4) Samenwerken met structuren of instellingen, voornamelijk zonder winstoogmerk, die zich toeleggen op het oprichten of het renoveren van sociale woningen en van gebouwen of infrastructuren voor culturele-, sociale-, dienstverlenende- en economische activiteiten, of op de vorming en informatie van de (toekomstige) bewoners.
- 5) Deelnemen, op welke wijze ook, aan vennootschappen of instellingen met sociaal oogmerk, die zich toeleggen op het oprichten of het renoveren van sociale woningen.
- 6) Schenkingen, giften en legaten, onder de vorm van roerende of onroerende goederen, in ontvangst nemen; het aangaan van leningen.
- 7) Subsidies van de overheid in ontvangst nemen, betreffende roerende of onroerende goederen.
- 8) Over het model van Community Land Trust informatie geven en dit model actief propageren.

De stichting zal alle handelingen kunnen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar doel.

**Artikel 6: Duur** – De stichting wordt voor een onbepaalde duur opgericht.

## **TITEL II. – BESTUUR**

### **Raad van Bestuur – samenstelling en bevoegdheden**

**Artikel 7: Raad van Bestuur** - De stichting wordt bestuurd door een Raad van Bestuur, bestaande uit negen bestuurders, die natuurlijke personen zijn en ingedeeld zijn in drie categorieën:

- Categorie A, bestaande uit drie bestuurders, die gekozen worden onder de werkende leden van vzw CLT Gent en gebruikers (natuurlijke - of rechtspersonen) van de gebouwen die bestaan op de grond die de Stichting toebehoort en houders zijn van een zakelijk recht of van een huurcontract.
- Categorie B, bestaande uit drie bestuurders, die gekozen worden onder de werkende leden van vzw CLT Gent, maar niet behoren tot categorie A of categorie C; minstens één bestuurder van categorie B dient een onafhankelijk expert te zijn in bouw, woonbeleid, beheer van onroerend vermogen of armoedeproblematiek.
- Categorie C, bestaande uit drie bestuurders, die gekozen worden uit personen voorgedragen door de overheid (in ruime zin).

Tenminste één bestuurder van elke categorie mag niet tegelijkertijd bestuurder zijn van vzw CLT-Gent.

**Artikel 8: Voorzitter, schatbewaarder en secretaris** - De Raad stelt een voorzitter aan onder zijn leden. In geval van afwezigheid of tijdelijke verhindering van de voorzitter, worden zijn functies waargenomen door het lid van de Raad die hij schriftelijk aanstelt. Bij ontbreken van een dergelijke aanstelling, neemt de ouderdomsdeken het voorzitterschap waar.

De Raad kiest jaarlijks een schatbewaarder en een secretaris onder zijn leden. Deze laatste wordt, onder andere, belast met het opstellen van de notulen van de vergaderingen van de Raad en het uitvoeren van de door de wetgeving vereiste formaliteiten. De voorzitter, de schatbewaarder en de secretaris stammen uit een verschillende categorie (A, B, C). Deze mandaten kunnen maximaal 4 jaar na elkaar uitgeoefend worden.

Maximaal 3 personeelsleden, verbonden aan CLT Gent vzw of Stichting Community Land Trust Gent, treden op als waarnemende leden van de Raad van Bestuur, zonder stemrecht.

**Artikel 9: Bevoegdheden** – De Raad van Bestuur is bevoegd om alle handelingen uit te voeren, die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwzenlijking van het doel van de stichting.

### **Benoeming, opheffing en ontslag van de bestuurders**

**Artikel 10: Benoemingswijze** – De eerste bestuurders worden door de stichters benoemd.

De volgende bestuurders worden benoemd door de Raad van Bestuur van de Stichting, die beslist met twee/derde meerderheid van de stemmen.

De bestuurders van categorie A en categorie B worden benoemd onder de personen die voorgedragen worden door vzw CLT Gent.

De bestuurders van categorie C worden benoemd onder de personen die voorgedragen worden door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent; het College zal personen voordragen die betrokken zijn bij het stedelijk woonbeleid op stedelijk of op Vlaams niveau; komen daarvoor onder meer in aanmerking:

- 1) De Schepen die huisvesting onder zijn bevoegdheden heeft of de vertegenwoordiger die hij hiervoor aanstelt.
- 2) De Schepen die stadsvernieuwing onder zijn bevoegdheden heeft of de vertegenwoordiger die hij hiervoor aanstelt.
- 3) De Schepen die energie onder zijn bevoegdheden heeft of de vertegenwoordiger die hij hiervoor aanstelt.
- 4) De Schepen die ruimtelijke ordening onder zijn bevoegdheden heeft of de vertegenwoordiger die hij hiervoor aanstelt.
- 5) Het OCMW van de Stad Gent.
- 6) De Provincie Oost Vlaanderen.
- 7) Directie dienst Wonen Stad Gent
- 8) Directie van Ag Stadsontwikkelingsmaatschappij.
- 9) Directie van sociale huisvestingsmaatschappij woninGent, De Volkshaard of de directie van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
- 10) De Minister die huisvesting, stadsvernieuwing, energie of ruimtelijke ordening onder zijn bevoegdheden telt of de vertegenwoordiger die hij hiervoor aanstelt.
- 11) De Directie Huisvesting van de Administratie voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting, vertegenwoordigd door een van zijn leden, hiervoor aangesteld.
- 12) De Directie Stadsvernieuwing van de Administratie voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting, vertegenwoordigd door een van zijn leden, hiervoor aangesteld.

**Artikel 11: Duur van het mandaat** – De bestuurders worden benoemd voor een termijn van vier jaar, éénmaal hernieuwbaar. Het mandaat van bestuurder is onbezoldigd.

**Artikel 12: Einde van het mandaat** – Het mandaat van bestuurder eindigt door overlijden, aftreden, onbekwame verklaring, ontslag, het verlies van de hoedanigheid op basis waarvan hij aangesteld werd of door het aflopen van de termijn van zijn mandaat.

Het staat de bestuurders vrij zich om het even wanneer ontslag te nemen, mits zij hun ontslag schriftelijk aan de Raad van Bestuur richten.

Een bestuurder kan ontslaan worden bij beslissing van de meerderheid (de helft plus een) van de stemmen van het geheel van de bestuurders die in functie zijn, behalve de

bestuurder in kwestie. Voor het berekenen van de stemmen wordt een onthouding gelijkgesteld met een weigering. De bestuurder wiens ontslag voorgesteld wordt, mag niet deelnemen aan de beraadslaging en de stemming, doch heeft hij het recht vooraf gehoord te worden.

Een bestuurder kan ook ontslaan worden ingevolge een uitspraak van de Rechtbank van eerste aanleg, in de gevallen voorzien door de Wet en, onder andere, in geval van grove nalatigheid.

De persoon die de bestuurder vervangt wiens mandaat geëindigd is, doet de termijn uit van de vervangen bestuurder en kan maar één keer herverkozen worden. Deze persoon moet tot de categorie behoren van diegene die hij vervangt.

### **Vergaderingen van de Raad van Bestuur**

**Artikel 13: Vergaderingen** – De Raad van Bestuur vergadert na oproeping door de voorzitter of de secretaris:

- zo vaak als het belang van de Stichting dit vereist
- of wanneer twee bestuurders er bij de voorzitter of de secretaris, schriftelijk om verzoeken.

De Raad moet minstens twee maal per jaar vergaderen.

De vergaderingen worden gehouden op de plaats, datum en uur die in de oproeping vermeld staan. Deze bevat de agenda en wordt naar de bestuurders verzonden, ten laatste acht kalenderdagen voor de vergadering, behalve in geval van dwingende spoed, naar behoren met redenen omkleed, in de notulen van de vergadering. Deze oproepen worden schriftelijk, via brief, fax, E-mail of om het even welke andere manier, gestuurd. Zijn alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd, dan moet het opsturen van oproepingen niet verantwoord worden.

**Artikel 14: Volmachten** – Elke bestuurder die verhinderd is, kan een volmacht aan een andere bestuurder verlenen om hem te vertegenwoordigen tijdens de beraadslagingen van de Raad van Bestuur en er in zijn plaats te stemmen. De volmachten moeten schriftelijk opgesteld zijn.

Een bestuurder kan slechts één andere bestuurder bij volmacht vertegenwoordigen.

### **Artikel 15: Beraadslagingen** –

De Raad van Bestuur vormt een college.

Hij kan slechts geldig beraadslagen wanneer twee derden van de bestuurders aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd zijn; er dient steeds minimum één bestuurder van elke categorie persoonlijk aanwezig te zijn.

Tenzij de statuten of de Wet het anders bepalen, beslist de Raad met eenvoudige meerderheid van stemmen. Voor het berekenen van de stemmen wordt een onthouding gelijkgesteld met een weigering. Bij staking van stemmen, is de stem van de bestuurder die de vergadering voorziet, doorslaggevend.

**Artikel 16: Verkoop van onroerende activa en vetorecht** – Beslissingen betreffende de verkoop of vervreemding van onroerende activa, moeten goedgekeurd worden met een meerderheid van twee derden van de stemmen van alle bestuurders in functie. Indien de



onroerende activa voornamelijk verkregen werden via overheidssubsidies, beschikken de bestuurders van categorie C over een gezamenlijk vetorecht, waardoor zij de verkoop kunnen beletten; dit vetorecht geldt dus slechts indien de bestuurders van categorie C eensgezind optreden.

**Artikel 17: Notulen** - De beraadslagingen en beslissingen van de Raad worden vastgelegd in notulen. De notulen worden aan de bestuurders binnen de maand na de vergadering bezorgd en ter goedkeuring voorgelegd bij een volgende bijeenkomst van de Raad van Bestuur. Deze notulen worden ingebracht in een speciaal register. De voorzitter levert afschriften, uittreksels of kopies van deze notulen af.

### **Belangenconflict**

**Artikel 18: Belangenconflict** - Wanneer een bestuurder voor een belangenconflict staat in verband met een beslissing of een verrichting die onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur valt, dan moet hij dit meedelen aan de andere bestuurders vóór de beraadslaging van de Raad van Bestuur, in verband met deze beslissing. Zijn met redenen omklede verklaring, moet bij de notulen van de Raad van Bestuur gevoegd worden, die de beslissing zal moeten nemen. Indien de stichting een of meerdere commissarissen heeft benoemd, moet hij deze hiervan op de hoogte stellen.

In volgende gevallen doet zich een belangenconflict voor in hoofde van de leden van de Raad en andere personen die, krachtens de Wet of deze statuten, aan de zittingen van de Raad mogen deelnemen (niet-limitatieve opsomming):

- wanneer zij of hun bloed- of aanverwanten tot de tweede graad een rechtstreeks of onrechtstreeks belang hebben bij de nemen beslissing, hetzij persoonlijk, hetzij als vertegenwoordiger van een rechtspersoon;
- wanneer zij rechtsreeks of onrechtstreeks deelnemen aan om het even welke transactie, aanbesteding, levering; verkoop of aankoop die de Stichting aanbelangt. Dit verbod geldt ook voor de handelsondernemingen waarmee het lid van de Raad verbonden is of waarvan hij zaakvoerder, bestuurder of mandataris is;
- wanneer zij in de hoedanigheid van advocaat, notaris, zakenman of expert, belangen verdedigen die tegengesteld zijn aan die van de Stichting, of de belangen van de Stichting in diezelfde hoedanigheid verdedigen.

### **Dagelijks bestuur**

**Artikel 19: Benoeming, ontslag en opheffing uit hun functies** - De afgevaardigden voor het dagelijks bestuur worden, voor een termijn van vier jaar, door de Raad van Bestuur benoemd uit de bestuurders in functie of derden, met een meerderheid (de helft plus één) van de stemmen van het geheel van de bestuurders in functie bij de Raad van Bestuur. Voor het berekenen van de stemmen, wordt een onthouding gelijkgesteld met een weigering. Bij staking van de stemmen, wordt die van de voorzitter doorslaggevend. Hun functies houden op door overlijden, aftreden, onbekwaam verklaring, ontslag, door het verlies van de hoedanigheid op basis waarvan zij aangesteld werden of door aflopen van de termijn van hun mandaat.

Het ontslag van de dagelijks bestuurders gebeurt op dezelfde wijze als het ontslag van een bestuurder.

**Artikel 20: Publicatie** - De akten in verband met de benoeming of de opheffing van de functies van de afgevaardigde personen, gelast met het dagelijks bestuur, worden gepubliceerd, overeenkomstig de Wet.

### **Comités**

**Artikel 21: Oprichting en verplichtingen** – De Raad van Bestuur kan comités oprichten die hem adviseren. De Raad benoemt de leden van deze comités. Het aantal van deze comités is niet beperkt. Hoewel de adviezen van deze comités niet bindend zijn, zal de Raad van Bestuur de aanbevelingen van de comités in zijn besluitvorming betrekken; op de vergaderingen van de Raad van Bestuur zal één vertegenwoordiger van het comité mogen aanwezig zijn bij de punten waarover het comité dient te adviseren.

**Artikel 22: Benoeming** – De stichting zal, op de eerste pagina van haar internetsite, de oprichting van een comité publiceren, minimaal 45 kalenderdagen voor het in functie treedt. De personen (natuurlijke- en rechtspersonen) die erin wensen te zetelen zullen de stichting hiervan per brief op de hoogte brengen, minimaal 15 kalenderdagen voor het in functie treden van het comité.

### **Vertegenwoordiging**

**Artikel 23: Vertegenwoordiging** – Onverminderd de algemene vertegenwoordigingsbevoegdheid van de Raad van Bestuur als college, wordt de Stichting tegenover derden en in rechte verbonden door de handtekening van twee bestuurders, die tot verschillende categorieën dienen te behoren, of, binnen de grenzen van het dagelijks bestuur, door tenminste een persoon gelast met het dagelijks bestuur.

### **TITEL III. – CONTROLE**

**Artikel 24: Controle** – De Raad van Bestuur stelt een commissaris aan wanneer dit wettelijk verlicht is of wanneer zij vrijwillig daartoe besluit. De commissaris wordt gekozen onder de leden van het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Hij wordt benoemd voor een termijn van drie jaar en is herverkiesbaar.

### **TITEL IV. – BOEKJAAR – JAARREKENINGEN EN BUDGET**

**Artikel 25: Boekjaar** – Het boekjaar begint op ... om te eindigen op ...

**Artikel 26: Rekeningen en begroting** – Ieder jaar en ten laatste zes maanden na de afsluitdatum van het boekjaar, stelt de Raad van Bestuur de jaarrekening van het afgelopen boekjaar op, overeenkomstig de Wet, evenals de begroting voor het volgende boekjaar.

### **TITEL V. – WIJZIGING, ONTBINDING**

**Artikel 27: Statutenwijzigingen** – De Raad van Bestuur kan de statuten van de Stichting wijzigen, onverminderd de goedkeuring die ook van overheidswege zou vereist zijn. Alle bestuurders dienen aanwezig of vertegenwoordigd te zijn. De voorgestelde wijzigingen moeten goedgekeurd worden met twee derden meerderheid, waarbij uit elke categorie tenminste twee leden persoonlijk aanwezig zijn. Indien op de eerste vergadering niet alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn, dan zal een tweede vergadering bijeengeroepen worden, die zal kunnen beslissen, voor zover twee derden van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

**Artikel 28: Ontbinding** – De stichting kan ontbonden worden in de gevallen bij de Wet voorzien.

**Artikel 29: Bestemming van het patrimonium**

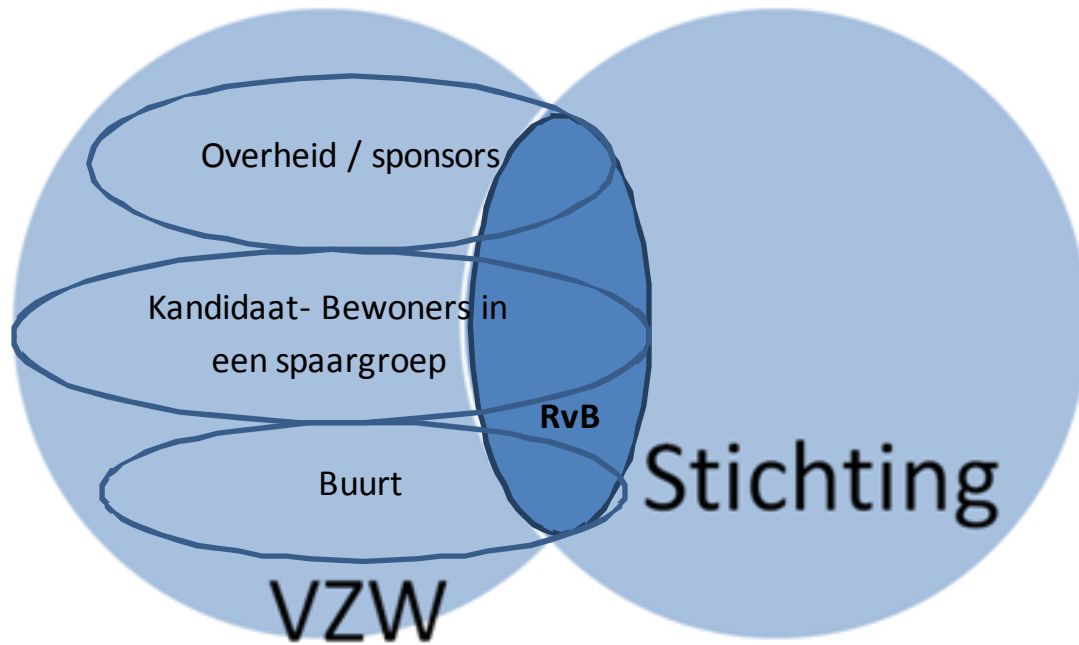
De wet op de stichtingen voorziet, in Artikel 28,6° dat, in geval van ontbinding, het patrimonium moet bestemd worden aan een onbaatzuchtig doel. In geval van ontbinding, zullen de netto activa aan de Stad Gent, de Vlaamse overheid, het VMSW en/of sociale huisvestingsmaatschappijen moeten toegewezen worden, voor zover deze het doel van de Stichting verder zullen eerbiedigen.

**TITEL VI. –DIVERSE BEPALINGEN**

**Artikel 30: Huishoudelijk Reglement** – De Raad van Bestuur kan een Huishoudelijk Reglement goedkeuren, dat conform moet zijn met de Wet en met deze statuten.

**Artikel 31: Aanvullende aard van de Wet** – Al wat in de onderhavige statuten niet voorzien wordt, zal geregeld worden overeenkomstig de bepalingen van de Wet van zeventwintig juni negentien honderd een en twintig, op de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen en uitvoeringsbesluiten (in deze statuten korthedshalve vermeld als “de Wet”).

Zo komen we tot volgende grafische voorstelling van de structuur:



## 7.2. Personeel

### 7.2.1. Dagelijkse leiding

De dagelijkse leiding van een Community Land Trust zal in handen zijn van een coördinator. Zij/hij houdt overzicht op de diverse operaties, is aanspreekpersoon voor de organisatie, coördineert de CLT ploeg, is het aanspreekpunt van en naar de Raad van Bestuur, maakt de meerjarenplanning en jaarplanningen, coördineert het financieel, operationeel en personeelsbeleid.

Samen met de voorzitter worden een aantal uitvoerende taken aan de coördinator toegewezen.

### 7.2.2. Personeelsbeleid en personeelskost

Taken van de CLT:

- grond verwerven en beheren
- begeleiden en ontwikkelen van de vastgoedoperaties
- beheren van ruimtes en gebouwen
- respect van wetten en akkoorden door de bewoners
- vorming van de bewoners om hun rol in de Trust te kunnen waarmaken
- de woningen verkopen en de betaalbaarheid op lange termijn waarborgen
- communicatie en reflectie over het model

Hoewel al deze taken essentieel zijn voor het welslagen van de CLT hoeven ze niet allemaal enkel door personeel tewerkgesteld door de CLT te worden uitgevoerd. Een opstartende CLT heeft er alle belang bij om zoveel mogelijk met andere partners samen te werken. Sommige van de opgesomde taken (bvb. herverkoop) zullen ook pas in een latere fase aan belang winnen. Ook kan er nagedacht worden om een aantal taken toe te vertrouwen aan vrijwilligers.

Wij gaan ervan uit dat bij de start een ploeg van 2 VTE personen nodig is die voor de centrale CLT werkt. Deze personen kunnen worden tewerkgesteld door de vzw CLT, of eventueel, in een eerste fase, gedetacheerd worden vanuit andere verenigingen of organisaties die bij de ontwikkeling van CLT betrokken zijn. Deze ploeg zal zowel instaan voor de uitbouw van de centrale organisatie en de instrumenten die nodig zijn om haar te laten functioneren, als voor de ondersteuning van de lokale niveaus en van de partners die betrokken zijn bij de ontwikkeling van vastgoedoperaties. Er moet ook specifieke aandacht worden besteed aan het aanbieden van professionele ondersteuning aan groepen die collectieve woonprojecten willen ontwikkelen.

Om het vereiste personeel te betalen zijn subsidies nodig. In eerste instantie, bvb. de eerste drie jaar, zou dit een operatie kunnen worden binnen stadsvernieuwing en bijgevolg ook door haar als pilootproject gefinancierd worden. Na verloop van tijd zal de

CLT echter zelf ontvangsten genereren. Ook denken we op termijn op een decretale personele ondersteuning, zoals ook SHM's of SVK's personeelsmiddelen vanuit het Vlaamse Gewest ontvangen.

In het financieel plan gaan we uit van 99 woningen die op 5 jaar 'geproduceerd' worden. Tijdens het eerste jaar 9, daarna 13, 9, 32 en 39 woningen. Tijdens de eerste twee jaar voorzien we 2VTE, in jaar drie 2,5 en in jaar 4 en 5: 3 VTE.

Deze ploeg zal volgende functies op zich nemen:

- administratie
- projectontwikkeling (+financiering)
- technisch raadgever/architect
- doelgroepwerking, groepswerk - maatschappelijk werk
- communicatie (fondsenwerving, info, acties, ...)
- (onderhoud)
- (externe boekhouder)

Zoals eerder gezegd: een aantal van deze functies kunnen ook door partners uitgevoerd worden of personeel kan ook gedetacheerd worden hiervoor. We denken daarbij aan:

- Maatschappelijk werk (OCMW, CAW, Dienst Wonen, SVK)
- Technisch raadgever (Domus Mundi vzw, SHM, SVK, dienst wonen)
- Onderhoudsman (eventueel via OTC, LDE, SHM, SVK)
- Groepswerker (SMI)
- Projectcoördinatie (Samenlevingsopbouw)

Eventueel kan ook een LDE tewerkstellingsspoor ingeschakeld worden. Het model laat alleszins heel wat inbreng van mogelijke partners open.

Wat de loonkosten betreft, werken we dit concreet uit in het financieel plan.

Daarbij is vertrokken van een loonkost van 60.000€/VTE jaar + 15.000€ werkingsmiddelen.

Als we dit afzetten tegen de hypothese/ het scenario dat we beschreven i.f.v het financieel plan komen we tot volgend kostenplaatje:

<b>Jaar</b>	<b>Aantal woningen</b>	<b>Personeel</b>	<b>Kost personeel</b>	<b>Personeelskost per woning</b>
1	9	2	135.000	15.000
2	21	2	135.000	6.429
3	31	2,5	165.000	5.323
4	63	3	195.000	3.095
5	102	3	195.000	1.912
<b>Totaal</b>	<b>102</b>		<b>750.000</b>	<b>7.353</b>

In de veronderstelling dat er in jaar 6 geen nieuwe woningen in 'portefeuille' genomen worden, kunnen we waarschijnlijk terugvallen op 1 VTE en resten volgende kosten voor het operationeel houden van de CLT:

<b>Jaar</b>	<b>Aantal woningen</b>	<b>Personeel</b>	<b>Kost personeel</b>	<b>Personeelskost per woning</b>
6	102	1	75.000	735

## 7.3. Klantgerichte processen

Beschrijving dienst/product	Hulpmiddelen	Eenmalige kosten	Recurente kosten	Verankering in werking
Transparante communicatie en promotie, reflectie op het model en uitwisseling	Infostand, website, nieuwsbrief, infodagen, flyers, publicaties	X	X	Aanwezigheidspolitiek, Publiceren,
Begeleiden van vastgoedoperaties	Voorbeeldcontracten uitwerken, rekenschema's uitwerken, overleg en lobby werk	X	X	
Begeleiden van bewoners	Bewonersgroep, spaargroep, individuele begeleiding	X	X	Participatie gewaarborgd via structuur
Beheren van ruimtes en gebouwen	Proces rond gemeenschapsverantwoordelijkheid		X	
Vorming bewoners	Bewonersgroep Vormingswerk	X	X	Samenwerking met SIVI en partners
Betaalbaarheid op lange termijn waarborgen	Systeem van subsidieretentie, vastleggen in contracten	X		Grondprincipe, charter
Ontwikkelen van de vereniging	Organiseren algemene vergadering, zoeken naar financiering, coördineren van verschillende deelstructuren,	x	x	Twee organisaties en hun partners engageren zich concreet in het project.

### 7.3.1. Partnerschap en externe ondersteuning

Van bij aanvang van het projectidee is er een partnerschap aangegaan tussen Samenlevingsopbouw Gent vzw en vzw SMI. SMI is als vereniging waar armen het woord nemen expert in het betrekken van de juiste doelgroep voor het project CLT in Sint-Amandsberg. Dit zijn blijvende bevoorrechte partners.

Daarnaast en aanvullend zijn er partners die het doel van CLT helpen realiseren en uitvoeren. Het gaat hierbij over een veelheid van partners, we noemen er hier alvast enkele die zich afgelopen jaar ingezet hebben in de studieperiode: Domus Mundi, Dienst



Wonen Stad Gent, KAHO Sint-Lieven, SHM Volkshaard, ... , maar denken ook aan anderen die dit in de toekomst aanvullend kunnen doen: SHM woninGent, SVK Woonfonds, SVK OCMW, ...

Daarnaast werd, in het kader van dit voortraject tot blauw druk, externe ondersteuning ingeroepen van Coopburo, Hefboom, notaris Debyser en CLT Platform Brussel.

De manier van aanpak en werken, opgedane ervaringen, ... worden uitgebreider besproken in hoofdstuk 9.

### 7.3.2. Stakeholders

Er zijn drie belangrijke stakeholders.

- Doelgroep (lage inkomens)/klanten
- Buurt
- Sponsors / overheid / financiers

Ten aanzien van elk van deze groepen werden diverse acties op touw gezet.

Zo gingen we actief op zoek naar doelgroep in hun eigen werking en buurt, was er een volksvergadering voor de buurt en een buurtorganisaties, en hielden we aftastende gesprekken met overheden, financiers en sponsors. We lichten dit verder toe in hoofdstuk 9.

Hoopvol alvast is dat doelgroepwerking erin slaagde een betrokken bewonersgroep samen te brengen, waar mensen zich als vrijwilliger voor het project willen engageren.

Om CLT in Gent van de grond te krijgen zal er een belangrijke financieringsbron en samenwerkingspartners moeten gevonden worden. Daarvoor zijn verschillende gesprekken gevoerd en pistes onderzocht:

- mogelijkheden stadsvernieuwing
- mogelijkheden subsidiebronnen
- mogelijkheden sociale huisvesting en sociaal krediet
- mogelijkheden OCMW.

Dit betrekken van de stakeholders is een geleidelijk proces, waarbij oplossingen die bij de ene gevonden worden, weer anderen inspireren om ook terug creatief verder te zoeken i.f.v de realisatie van CLT. In die zin is het bij innovatieve projecten van belang voldoende tijd te voorzien om de idee te laten groeien. Dit kan niet geforceerd worden, daarvoor is tijd en ruimte nodig. Afgelopen jaar is hier een stevige basis voor gelegd, maar dit moet verder gezet worden.

## 7.4 Implementatie op het terrein

In dit stadium is het nog niet mogelijk om precieze uitspraken te doen over een concreet aanbod en ontwikkeling van CLT.

Wel kunnen we in de wijk Sint-Amandsberg Dampoort verschillende sites aanduiden met potentie binnen de CLT context. Al deze sites komen in aanmerking voor een collectieve aankoop en renovatie (al dan niet in samenwerking met huisvestingsactoren).

### **Pastorij Heilig-Hart en aanpalend klooster**

De Pastorij is eigendom van de Stad Gent, het aanpalende klooster van woninGent die het gebouw terug te koop wil aanbieden. Het geheel (met ook tuin met buitenruimte, goed voor meer dan 1400 m<sup>2</sup>) zou samen ontwikkeld worden.



## **Champignonkwekerij Jean Bethunestraat**

(+ leegstand hoekgebouw ertegenover, één zijde aan De Buckstraat) – 1800 m<sup>2</sup>, in eigendom van het AG SOB, een gebouw met heel wat mogelijkheden wat betreft groepswooningbouw. Gebouw sluit ook aan bij buurtwerk Dampoort, wat mogelijkheden naar gemeenschapsinfrastructuur en buurtdienst aanzienlijk verhoogt.



## **Malmarsite, Bijgaardepark**

Leegstaande fabrieksgebouwen, voorzien voor woningbouw, 2 x 20 wooneenheden co-housing en senioren. Mogelijkheden tot gemeenschapsfunctie in combinatie met seniorencomplex of buurtpark, samenhuizen, ...



## **Aangebracht op volksvergadering, maar nog niet verder onderzocht:**

Koffiebranderij Halve Maanstraat, voormalige fabriek Windey in de A. Baeyensstraat

## **Sites Oude Dokken en Hoge Weg**



De aangehaalde sites van Oude Dokken en Hoge Weg komen dan weer in aanmerking voor het realiseren van nieuw bouwprojecten. Op die locaties is het denkbeeldig dat een overheid of de sociale huisvestingsmaatschappij werkt via het systeem van erfpacht. De sociale bouwmaatschappij realiseert nieuwe woningen op deze grond, waarna er op verschillende manieren kan 'verkocht' worden:

- A. Sociale huisvestingsmaatschappij behoudt de grond in eigendom en verkoopt de woning in erfpacht aan de doelgroep
- B. CLT krijgt de grond in erfpacht en vererfpacht die door aan haar doelgroep

### **Andere opties**

Voor de andere operaties, noodkopers en individuele aankoop via premie, hebben we natuurlijk geen specifieke sites. Dit gaat gepaard met sensibilisering in de wijk en een individuele zoektocht. Gezien de bewonerswerking van afgelopen periode zijn we ervan overtuigd dat er een groep kandidaat CLT-bewoners voor beide operaties bestaat.

## Kansen voor een combinatie en mix

Wat de bovengenoemde sites zo interessant maakt in combinatie met stadsvernieuwing, is hun relatie tot tal van bovengenoemde mogelijkheden: seniorenwoningen met dienstverlening/sociale economie (champignonkwekerij en aansluiting met buurtcentrum, Malmarsite in combinatie met sociaal restaurant of andere buurtdiensten), mogelijkheden van gemeenschapswonen (champignonkwekerij, Malmarsite, pastorij), mogelijkheden van duurzame wijken (Oude Dokken, Malmarsite...), mogelijkheden naar mix huur en koop, mix van leeftijd, dienstverlening, parkbeheer, commerciële en ontmoetingsruimtes. Als bovendien ook een deel individuele aankoop en noodkoop uitgewerkt wordt in combinatie met de onderbezette woningen (senioren) kunnen heel wat diverse operaties uitgevoerd worden en krijgt CLT op lange termijn voet aan de grond over heel het grondgebied.

## 7.5. Besluit

We maakten een oefening voor de nabije toekomst rond personeelsinzet en sites binnen de wijk St-Amandsberg-Dampoort. De uitwerking van de realisaties inzake woningen toont onze aspiraties voor de volgende jaren, en klaart vooral uit welke financiële middelen hiervoor nodig zijn

*“Dat waren de mooiste momenten in mijn leven: de vooravonden. Magisch vind ik ze. Nét voor je vertrekt. Nét voor het staat te gebeuren. De avond voor Sinterklaas: daar en dan is het leven op zijn mooist.”* <sup>104</sup> Jan Leyers, 2012

## 8. Economische en financiële analyse

---

### 8.1. Methodologie en hypotheses

Samen met Hefboom vzw, stelden we een plan op waarbij we in 5 jaar tijd 99 woningen (102 – 3 gemeenschapswoningbouw) realiseren en maakten een schatting van wat dit zou kosten. We maakten een extrapolatie van kosten en opbrengsten op 30 jaar tijd.

Daarbij wilden we in de eerste plaats een vergelijking maken tussen drie verschillende operaties die we hiervoor al beschreven t.b.v.:

- koop
- huur
- noodkoop.

Binnen elk van deze operaties maakten we een berekening voor de realisatie van 33 woningen. Dit biedt achteraf een makkelijke vergelijkingsgraad.

Om een financieel plan uit te werken was het nodig om een waarde toe te kennen aan verschillende variabelen, zoals

- de kost van de woningen (oppervlakte, grondprijs, bouw kost, renovatiepremies, honoraria, BTW, registratierecht, ...)
- de financieringsbronnen
- de uitkeringen aan de financierders (intresten, uitkering aan de CLT via canon, dividenden, ...).

Deze hypotheses werden besproken op de gemengde juridische en financiële werkgroep CLT Gent van 30 augustus 2012 <sup>105</sup>, en getoetst aan diverse leden van die werkgroepen op basis van hun algemene ervaring op de vastgoedmarkt en de financiële markt.

Omwille van het algemeen karakter van deze studie hebben wij voor de verschillende parameters gekozen voor gemiddelden. Per individuele operatie kunnen hier uiteraard schommelingen op zitten.

---

<sup>104</sup> Jan Leyers, De Standaard, 2012, nmr.21

<sup>105</sup> Deelnemerslijst achteraan, verslag

Het financieel plan is opgebouwd vanuit een liquiditeitsplan. Met andere woorden, er werd nagegaan wat het verschil was tussen geld instromen en geld uitstromen voor de belangrijkste betrokken partijen in dit project, met name de CLT, de overheid en de doelgroep personen voor de welke dit CLT-project wordt opgestart, hierna genoemd bewoners. Het plan moet een zo realistisch mogelijk beeld geven van de toekomstige ontwikkeling van het project.

## 8.2. Algemene aannames

In principe is er met zorg vertrokken van gedocumenteerde aannames die realistisch leken. Dit wil niet zeggen dat de waarden van deze aannames als "palen boven water staan", maar zij beantwoorden aan realiteiten die in hetzelfde kader elders aangenomen geweest zijn.

In het financieel plan wordt het verband gelegd tussen:

- de inkomens van de doelgroep, met name in de sectoren van Gent-Dampoort;
- hun afbetalingscapaciteiten, gesteund op krediet modaliteiten;
- investeringen in vastgoed: de waarde van vier types grond en woningen met een prognose in de toekomst van de waarde van het respectievelijke vastgoed;
- de behoefte aan steun, voor zowel het perceel als de woning, om ze betaalbaar te houden voor de doelgroep.

In grote lijnen zijn deze aannames als volgt.

### **Inkomen**

- voor 4 sectoren (Scheldeoord, Dampoort, Groot Begijnhof en Scheldestraat) is de mediaan bepaald van het fiscaal inkomen 2012
- naast de mediaan inkomens van Dampoort bekijken we ook de situatie zoals die zich stelt bij bewoners die flirtten met de maximum inkomensgrens

**Tabel 1: Inkomen Dampoort**

	fisk ink 2009 (2)	stijging 2009-2012 (1)	fisk ink 2012 geschat	Verhouding mediaan/gem netto belastb inkome n(2)	mediaan per sector	# inwoners	#in%
Scheldeoord	14.260,00	1,0817	15.424,68	80,00%	12.339,75	366,00	9%
Dampoort	15.820,00	1,0817	17.112,09	80,00%	13.689,68	707,00	18%
Groot Begijnhof	19.251,00	1,0817	20.823,32	80,00%	16.658,66	1.178,00	30%
Scheldestraat	22.072,00	1,0817	23.874,72	80,00%	19.099,78	1.669,00	43%
				totaal		3.920,00	100%
				gem	16.759,28		
Bijkomende inkomenscategorie					29.000,00		

(1) evolutie consumptieprijsen

index (basis 2004) 12.2009 111,54

index (basis 2004) 06.2012 120,65

(2) Wijkmonitor - Wijkfiche Dampoort,

In het financieel plan bekijken we vier inkomensgroepen, waarvan we telkens 80% van de het gewogen mediaan belastbaar inkomen nemen (betaalbaarheid CLT VS). Dit noemen we de laagste inkomensgroepen. Daarnaast bekijken we ook een bijkomende inkomenscategorie, nml. die van 29.000€, wat aanleunt bij de maximale inkomensgrens voor CLT (lage inkomensgroep).

### Afbetalingscapaciteit

- deze capaciteit is aangenomen op 33% van het aangenomen inkomen
- de kredieten zijn gebaseerd op een gemiddelde van 2,28% rente op 25 jaar (cijfers sociale leningen in Vlaanderen)
- voor de verkoop na 20 jaar van de gebouwde/aangekochte woningen is een indexatie (van de lonen) voorzien van 2% per jaar

**Tabel 2: Afbetalingscapaciteit**

	mediaan à		toegepaste interest in %	afl periode in jaar	capaciteit (€)	# inwoners	berekende interest in %	#woningen
	33%							
	euro/j	euro/m			in euro			
Scheldeoord	4.072,12	339,34	2,00	25	77.859,23	366	2,00	4
Dampoort	4.517,59	376,47	2,00	25	88.820,53	707	2,00	4
Groot Begijnhof	5.497,36	458,11	2,30	25	104.444,72	1.178	2,30	4
Scheldestraat	6.302,93	525,24	2,80	25	113.228,62	1.669	2,80	4
gewogen gem	5.530,56	460,88				3.920	2,28	
totaal								16
Bijk inkomcat	9.570,00	797,50	3,00	25	168.175,44			

(6) Leningbeheer Hefboom kredieten



**Tabel 3: Afbetalingscapaciteit na 20 jaar**

20	jaar	à	2%	per jaar indexatie		
		mediaan à		toegepaste	afl periode in	capaciteit (6)
		33%		interest in %	jaar	
		euro/i	euro/m			ineuro
Scheldeoord		6.050,95	504,25	2,00	25	115.694,80
Dampoort		6.712,91	559,41	2,00	25	131.981,46
Groot Begijnhof		8.168,78	680,73	2,30	25	155.201,67
Scheldestraat		9.365,82	780,48	2,80	25	168.251,99
	gem	8.218,12	684,84			
Bijkomende inkomerscategorie		14.220,52	1.185,04	3,00	25	249.898,62

### Vastgoedinvesteringen

- voor de respectieve sectoren is de waarde per m<sup>2</sup> voor de percelen gebaseerd op de schattingstool van KAHO Sint-Lieven (gemiddeld 299 euro/m<sup>2</sup>)<sup>106</sup>;
- voor de constructie van nieuw bouw is uitgegaan van gemiddeld 1.200 euro/m<sup>2</sup>
- voor de evolutie van vastgoed kan geschat worden in een worst-, realistic, en high scenario à rato van respectievelijk -2%, 1% en 4%; de liquiditeitsplannen zijn uitgerekend aan 1% (realistic).

**Tabel 4: Vastgoedinvestering**

		m2 (3)	grond			bouwwoning			differentiatie naar de grootte in m <sup>2</sup>
			euro/m <sup>2</sup> (4)	factor opp grond/ bebouwde opp	euro	euro/m <sup>2</sup> (5)	euro		
Woning A	1 slpkamer	55	299	1,00	16445	132000	72.600,00	110%	
Woning B	2 slpkamers	80	299	1,40	33488	120000	96.000,00	100%	
Woning C	3 slpkamers	100	299	1,15	34385	120000	120.000,00	100%	
Woning D	4 slpkamers	120	299	1,00	35880	108000	129.600,00	90%	

(3) studie CLT l'Espoir juli 2012 p. 229

(4) zie schattingstool - werkblad "perceel" blad 2 - Stadim waarden voor de categorieën C en D; categorieën A en B gelijkgeschakeld aan C en D

(5) basis 1050 euro/m<sup>2</sup> (boek "Wonen voor 200.000 euro all in" Filip Canfyn p. 18) inclusief experten kosten van 10% dwz :excl experten: 954,55 euro/m<sup>2</sup> excl BTW 6%, m.a.w. 1011,82 euro/m<sup>2</sup> incl BTW van 6%. Uiteindelijk is er na input van verschillende experten gekozen voor **1.200 euro/m<sup>2</sup>** incl BTW van 6%; en met differentiatie naar grootte van de woningen, zie kolom diff; vaste kosten (keuken, badkamer, ...) blijven, onafhankelijk grootte, dus euro/m<sup>2</sup> daalt naargelang de grootte.

<sup>106</sup> Maervoet J., Schattingstool grond en woningen, niet gepubliceerd instrument, KAHO-Sint Lieven, 2012.

**Tabel 5: Afbetalingsmogelijkheden doelgroep**

		Verhouding tussen cap en behoefte – 4 laagste inkomensklassen	Verhouding tussen capaciteit en behoefte – 29 000 inkomensklasse
Woning A	1 slaapkamer	107,2%	231,6%
Woning B	2 slaapkamers	92,5%	175,2%
Woning C	3 slaapkamers	87,0%	140,1%
Woning D	4 slaapkamers	87,4%	129,8%

≥ 100 betekent dat er (binnen het kader van dit onderzoek genomen aannames, bvb. .max. 33% woonuitgaven) voldoende eigen vermogen is van de bewoner om de afbetaling te realiseren. We zien in deze tabel dus dat de 4 laagste inkomensgroepen voor woningen vanaf 2 slaapkamers extra financiële steun nodig hebben.

**Tabel 6: Vastgoedinvestering na 20 jaar, scenario realistisch (+1%)**

		m2 (3)	grond		bouw woning	
			euro/m2	euro	euro/m2	euro
Woning A	1 slpkamer	55	444	24.436	1961,45	<b>107.879,78</b>
Woning B	2 slpkamers	80	444	35.544	1783,14	<b>142.650,95</b>
Woning C	3 slpkamers	100	444	44.430	1783,14	<b>178.313,69</b>
Woning D	4 slpkamers	120	444	53.316	1604,82	<b>192.578,78</b>

## Steun

- is het verschil tussen de waarde van de investeringen en de afbetalingscapaciteiten van de bewoners, of het budget dat nodig is om de betaalbaarheid voor de doelgroep te garanderen
- deze steun valt uiteen in twee delen: de aankoopsteun voor woningen en de steun voor de verwerving van de grond
- in tabel 8 wijzen we de woningen toe naar grootte en naar inkomensgroep. In het algemene schema koppelden we de grootte van de woning aan de hoogte van het inkomen.
- echter: het koppelen van de inkomensgroep aan de grootte van de woning is eerder een arbitrair gegeven. Dit hoeft in de realiteit niet zo te zijn. Zo kan er evengoed een groot gezin zijn, die dus een woning met 4 slaapkamers behoeft, dat een laag inkomen heeft. Zie tabellen 9,10 en 11.
- daarna berekenen we de 'ondersteuningsnood' van onderscheiden groepen.

**Tabel 7: Toewijzing te realiseren woningen naar grootte en inkomensgroep**

	investering in woning	in Euro	verdeling v behoefte aan woningen	Toegewezen aan sector				totaal	Verdeling over de inkomens	
				Schel deoord	Dampoort	Groot Begijnhof	Schel destraat		laagste inkomen	lage inkomens -<29,000
				laagste	laag	hoog	hoogste			
WoningA	1 slpkamer	72.600,00	4	4				4	4	0
WoningB	2 slpkamers	96.000,00	4		4			4	4	7
WoningC	3 slpkamers	120.000,00	4			4		4	4	5
WoningD	4 slpkamers	129.600,00	4				4	4	4	5
			16	4	4	4	4	16	16	17

Berekend gemiddelde 2,50 slaapkamers. Gemiddeld aantal personen per huishouden Dampoort: 2,37<sup>107</sup> of 2 slaapkamers.

We wijzen telkens 16 woningen toe aan de laagste inkomensgroepen (zie onderverdeling) en 17 aan de lage inkomensgroepen.

**Tabel 8: Subsidiebehoefte algemeen**

subsidie per woning	-	-7.179	-15.555		-16.371	in euro	gemiddeld
	0%	-7,5%	-13,0%		-12,6%	in % constructie waarde woning	-8%
totale subsidie per sector	-	-28.718	-62.221		-65.485	in euro	
totaal subsidie					-156.425	in euro	

In dit vereenvoudigd schema komen we tot een ondersteuning van een woning type B van 7.500€ en woningen van type C en D van (grosso modo) 15.000€. Algemeen wordt voor 16 woningen 156.425€ voorzien, zijnde ongeveer 10.000 €/woning.

De inkomensgroep 29.000€ heeft voor geen enkele woning ondersteuning te krijgen om tot aankoop over te gaan. In die zin komt het totaal voor 33 woningen op 156.425€ en minder dan 5.000 €/woning.

Wanneer we meer gedifferentieerd kijken komen we tot volgende cijfers:

<sup>107</sup> Wijkmonitor – Wijkfiche Dampoort 2011

**Tabel 9: Toewijzing gedifferentieerd**

Toewijzing van aantal woningen per combinatie (afbetalingscapaciteit/investering woning)			Scheldeoord	Dampoort	Groot Begijnhof	Scheldestraat	
Afbetalingscapaciteiten			77859	88821	104445	113229	
Woning A	1 slpkamer	72600	2	1	1	0	4
Woning B	2 slpkamers	96000	1	2	0	1	4
Woning C	3 slpkamers	120000	1	0	2	1	4
Woning D	4 slpkamers	129600	0	1	1	2	4
			4	4	4	4	

**Tabel 10: Subsidiebehoefte gedifferentieerd - per combinatie**

Subsidiebehoeften per combinatie			Scheldeoord	Dampoort	Groot Begijnhof	Scheldestraat
Afbetalingscapaciteiten			77859	88821	104445	113229
Woning A	1 slpkamer	72600	0	0	0	0
Woning B	2 slpkamers	96000	18141	7179	0	0
Woning C	3 slpkamers	120000	42141	31179	15555	6771
Woning D	4 slpkamers	129600	51741	40779	25155	16371

**Tabel 11: Subsidiebehoefte gedifferentieerd - algemene behoefte**

Subsidiebehoefte			Scheldeoord	Dampoort	Groot Begijnhof	Scheldestraat		
Afbetalingscapaciteiten			77859	88821	104445	113229		
Woning A	1 slpkamer	72600	0	0	0	0	0	0
Woning B	2 slpkamers	96000	18141	14359	0	0	32500	
Woning C	3 slpkamers	120000	42141	0	31111	6771	80023	
Woning D	4 slpkamers	129600	0	40779	25155	32743	98678	
totaal			60282	55138	56266	39514		<b>211200</b>

Een aantal opmerkelijke zaken m.b.t. tabel 11: voor een woning A is in dit schema eveneens nooit een extra subsidie nodig. Voor een woning B enkel in de laagste inkomensgroepen. Voor woning C wordt relatief veel bijgedragen in de 3 laagste inkomenscategorieën, de hoogste inkomensgroep behoeft slechts 6.000€ toelage. Een woning D moet altijd aankoopsteun krijgen. De totale som van 211.200€, is een goeie 30% hoger dan in het algemene voorbeeld. Gerekend op 33 woningen wordt dat ongeveer 6.700 €/woning.

Tabel 12 toont de relatieve subsidiebehoefte. Alles  $\geq 1$  betekent dat er geen subsidiebehoefte is.  $\leq 1$  betekent dat er subsidiebehoefte is. Hoe verder verwijderd van de 1, hoe groter die is.

**Tabel 12: Subsidiebehoefte gedifferentieerd - relatief**

Verhouding afbetalingscapaciteit tot investering in woning			Scheldeoord	Dampoort	Groot Begijnhof	Scheldestraat
Afbetalingscapaciteiten			77859	88821	104445	113229
Woning A	1 slpkamer	72600	1,0724	1,2234	1,4386	1,5596
Woning B	2 slpkamers	96000	0,8110	0,9252	1,0880	1,1795
Woning C	3 slpkamers	120000	0,6488	0,7402	0,8704	0,9436
Woning D	4 slpkamers	129600	0,6008	0,6853	0,8059	0,8737

### Subsidiebehoefte grond

**Tabel 13: Financiering grond operatie noodkoop**

								totaal wo	totaal €
Aankoop   A SO			16	17	17	17	0	67	
aantal cat1			1	1	1	1	0	4	
Aankoop   B EP			67	102	105	71	36	381	
aantal cat2			2	3	3	2	1	11	
Aankoop   C GB			34	70	72	109	37	322	
aantal cat3			1	2	2	3	1	9	
Aankoop   ESS			36	73	75	114	39	337	
aantal cat4			1	2	2	3	1	9	
							33	1107	

Deze financieringsbehoefte is in elk van de drie operaties gelijk.

## Specifiek m.b.t. operatie huur

**Tabel 12: Maandelijks aflossing bij realisatie woningen**

		waarde	interest toegepast voor de CLT	aflossings- periode	euro/maand afbetaling (6)	euro/jaar afbetaling
Woning A	1 slpkamer	72.600,00	2,28	25	317,71	3812,52
Woning B	2 slpkamers	96.000,00	2,28	25	420,11	5041,32
Woning C	3 slpkamers	120.000,00	2,28	25	525,14	6301,68
Woning D	4 slpkamers	129.600,00	2,28	25	567,15	6805,80

Hier werd nog niet uitgegaan van eventuele samenwerking met VMSW en mogelijke gratis financiering, gespreid over 33 jaar, wat de afbetaling natuurlijk zal verminderen.

Liquiditeitsplannen voor de drie operaties

Er zijn drie (3) types van operaties aangenomen: nieuw bouw, huur en noodkopers. De aangenomen horizon voor de plannen is 30 jaar, dit wil zeggen van 2013 tot en met 2043. Voor elk liquiditeitsplan is een check toegevoegd op sluiting van de balans.

In alle werkbladen zijn referenties aangegeven verwijzend naar documentatie onderaan de respectieve paragraaf of het werkblad (zie bijlagen).

De oefening (apart rekenblad) werd ook gemaakt met bij stijgende interesten (+1%). De opmaak van elke liquiditeitsplan is hetzelfde. Eerst worden voor de CLT de uitgaande geldstromen met daarop volgend de inkomende geldstromen weergegeven. Daarna volgt hetzelfde voor de bewoners. Daarna wordt er getest in hoeverre dat wat overblijft voor de bewoners hoger (geen inkleuring) of lager (zacht rode inkleuring) is dan een budgetstandaard die gelijk genomen is aan 800 euro/maand gemiddeld.

De drie types zijn uitgerekend voor 33 woningen/gronden in running. Dit wil zeggen dat het model voor de ganse CLT 99 woningen bevat. Alleen in het type nieuw bouw/aankoop worden de verworven woningen verkocht na 20 jaar. Alleen in het type huur worden woningen verworven door de CLT. In het type nieuw bouw is de bewoner de bouwheer.

De principes van de CLT worden gerespecteerd. De eigendom van de grond blijft bij de CLT. Bij verkoop gaan de subsidies terug naar de CLT samen met 75% van de meerwaarde.

De liquiditeitsplannen zijn opgenomen in bijlage. Belangrijk daarbij is dat dit instrument ontwikkeld werd en flexibel aanpasbaar is op vele vlakken. Verhoging interest, verhoging bouw kost, veranderd inkomen, ... Alles kan via eenvoudige aanpassing veranderd worden, waarop meteen het nieuwe resultaat en besluiten kunnen getrokken worden.

## 8.3. Resultaten

Tabellen 15, 16, 17 geven voor elk van de drie operaties de balans en resultatenrekening van 2013 en na 30 jaar. Bij de resultatenrekening is de cash-flow gerekend als resultaat + afschrijvingen + provisies. Bij de operatie nieuw bouw gaan we nog iets dieper in op de gegevens.

**Tabel 15: Resultaat - operatie huur**

Balans (in keuro)				2013	2043	Resultatenrekening (in keuro)				2013	2043
ACTIVA	Vast - grond			154	1109	RR	Omzet - huur			0	228
	grond exp, not, reg			140	0		Subsidies gr			154	0
	grond infra			107	0		Subsidies geb			0	0
	woningen A,B,C,D			514	465		Subsidies pers			30	57
	Vorderingen (1 md huur)			0	19		0 2015			154	228
	Liquide middelen			703	564		Afschrijvingen not, reg			0	0
			<b>Totaal</b>	<b>1618</b>	<b>2157</b>		Afschrijvingen infrastr			0	0
Kapitaal/Reserves	Kapitaal/Reserves			1000	3000		Afschr wo a,B,C,D			0	98
	Overgedragen resultaat			105	-1250		Provisies: 1 maand huur			0	19
	Provisies			0	407		Kosten Personeel			30	27
	Schulden LT			514	0		Kosten Werking			4	3
	Schulden KT			0	0		Kosten groot onderhoud			0	32
			<b>Totaal</b>	<b>1619</b>	<b>2157</b>		<b>totaal</b>			<b>34</b>	<b>180</b>
Check			0	0		Financieel opbrengst			1	0	
							kosten KI			0	0
							kosten inte			17	0
							2015			-15	0
							<b>Resultaat</b>			<b>105</b>	<b>48</b>
							Cash-flow = resultaat				
							+afschrijvingen+provisie			105	165
							Cash-flow cumulatief			105	3494

**Tabel 16: Resultaat operatie noodkoop**

Balans (in keuro)				2013	2043	Resultatenrekening (in keuro)				2013	2043
ACTIVA	Vast - grond			154	1109	RR	Omzet			0	2
	grond exp, not, reg			25	0		Subsidies gr			154	0
	grond infra			0	0		Subsidies geb			0	0
	gebouwen			0	0		Subsidies personeel			30	57
	Vorderingen			0	0		<b>Totaal</b>			<b>184</b>	<b>59</b>
	Liquide middelen			172	708		Afschrijvingen not, reg			0	0
			<b>Totaal</b>	<b>351</b>	<b>1817</b>		Afschrijvingen			0	0
PASSIVA	Kapitaal/Reserves			200	250		Afschrijvingen			0	0
	Overgedragen res			151	1566		Provisies			0	0
	Provisies			0	0		Kosten Personeel			30	27
	Schulden LT			0	0		Kosten Werking			4	3
	Schulden KT			0	0		Kosten 3			0	0
			<b>Totaal</b>	<b>351</b>	<b>1816</b>		<b>Totaal</b>			<b>34</b>	<b>31</b>
Check			0	0		Financieel opbrengst			1	0	
							kosten KI			0	0
							kosten interes			0	0
							<b>resultaat</b>			<b>1</b>	<b>0</b>
							<b>Resultaat</b>			<b>151</b>	<b>28</b>
							Cash-flow = resultaat			151	28
							Cash-flow cumulatief			151	1729

**Tabel 17: Resultaat operatie nieuwbouw**

Balans (in keuro)				2013	2014	Resultatenrekening (in keuro)				2013	2014				
ACTIVA	Vast - grond		154	853,12	RR	Omzet		0	1	Subsidies gr		154	0		
	grond exp,not,reg		25	0		Subsidies geb		0	0		Subsidies pers		60	57	
	grond infrastr		105	0		Totaal		214	59			Afschrijvingen not,reg		0	0
	gebouwen		0	0		Afschrijvingen infra		0	0				Afschrijvingen		0
	Vorderingen		0	0		Provisies		0	0		Kosten personeel		60	54	
Liquide middelen		464	531	Kosten werking		8	7	Kosten 3		0	0				
	Totaal		748	1384,1	Totaal		68	61	Financieel opbrengst		1	0			
PASSIVA	Kapitaal/Reserves		600	1100	kosten KI		0	0	kosten interest		0	0			
	Overgedragen res		147	264	resultaat		1	0	Resultaat		147	-2			
	Provisies		0	0	Cash-flow =resultaat				+afschrijvingen+provisies		147	-2			
	Schulden LT		0	0	Cash-flow cumulatief		147	1078							
Schulden KT		0	20												
	Totaal		747	1383,9											
Check			0	0											



**Tabel 18 Kosten operatie nieuwbouw**

Kosten woningen in "nieuw"  
keuro = 1000 euro

			A	B	C	D	Totaal
CLT	Grond	norm	68	141	142	151	501
		29		241	181	186	608
		tot	68	381	323	337	1109
	Infrastructuur		84	231	189	189	693
	Notaris		11	31	25	25	92
	Registratie grond		3	19	32	34	88
	<b>Totaal CLT</b>		<b>166</b>	<b>662</b>	<b>569</b>	<b>585</b>	<b>1982</b>
Bewoners	Notaris		11	31	25	25	92
	Registratie erfpacht		0,14	0,76	0,65	0,67	2
	woningen		15	53	108	117	292
	Experten		44	158	162	175	539
	Woningen		290	1.056	1080	1166	3593
	<b>Totaal bewoners</b>		<b>360</b>	<b>1299</b>	<b>1376</b>	<b>1484</b>	<b>4518</b>
<b>Totaal CLT+bewoners</b>			<b>526</b>	<b>1961</b>	<b>1945</b>	<b>2068</b>	<b>6500</b>
						check->	6500
	# woningen		4	11	9	9	33
	<b>Totale kost per woning</b>		<b>132</b>	<b>178</b>	<b>216</b>	<b>230</b>	<b>197</b>
Totale kost per woning/bewoner			90	118	153	230	137
Totale kost per woning/ct			42	61	64	65	60

**Tabel 19: Samenvattende tabel**

keuro			Nieuw		Huur		Noodkopers
CLT	maximum kapitaalbehoefte	keuro in een jaar	832		2.202		232
	liquiditeit na 31j	keuro	-670		-1.150		361
Bewoners	minimum over boven referentie inkomen	keuro in een jaar per bewoner	-2,986		-1,942		17,60
	liquiditeit na 31j: gecumuleerd	keuro/ bewoner	16.789		12.116		42.028
Subsidies over 31 jaar	grond	keuro	1.109		1.109		1.109
	woningen	keuro	211				453 (*)
	personeel stadsvernieuwing	keuro	199		100		100
	personeel decretaal	keuro	1.244		1.244		1.244
(*) renovatiepremies							

Tabel 19 geeft de samenvatting van de resultaten van de liquiditeitsplannen in de drie operaties

### Toelichting tabel 19

De eerste lijn toont de kapitaalbehoefte van de drie voorgestelde operaties: het is duidelijk dat de operatie huur het meeste kapitaal nodig heeft (grond + woning). De noodkopers daarentegen zijn het minst kapitaalintensief.

Zowel huur als koop hebben een liquiditeitstekort na 31 jaar. Bij huur gaat het over een grotere som, maar wél één die in de loop van de rit opgeklommen is tot meer dan 2 miljoen, maar systematisch kleiner wordt.

Wat de bewoners betreft zie je in de eerste lijn hoeveel keuro de bewoners op jaarbasis overhouden boven de budgetstandaardnorm. Bij koop is er een maximaal tekort van 2.986 €/jaar en bij huur is het maximaal tekort t.o.v. de budgetstandaard 1.942€ in één welbepaald jaar. Wat wil betekenen dat de huurder in de loop van de 30 jaar een aantal keer onder de budgetstandaard duikt. Bij noodkoop is dit een stuk 'beter', omdat daar het bedrag van de initiële afschrijving van bewoners niet in opgenomen is. Dit biedt dus een vertekend en te positief beeld.

In de tweede lijn zie je welk kapitaal bewoners kunnen opbouwen na 31 jaar. Het betreft hier het gecumuleerd verschil tussen alle inkomsten en alle woonuitgaven. Nieuwbouwkopers doen het beter dan huurders. De noodkopers doen het nog beter, maar zoals gezegd, hier is geen rekening gehouden met hun (reeds bestaande kredietlijn).

Het derde blok duidt aan welke overheidsmiddelen nodig zijn voor de verschillende operaties. Aangezien het over gelijkaardige woningen gaat en steeds hetzelfde aantal in elke operatie, is de grondtoelage bij elke operatie gelijk.

Bij nieuwbouw herken je het bedrag van 211 k-euro, zoals hierboven uitgelegd om 16 woningen voor de laagste inkomens betaalbaar te houden (gedifferentieerd voorstel).

Bij noodkoop wordt voorzien, dat naast de vergoeding voor de grond van de noodkoper, hij naarmate de kwaliteitswerken in de woning opschieten, ook recht krijgt op premies. In stadsvernieuwinggebieden kan die (geschat vanuit de ervaring van Ledeberg Leeft!) oplopen tot 29%.

Personeelsmiddelen stadsvernieuwing betreft de eerste 3 jaar werking, de resterende 27 jaar (variërend van 3 naar 1 personeelslid) vind je in de kolom daaronder.

## 8.4 Besluit

Van de drie operaties toont de operatie noodkopers de meest positieve balans en huur de minst voor de hand liggende operatie, en dit zowel voor de CLT als de bewoner. CLT heeft een enorme kapitaalbehoefte om deze operatie uit te zetten. Bovendien is de operationele werking verlieslatend, gezien er verhuurd wordt aan maximale SVK prijzen. Maar ook de huurder slaagt er – over de lange termijn van 31 jaar – moeilijk in om boven de budgetstandaard uit te komen. Hoewel er hier en daar nog onnauwkeurigheden kunnen opgemerkt worden in het schema, lijkt de operatie huur weinig haalbaar. Misschien moeten we hier vooral nagaan hoe we actief met sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen samenwerken om gemengde projecten op te zetten. Rest daar natuurlijk het probleem van toewijzing.

Wat de operatie nieuw bouw/koop betreft lijkt een uitvoering meer mogelijk. Natuurlijk is er een duidelijke investeringsbehoefte om dit mogelijk te maken, maar de voordelen voor de bewoners komen duidelijk naar voor in de afsluitende tabel.

Met betrekking tot de noodkopers: dit is de enige operatie die met een positieve liquiditeit afsluit na 31 jaar. Het lijkt een haalbare operatie. Maar ook de denkpiste van OCMW Gent mag in deze niet vergeten worden.

In het kader van deze studie hebben we de financiële implicaties niet verder kunnen onderzoeken. In die zin lijkt er hier nog aanvullend werk mogelijk en noodzakelijk.

We denken hierbij aan volgende elementen:

- het zou goed zijn het reële effect van de fiscaliteit voor de bewoners in alle drie de trajecten te bestuderen. Wat is het effect van de belastingbonus en hoe speelt dit in op de vergelijking huurder/koper?
- financiële implementatie van OCMW voorstel,
- overleg en expertise-uitwisseling met Crédal, de organisatie die het financieel plan van CLT Brussel uitvoerde,
- vergelijking maken met de private huur, sociale huur en sociale koopsystemen. Dit lijkt eerder een onderzoekstaak te zijn voor gerenommeerde onderzoeksinstellingen.

## 9. Verloop van het project

---

### 9.1 Organisatie

#### Projectteam

Van zodra we wisten dat ons projectdossier gehonoreerd werd, gingen we op zoek naar personeel om ons project uit te voeren. Samenlevingsopbouw Gent begon in oktober 2011 met een parttime om de terreinverkenning verder op punt te zetten. Samenwerkingspartner SIVI schreef een nieuwe vacature uit en wierf een medewerker aan die voor het project werkt. In december startte deze projectmedewerker halftijds.

Vanaf januari 2012 kon er op volle personeelsformatie gewerkt worden, namelijk: Frank Vandepitte 0.6 FTE (projectontwikkeling, Samenlevingsopbouw Gent), Hanne-Lies De Coninck 0.5 FTE (doelgroepwerking, vzw SIVI) en Kris Dom 0.2 FTE (communicatie en pr, Samenlevingsopbouw Gent). De inzet van Hanne-Lies werd in mei 2012 verhoogd tot 0.8 FTE om de doelgroepwerking sterker uit te bouwen.

Het team vergadert maandelijks, en krijgt hierbij extra ondersteuning van Ann Vanhoof (vzw SIVI), Katrien Boone (Samenlevingsopbouw Gent vzw) en Dominique Martens (Dienst wonen, Stad Gent).

- Najaar 2011:
  - globale taakverdeling en opmaak planning
  - deelname informatieavonden CLT platform Brussel (17/10, 23/11 en 03/12)
  - voorstellingsfolder (zie bijlage)
  - actualisatie bestaande teksten
  - projectafbakening (zowel ruimtelijk (Sint- Amandsberg-Dampoort) als financieel (inkomensgrenzen sociale huur)).
- Voorjaar 2012
  - bespreking project inhoudelijk en programmatorisch
  - voorbereiding charterondertekening
  - voorbereiding stuurgroepen en planning bewonersvergaderingen
- Zomer 2012
  - Uitwerking concept spaargroep
  - Planning bewonerswerking
  - Organisatie promotie-actie in de wijk
  - Organisatie volksvergadering voor buurtbewoners en organisaties
  - Bespreking project inhoudelijk, programmatorisch, financieel en juridisch
  - Schrijven blauw druk

- Najaar 2012
  - Organisatie studiedag
  - Schrijven blauw druk
  - Bespreking statuten vzw en stichting
  - Voorbereiding stuurgroepen

## **Projectstuurgroep**

De bestaande initiatiefgroep is uitgebreid tot een echte 'stuurgroep'. Enerzijds met geïnteresseerden die we ontmoet hebben tijdens de terreinverkenning, anderzijds met bijkomende cruciale Gentse partners. Volgende mensen maken deel uit van de stuurgroep: Alexis Versele (KAHO Sint-Lieven, afdeling bouw), Ann Van Hoof (vzw SMI – Vereniging waar armen het woord nemen), Trui Maes (expert wonen en stedenbouw), Carolien Verhoeven (Domus Mundi vzw), Kris Van der Haegen (Dienst Wonen, stad Gent), Liselotte Mortier (kabinet schepen voor Wonen, Tom Balthazar), Kathleen Mous (Volkshaard - shm), Kris De Vos (Welzijnsoverleg Regio Gent), Peter Lacoere (Ag StadsOntw ikkelingsBedrijf – later toegetreden), Johan Van Driessche (advocaat), Helga Collyn (SOLIED en Stad Sint-Niklaas), Hanne-Lies De Coninck (vzw SMI), Kris Dom en Frank Vandepitte (Samenlevingsopbouw Gent). De stuurgroep vergaderde sinds februari 2012 maandelijks. Op de agenda:

- stand van zaken m.b.t. terreinverkenning
- toelichting haalbaarheidsstudie Brussel
- voorbereiding charterondertekening
- bespreking van inhoudelijke knelpunten
- werkbezoek CLT platform Brussel (Geert De Pauw), info woonproject l'Espoir en Biloba (Linda Strulens)
- opmaak visietekst
- bespreking organisatievorm
- bespreking financieel onderzoek
- toelichting thesisonderzoek studenten master industriële wetenschappen (bouw kunde)
- voorbereiding volksvergadering en studiedag
- toelichting en bespreking bewonerswerking
- toelichting door OCMW i.v.m. samenwerking i.f.v noodkopers
- toelichting onderzoek Joris Maervoet i.v.m. schattingspakket (bepalen grond- en woningwaarde)
- bespreking blauw druk
- bespreking statuten

## 9.2. Communicatie

Het pilootproject CLT richt zich naar erg verscheiden doelgroepen: potentiële gebruikers; wijkbewoners; wijkorganisaties; organisaties op stedelijk en op Vlaams niveau, lokale en bovenlokale overheden...

Elk van deze doelgroepen werden op een andere manier benaderd. De communicatie t.a.v. deze verschillende doelgroepen wordt doorheen dit hoofdstuk besproken.

Uitgewerkt promomateriaal:

- Basisinformatiefolder CLT (A4) R/V, voor geïnteresseerde bewoners, organisaties, overheden...
- Rollup met de basisprincipes van CLT ( te gebruiken bij infostand, spreekbeurten,...)
- Film 'Homes and Hands' (VS, Nederlands en Frans ondertiteld) te gebruiken bij infovergaderingen
- Deurhangers voor de wijkbewoners, met uitnodiging voor vergadering doelgroep noodkopers
- Flyer voor volksvergadering 26 juni 2012
- Flyer informatienamiddag en avond 26 september 2012
- Aankondiging van deze bijeenkomsten in het wijkkrantje "Uit in je buurt" en nieuw sbrief SMI

Daarnaast verschenen verschillende persartikels naar aanleiding van de activiteiten die we ontwikkelden (zie bijlagen), voornamelijk geconcentreerd rond 29 maart 2012 (charterondertekening) en 26 september 2012 (informatiemiddag en avond). Ook in meer specifieke tijdschriften werd over CLT geschreven (TerZake, FRANK, Knack). Verder is er nog een artikel gepland in Woonwoord van december 2012.

### 9.3. De Doelgroep

Het initiële doel was een doelgroepwerking opzetten met 20 deelnemers, waarvan een meerderheid noodkopers, aangevuld met andere geïnteresseerden uit Sint-Amandsberg-Dampoort.

#### **Bekendmaking van het project**

De wekelijkse praatgroep van vzw SIVI stond in januari (4 weken na elkaar) in het teken van wonen en CLT. Er waren gemiddeld telkens 10 aanwezigen en 2 begeleiders. Hieruit kwamen uiteindelijk 5 geïnteresseerden (vooral oudere, alleenstaande mensen) die nadien deel gingen uitmaken van de themagroep CLT (zie verder).

Ondertussen werd CLT ook bekend gemaakt buiten de eigen organisatie. In de maanden januari en februari werd het project voorgesteld bij verschillende organisaties in de buurt of uit de bredere sociale sector in Gent. De bekendmaking gebeurde zowel rechtstreeks bij de doelgroep (De Beweging voor mensen met een laag inkomen en kinderen, groep klantenparticipatie OCMW Gent) als bij begeleiders / doorverwijzers (OCMW, De Sloep, Buurtteam Sint-Amandsberg, overleg Brede School, Kras Gent).

Om CLT visueel te kunnen voorstellen aan de doelgroep werd er een maquette gemaakt, alsook een uitbeelding van de basisprincipes van CLT (scheiding tussen woning en grond en gedeeld bestuur).

Daarnaast verscheen er in februari in het infokrantje 'Uit in je buurt' een artikel over CLT. De editie van april bevatte een flyer van CLT (met info over project en groepsbijeenkomsten). Dit infokrantje werd verdeeld in de wijk Dampoort Sint-Amandsberg met een oplage van 4500 exemplaren.

#### **Themagroep**

Sinds februari komen alle geïnteresseerden uit de doelgroep tweewekelijks samen in een themagroep (de geïnteresseerden uit de praatgroep van vzw SIVI, en de geïnteresseerden die via andere organisaties en 'uit in je buurt' werden geronseld). Het doel van deze groepsmomenten is enerzijds het aanbieden van vorming over verschillende aspecten van eigenaar zijn/worden, anderzijds is dit ook de ideale gelegenheid om belangrijke aspecten van het project te bespreken met de doelgroep. Via de themagroep kan de doelgroep rechtstreeks input geven bij de projectuitvoering.

Hierbij een overzicht van de voorbije bijeenkomsten:



Datum	Aantal aanwezigen uit de doelgroep	Inhoud
28/02	24	Voorstelling CLT en vragenronde
20/03	8	Filmavond 'Homes and Hands' over CLT-projecten in de VS
29/03	7	<i>Charterondertekening</i>
10/04	8	Toelichting door een notaris over 'hoe de aankoop van een woning verloopt'
24/04	10	Organisatie van CLT + hoe kan de scheiding tussen woning en grond geregeld worden, begeleid door Coopburo
16/05	14	Financiering CLT Gent + concept spaargroep
02/06	9	Bezoek aan centraal wonen Meerhem
12/06	11	'hoe ziet een goede woning er uit', begeleid door een inspecteur van de dienst wonen (Stad Gent)
25/06	8	Bezoek aan project l'Espoir in Brussel
26/06	8	<i>Volksvergadering</i>
03/07	8	CLT achter de schermen (dossiers, visie, stuurgroep, ...) + evaluatie voorbije maanden
10/09	11	Visietekst en SWOT CLT Gent
17/09	11	Uitwerking spaargroep
24/09	9	Bespreking reglement spaargroep
26/09	11	<i>Studiedag</i>

Vanaf oktober zal de themagroep tweewekelijks blijven samen komen. Er staan nog heel wat onderwerpen op het programma, zoals: statuten van CLT, erfrecht, informatie over hypothecaire leningen, een duurzame woning, gemeenschappelijke ruimtes en / of functies binnen CLT, ...

Naast het inhoudelijk aspect hebben we binnen de themagroep ook aandacht voor ontspannende, groepsvormende activiteiten. Zo werden de bezoeken op 02 en 25 juni 2012 gekoppeld aan een picknick en een etentje en merken we tijdens de pauzes dat deelnemers elkaar leren kennen, tips uitwisselen, elkaar hulp aanbieden. We kunnen stellen dat de deelnemers stilaan een groep vormen.

Momenteel kunnen we rekenen op een 10-tal vaste deelnemers die regelmatig deelnemen aan de bijeenkomsten. Dit zijn vooral oudere, alleenstaanden die momenteel een woning huren en via CLT graag een huurwoning of een eigen koopwoning willen verwerven. Daarnaast zijn er nog een 5-tal geïnteresseerden die af en toe op de bijeenkomsten aanwezig zijn, dit afhankelijk van hun agenda of gezinssituatie.

Het aanspreken en motiveren van de doelgroep is een intensief proces. Tussen de groepsmomenten door gebeuren er regelmatig huisbezoeken en worden er individuele gesprekken gehouden om enerzijds nieuwe mensen aan te spreken en anderzijds de geïnteresseerden warm te houden en in te gaan op persoonlijke vragen. Gezien de complexiteit van het project en de daaruit voortvloeiende vragen, merken we dat de doelgroep nood heeft aan regelmatige contacten. Voor nieuwe geïnteresseerden worden er ook regelmatig infomomenten gehouden, waarbij het verloop van de voorbije maanden kort wordt toegelicht, zodat ze vlot kunnen aansluiten bij de themagroep.

Het bereiken van noodkopers blijft een uitdaging, daarom werden er hieromtrent specifieke acties voor ondernomen: een aparte flyer verspreid via het infokrantje 'uit in je buurt', een deurhanger met info over CLT en de bekendmaking van 2 specifieke infomomenten in juni 2012 (2000 exemplaren verdeeld in de wijk, de dienst wonen van de Stad Gent bezorgde ons hiervoor de nodige - anonieme - gegevens zodat deze gericht konden verspreid worden bij mogelijke noodkopers), gericht aanspreken van organisaties die mogelijks noodkopers bereiken (juni 2012).

Om onze ambitie, het project samen uit te werken met de doelgroep verder gestalte te geven, vertegenwoordigen sinds augustus 2 bewoners uit de themagroep de doelgroep in de stuurgroep. Hiervoor werden 2 vaste personen gevonden, aangevuld met 2 plaatsvervangers. De vergaderingen van de stuurgroep worden telkens door iemand van vzw SIMI voorbereid met deze 4 personen. Op de themagroep wordt er vanaf september tijd voorzien voor terugkoppeling uit de stuurgroep.

### **Individuele begeleiding**

End september organiseerde de woonwinkel van de Stad Gent, op vraag van CLT, individuele gesprekken met geïnteresseerde bewoners (deelnemers van de themagroep) waarin voor iedereen persoonlijk werd bekeken of CLT een interessante oplossing kan bieden voor zijn / haar huisvestingsprobleem en of er nog andere mogelijke pistes zijn. Dit om de geïnteresseerden zo objectief mogelijke informatie te geven, zodat ze een wel onderbouwde keuze kunnen maken voor CLT. De consulente van de woonwinkel maakt begin oktober een samenvatting van deze gesprekken (overzicht van inkomen, leeftijd, financiële mogelijkheden per persoon). Deze conclusie kan later een goede basis vormen voor de verdere concretisering van het financiële plaatje.

### **Spaargroep**

Begin oktober wordt aan de themagroep een spaargroep gekoppeld waarbij alle bewoners maandelijks een vast bedrag sparen op een gemeenschappelijke rekening. De spaarrekening wordt beheerd door iemand van vzw SIMI samen met 2 bewoners. Bewoners die in aanmerking willen komen voor een koopwoning sparen maandelijks 50 euro, bewoners die geïnteresseerd zijn in een huurwoning sparen 25 euro per maand. Op het einde van het project, m.a.w. als men zijn huurwaarborg of het voorschot op de lening moet betalen, krijgt men zijn gespaarde geld terug. Het spaargeld kan dan ook voor deze zaken aangewend worden. Het instappen in de spaargroep betekent een concreet engagement t.o.v. CLT.

Enkele afspraken m.b.t. de spaargroep

- Zolang het project nog niet concreet is, m.a.w. als er nog geen bouwvergunning of verkoopovereenkomst is, kan men ten allen tijde uitstappen en zijn gespaarde geld recupereren.
- Wanneer het project concreet wordt, m.a.w. wanneer er een bouwvergunning of verkoopovereenkomst is, krijgt men nog 14 dagen bedenktijd om te beslissen of men effectief verder doet (voordien zullen de bouwplannen samen met de toekomstige

bewoners opgemaakt worden, deze zullen dus reeds langer gekend zijn); Indien men na deze 14 dagen beslist om verder te doen met het project, kan men niet meer zomaar uitstappen. Dan geldt volgende uitstapregeling:

Indien je uitstapt door overmacht, beoordeeld in overleg met de leden van de spaargroep, krijg je je gespaarde geld terug betaald.

Indien je niet kan beroepen op een geldige reden van overmacht wordt het bedrag van de bijdragen terug betaald met inhouding van een bedrag dat zal worden vastgesteld door het bestuur van de spaargroep en dat niet meer dan 10% van de totale bijdragen van het lid bedraagt. Deze inhouding kan enkel dienen om de verliezen van CLT Gent, geleden door de uitstap van het lid, te compenseren.

- Elk lid dat gedurende 5 achtereenvolgende maanden zijn bijdrage niet betaalt, kan worden uitgesloten van de vereniging, behalve in geval van overmacht goed gekeurd door het bestuur van de spaargroep. Er kan een deel van het spaargeld worden ingehouden, maar dit kan nooit hoger zijn dan 10% van de totale bijdragen van het lid. Om te vermijden dat leden hun bijdrage niet kunnen betalen worden zij begeleid door vzw SMI en Samenlevingsopbouw Gent vzw. Leden moeten hun afbetalingsproblemen melden en kunnen beroep doen op individuele begeleiding door een onafhankelijke vertrouwenspersoon (via SMI, CLT, CAW, OCMW, ...)
- Wanneer een lid uit de spaargroep stapt kan hij zijn geld pas terug krijgen na 1 maand na de beslissing door het bestuur van de spaargroep.
- In het geval dat de leden hun voorschot op de lening of hun huurwaarborg moeten betalen, krijgen deze hun spaargeld terug. De rente op dit spaargeld wordt als volgt verdeeld, indien de Algemene Vergadering van Spaargroep CLT Gent dit nodig acht:  
50% van de rente wordt uitbetaald aan de leden  
50% van de rente wordt geschonken aan Spaargroep CLT Gent voor de betaling van onkosten verbonden aan deze groep en zijn rekeningen. Dit gebeurt enkel als de spaargroep kosten maakte. Het overige bedrag wordt ook verdeeld over de leden.
- Als men uit de spaargroep stapt, kan men gedurende 6 maanden volgend op het ontslag niet meer lid worden van de spaargroep.
- Het bedrag moet telkens de 10de van de maand op de rekening van de spaargroep staan.
- De leden bepalen bij de start van de spaargroep welk bedrag men per maand wilt sparen. Dat bedrag wijzigt in principe dan niet. Men geeft een bestendige opdracht aan zijn bank voor de betaling van het maandelijke spaargeld.
- Er wordt verwacht dat leden deelnemen aan minstens 50% van de vergaderingen en activiteiten van de spaargroep.

Deze afspraken zijn samen met de bewoners opgesteld en worden vast gelegd in een contract dat door alle bewoners zal worden ondertekend.

## Evaluatie van de bewonerswerking

Tijdens de zomervakantie werd aan de hand van een evaluatieformulier en individuele gesprekken de voorbije projectperiode geëvalueerd met de doelgroep. Er werd o.a. gepeild naar wat men interessante en minder interessante bijeenkomsten vond, welke onderwerpen men nog graag wil bespreken in de themagroep, wat men vond van het praktisch aspect van de bijeenkomsten (locatie, duur, tijdstip), wat men verwacht van CLT Gent.

### Enkele fragmenten:

#### **Welke bijeenkomst vond je het meest interessant? En waarom?**

- *Bezoek aan project L'Espoir: meeste info, realiteit, valkuilen, problemen, op wat moet gelet worden, ...*
- *Film CLT Amerika, omdat de film een duidelijk overzicht bracht van wat CLT eigenlijk inhoudt*
- *Vanaf het eerste tot nu heel leerrijk*

#### **Welke onderwerpen wil je graag nog bespreken in de themagroep?**

- *Actiever zoeken naar sponsors, geld inzamelen zodat we eindelijk kunnen starten.*
- *Vooraf het financieel aspect en in hoeverre we aanspraak kunnen maken op een lening.*
- *Hoe kunnen we de 'bekendheid' verbeteren en het project aantrekkelijker maken vooral voor jonge gezinnen?*
- *Co-housing.*
- *Als alles meer vorm krijgt nog meer uitleg omtrent financiën en het juridische. Wie lobbyt waar? Structuren politiek, economisch, sociaal.*

#### **Wat betekent CLT Gent voor jou?**

- *De kans op deftig wonen voor een schappelijke prijs, in een omgeving waarin je je burens dan ook echt wel kent (meer sociaal contact).*
- *Mijn droom. Noodzakelijke nieuwe woonvorm. Hoop. Zinvol. iets waar ik deel wil van zijn. Zekerheid. Een missie. Een kans. Een structurele oplossing. Leven en nieuw leven. Geduld. Mentaliteitstransformatie. Doorbreken van de eenzaamheid.*
- *Veel, als ik en of andere mensen zoiets moois als in Brussel kunnen huren of kopen aan een lagere prijs, kunnen we wat uit de armoede geraken denk ik.*
- *Geloof dat mensen niet moeten wachten tot men de problemen oplost. Dat men met solidariteit veel zelf kan oplossen.*
- *De mogelijkheid om woonzekerheid te krijgen voor bijvoorbeeld alleenstaande moeders.*

#### **Hoe zou CLT Gent er over 5 jaar moeten uitzien volgens jou?**

- *Hopelijk al gestart! Dus al een terrein of woningen die reeds aangepast zijn of in gang gezet.*
- *Indien CLT Gent goed evolueert dan worden wij wel iets speciaals in Gent! Voorbeeld dat je met weiniggeld ook nog veel kunt bereiken.*
- *Dan zouden de huizen en appartementen al moeten staan. Liefst met een park in de buurt.*

#### **Waarom doe je mee aan het project?**

- *Omdat het nu enigszins in mijn leven past.*
- *Sociale contacten en mogelijkheid tot eigendom met mijn sociale situatie.*
- *Uit interesse, en om te kunnen huren met 1 kamer meer, en om te helpen.*
- *Omdat de huishuur op de privé-markt duur is en met de index opslaat.*

- *Een stuk uit eigenbelang, maar aan de andere kant door de overtuiging dat dit de juiste weg is om te werken aan de woonproblematiek*

Bij de planning van de themagroep werd vanaf september zo goed mogelijk rekening gehouden met de verkregen antwoorden. Ook werd er, op basis van de evaluatie uitgekeken naar een andere zaal en beslist om de bijeenkomsten vroeger te starten.

Tenslotte werd er in de evaluatie ook gevraagd welke taken men –als vrijwilliger in de toekomst- wil opnemen binnen het project. Daaruit bleek dat de betrokkenheid en interesse zeer groot is:

- Getuigenis brengen (helpen bij bekendmaking van project), foto's trekken tijdens activiteiten.
- Praktisch helpen bij activiteiten (klaar zetten en opruimen).
- Helpen schrijven van teksten en folders, ontwerpen van folders.
- Helpen bij de praktische bouw / renovatie van de woningen.
- Activiteiten organiseren die het project bekend maken in de wijk en eventueel wat geld opbrengen.

## 9.4. Middenveld en wijkactoren

Naar analogie met Platform CLT Brussel, willen we in Gent een ruimere platformgroep die de CLT gedachte mee levend maakt. Daarvoor gebruiken we de ondertekening van een 'charter' community land trust (zie bijlage 1). Op 29 maart 2012 ondertekenden 27 middenveldorganisaties en overheden het charter Community Land Trust Gent. Een scala van kenniscentra, sociale organisaties, overheidsinstanties, politici en financiële spelers willen samen met ons ijveren om het CLT-concept in Gent gestalte te geven. We willen dit platform jaarlijks een inhoudelijke activiteit aanbieden. Op de volksvergadering van 26 juni 2012 werd de ondertekening uitgebreid met 15 wijkorganisaties. Individuele buurtbewoners kregen de kans de CLT-gedachte op een symbolische manier te onderschrijven.

## 9.5. Samenwerking

### **In het kader van inter-gewestelijke samenwerking**

In de brief waarin het Vlaams Subsidieagentschap voor Werk en Sociale Economie bekendmaakte dat ons project geselecteerd was in het kader van de oproep 'pilotprojecten coöperatief ondernemen', werd een specifiek inhoudelijk luik toegevoegd waarin gestipuleerd staat dat we dienen samen te werken 'met soortgelijke projecten in Brussel en Wallonië'. De samenwerking dient geformaliseerd te worden via een overeenkomst. Aan de voorwaarde dient voldaan te zijn tegen eind maart 2012

Binnen de uitwerking van het Gentse CLT-model wisselden we informatie uit en werkten we samen met de vzw Platform CLT Brussel en Periferia vzw. Hierbij werd een afsprakenkader ondertekend door de drie partijen (zie bijlage2). Volgende acties werden ondernomen binnen de inter-gewestelijke samenwerking:

- overhandiging van Brusselse studie door Thomas Dawance, kabinet staatssecretaris Doukeridis, vraag naar juridische en fiscale uitwisseling
- afsprakenkader opgemaakt en partner gevonden in Brussel (Brussels Platform CLT) en Wallonië (Periferia). Ondertekening van afsprakenkader (gebruik van eenzelfde chartertekst, juridische en fiscale uitwisseling, cfr. deelname van Frank Vandepitte en Sofie Donneaux (Coopburo) aan juridische ronde tafel CLT Platform Brussel op 29/02), juridisch overleg met Geert De Pauw en Orlando Di Serano met Lieve Jacobs en Frank Vandepitte (18 juni), overleg omtrent regeling 'meerwaarde' Frank Vandepitte, Jo Debyser, Herman Verhoeven, Trui Maes, Geert De Pauw en Orlando Di Serano (10 oktober).
- overleg bij notaris Debyser i.f.v. herverkoopformule op 10/10/2012 met Geert De Pauw, Trui Maes, Herman Verhoeven, Frank Vandepitte

### **In het kader van de projectoproep 'pilotprojecten coöperatief ondernemen'**

- uitwisseling met de andere twee woonprojecten uit de projectoproep coöperatief ondernemen (co-housing platform uit Vinderhout + de Bazuin uit Kortrijk)

- Samenhuizen vzw: overleg tussen CLT Gent en Samenhuizen vzw. Daaruit bleek dat Samenhuizen vzw zeer geïnteresseerd is in een samenwerking in het kader van alternatieve woonvormen.

### **In het kader van intersectorale samenwerking Samenlevingsopbouw.**

Het voorbije jaar vonden er verschillende gesprekken plaats met betrokken opbouw werkers uit Brussel (Manu Aerden) en Vlaams-Brabant (campingwonen: Ann Donné en Kelly De Mesmaeker) m.b.t. de te onderzoeken pistes, waarbij er kennis en informatie werd uitgewisseld en gewerkt wordt aan gezamenlijke beleidsdossiers.

### **In het kader van internationale samenwerking**

Dit werd overwogen maar voorlopig werden geen interessante, haalbare projectmogelijkheden gevonden. Dit blijft wel een belangrijke piste om op te volgen en opportuniteiten te bekijken in de toekomst (Effro).

Contacten zijn alvast gelegd met East London CLT. Maar ook mogelijkheden in Duitsland en Frankrijk dienen zich mogelijks aan.

### **In het kader van onderzoek van studenten**

Twee masterstudenten industrieel ingenieur bouwkunde van KAHO Sint-Lieven maakten hun masterproef over CLT. Ze hebben getracht dit zo concreet mogelijk uit te werken. Wat is de grondwaarde van een pand? Hoe is de staat van de woning? Wat kost een grondige renovatie van het pand? 4 doelgroepdeelnemers uit Gent werden zo bevraagd.

Naar aanleiding van deze studie gaven we opdracht aan Joris Maervoet van KAHO Sint-Lieven om een schattingstool te ontwikkelen. De schattingstool biedt ons de mogelijkheid met potentiële geïnteresseerde noodkopers concreet aan de slag te gaan. De tool geeft een antwoord op de vragen: Hoeveel is een stuk grond ongeveer waard? Wat is je woning waard? (in bijlage)

Daarnaast merkten we ook in andere studiegebieden heel wat interesse voor CLT. Zo vonden er enkele gesprekken plaats met studenten sociologie en pedagogie die een werkstuk maakten over CLT.

## **9.6. Aangegane partnerschappen**

VZW SIVI is een erkende vereniging waar armen het woord nemen in de wijk Dampoort Sint-Amandsberg. We vonden het belangrijk dit CLT verhaal in de eerste plaats met hen en hun doelgroep verder vorm te geven. Gezien vzw SIVI reeds een uitgebouwde werking heeft in de wijk hebben zij heel wat contacten met de doelgroep en mogelijks geïnteresseerden. Dit bevordert ook het vertrouwen in het project. Hun ervaringen in de wijk en met de doelgroep zijn essentieel voor het verloop van het project.

VZW SIVI is verantwoordelijk voor het rekruteren en begeleiden van mensen in armoede die aan het project willen deelnemen. Het opzetten van vormingsmomenten, een

spaargroep en de bespreking van de inhoudelijke keuzes van het project nemen zij voor hun rekening.

De samenwerking tussen Samenlevingsopbouw Gent en vzw SMI verloopt vlot. Beide organisaties vullen elkaar praktisch en organisatorisch sterk aan. Van bij aanvang wilden we zo ook de 'netwerkgedachte' m.b.t. CLT vorm geven en de sterktes van beide partners ten volle tot hun recht laten komen, veeleer dan het warme water opnieuw uit te vinden.

Zowel Frank Vandepitte als Hanne-Lies De Coninck hebben een bureauruimte in het Buurtcentrum van Sint-Amandsberg. Overleggen kan dan ook vlot en snel. Daarnaast is er maandelijks een inhoudelijk teamoverleg en zesmaandelijks 'organisatieoverleg' (voornamelijk i.f.v. continuering, dossieropvolging).

## 9.7. Externe ondersteuning

### Op juridisch vlak

Noch Samenlevingsopbouw Gent, noch vzw SMI zijn juridisch onderlegd om het concept CLT juridisch te verankeren. Vandaar dat in de projectaanvraag bepaald werd dat we hiervoor gespecialiseerde hulp gingen inroepen. We wilden hierbij niet over één nacht ijs gaan. We hadden uiteindelijk gesprekken met 4 ondersteuningsorganisaties.

- Febecoop
- Coopburo (Cera)
- Procura
- I-Propeller

Drie organisaties bezorgden ons voor 15/02/12 een uitgewerkte prijsofferte. Uiteindelijk beslisten we met Coopburo in zee te gaan. Ze legden de meeste flexibiliteit aan de dag en bezorgden de laagste prijsofferte. Dit biedt eventueel nog mogelijkheden om bijkomend juridisch advies in te huren.

Samen met Lieve Jacobs van Coopburo werd een planning opgesteld. Het is in deze uitdrukkelijk de bedoeling verder te werken op de bevindingen van de haalbaarheidsstudie Brussel. Coopburo werkte op basis van deze studie verder aan het uitklaren van de beste juridische structuur voor CLT Gent: een coöperatie, een stichting of een vzw .

In juni 2012 werd duidelijker dat ook een stichting tot de betere mogelijkheden behoorde. Rond die insteek kon Coopburo ons moeilijk verder helpen. Ook de scheiding tussen grond en woning kon niet concreet afgewerkt worden. Notaris Debyser werd hiervoor aangesproken en geëngageerd om beide luiken af te werken.

Samenlevingsopbouw Gent vzw en vzw SMI hebben een grote expertise in huis rond doelgroepwerking, projectuitbouw- en opvolging, netwerking. Doch, bij het uitschrijven van de projectaanvraag was duidelijk dat de benodigde juridische expertise extern



diende gezocht te worden. Doorheen het proces merkten we dat deze expertise niet voorradig was bij 1 organisatie, waardoor we in de laatste periode van het project dienden uit te kijken naar meer specifieke expertise, wat tijdsverlies en extra kosten met zich mee bracht. We stellen ons bij de analyse de vraag of we bij de projectvoorbereiding meer tijd hadden moeten nemen in het onderzoeken of een 'all-in' oplossing toch niet voorhanden was. We raden andere projecten aan bij de projectvoorbereiding voldoende informatie in te winnen en een duidelijke inschatting te maken welke diversiteit van expertise benodigd is en of dit al dan niet gebundeld kan worden.

### **Op financieel vlak**

Een zeer belangrijk aspect bij de ontwikkeling van een Community Land Trust is het vinden van voldoende financiële middelen en het uitwerken van een grondig financieel plan. Omdat ook dit een complexe materie betreft in het geval van CLT, deden we hiervoor beroep op de deskundigheid van Hefboom vzw.

Herman Verhoeven werkte voor ons een gedetailleerd liquiditeitsplan uit zodat we zicht kregen op de noodzakelijke budgetten (tussenkost van overheid, budget van bewoners, middelen CLT). Op korte tijd is hier veel gebeurd. We beschikken uiteindelijk over een reeks accurate rekenbladen waar verder mee kan gewerkt worden (zie bijlagen).

Aan de hand van dit document konden we ook inschatten welke operaties er binnen CLT Gent momenteel mogelijk kunnen zijn.

Herman Verhoeven werd pas in mei 2012 ingeschakeld. Eind augustus werd het liquiditeitsplan voorgesteld en becommentarieerd. In oktober werd verder gewerkt aan het rentabiliteitsplan.

Los van deze vergoede externe ondersteuning, deden we via werkgroepen/rondetafelgesprekken, beroep op extra expertise (zie deelnemerslijst financiële werkgroep financiën). Ook deze inbreng was onontbeerlijk voor de projectopbouw.

## 9.8. Op zoek naar financiële middelen

Om CLT in Gent van de grond te krijgen zal er een belangrijke financieringsbron en samenwerkingspartners moeten gevonden worden. Daarvoor zijn er verschillende gesprekken gevoerd en pistes onderzocht:

- mogelijkheden stadsvernieuwing
- mogelijkheden subsidiebronnen
- mogelijkheden sociale huisvesting

### **Mogelijkheden stadsvernieuwing**

Van bij aanvang van het project is het de bedoeling een experiment op te zetten in nauwe samenwerking met de stad Gent. In die zin werd al vrij snel contact gelegd met de bevoegde schepen voor wonen en stadsvernieuwing. We besloten om de haalbaarheidsstudie toe te spitsen op één concrete wijk, namelijk de Dampoortwijk in Sint-Amandsberg. Deze wijk wordt genoemd als volgende stadsvernieuwingssactie. Bovendien werd ook inhoudelijk bekeken om het CLT concept te onderzoeken m.b.t. 'noodkopers', mensen die een kwalitatief ondermaatse woning gekocht hebben en een (te) grote leningslast met zich mee dragen, waardoor renovatie niet mogelijk is. Aangezien dit woningtype meer en meer voorkomt in de stad en de overheid weinig structurele ondersteunende maatregelen hieromtrent voorhanden heeft, kan CLT hier misschien een oplossing voor bieden.

Naast deze specifieke doelgroep werd ook bekeken welke stedelijke ontwikkelingen in het stadsgebied voorliggen en/of welke gebouwen de stad in eigendom heeft en eventueel in CLT kan betrekken.

Dienst Stedenbouw (Koen Leppla, Kim Paduwat) is bezig met een eerste round-up van mogelijke pistes m.b.t. het stadsvernieuwinggebied. We introduceerden de mogelijkheden van CLT bij deze dienst. Ook bij de dienst Gebiedsgerichte Werking (Ellen Preckler, coördineert alle projecten binnen één stadswijk) werd het project uitgebreid voorgesteld. Eén van de geïnteresseerde bewoners en een medewerkster van vzw SMI namen deel aan een workshop ter voorbereiding van het stadsvernieuwingproject, waar het onderwerp 'wonen' en zo ook CLT besproken werd. Begin oktober 2012 ging een masterclass door m.b.t. stadsvernieuwing. Tal van experts haalden hierbij de mogelijkheden van CLT aan.

### **Mogelijkheden subsidiebronnen**

Om een project zoals CLT waar te maken zullen er ongetwijfeld extra subsidiebronnen aangesproken moeten worden. In dit verband werd contact gelegd met de stedelijke dienst die de mogelijkheden van stedenbeleid, grootstedenbeleid en Europese fondsen kent en opportuniteiten kan detecteren (Krist Poffyn en Joris De Moor). Voorlopig werden nog geen concrete projectdossiers m.b.t. stadsvernieuwing of CLT ingediend. Binnen stadsvernieuwing of Europese fondsen zal het vooral zaak zijn om CLT binnen een algemeen stadsvernieuwingprogramma in te schrijven. Op die manier kunnen

substantiële middelen van hogere overheden bekomen worden. M.b.t. Europese fondsen zijn er op termijn mogelijkheden om met andere Europese steden, waar evengoed rond CLT nagedacht wordt, samen te werken (London, Lyon, Lille, ...).

Ondertussen werden volgende subsidiedossiers ingediend:

- Thuis in de stad, oproep voor originele en innoverende projecten (Agentschap voor Binnenlands Bestuur, team stedenbeleid): dossier niet weerhouden
- Projectsubsidie wonen-welzijn (provincie Oost-Vlaanderen): dossier goedgekeurd
- Projectoproep Intergenerationeel Samen Leven (POD Maatschappelijke integratie en Grootstedenbeleid): beslissing nog niet bekend

### **Mogelijkheden sociale huisvesting**

Een belangrijke partner m.b.t. CLT is sociale huisvesting. Zij zijn specialisten wat betreft het realiseren en beheren van betaalbare woningen. In die zin is een samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen essentieel om het concept mogelijk te maken. Afgelopen periode hebben we twee maatschappijen gesproken die in Gent sociale koopwoningen (willen) realiseren, nl Volkshaard (Hans Heyse en Kathleen Mous) en woninGent (Karin Wouters, Placide Van Rysserhove, Jacques D'Hooghe). Beide maatschappijen betonen veel interesse, maar vinden momenteel te veel onduidelijkheden in de huidige regelgeving m.b.t. sociale woningbouw om zich te engageren in een project. Ook de reglementering m.b.t. sociaal lenen is onvoldoende voorzien op systemen van recht van opstal of erfpacht. Hiertoe voorzien we verder overleg met het kabinet van de Minister van wonen. Tot slot gingen we ook te rade bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Ook hier terug heel wat interesse in het concept, maar nood aan verduidelijking in de huidige wetgeving. Het Vlaams Woningfonds zag vooralsnog geen opportuniteit in verdere samenwerking. Op basis van de diverse vragen werd een nota met knelpunten opgemaakt en overleg hierover bepleit.

### **Mogelijkheden OCMW**

Dankzij contacten met dienst ouderenzorg OCMW Gent, werd de interesse gewekt in het concept. Tijdens een overleg met de ontvanger van het OCMW en het diensthoofd Ouderenzorg werd CLT voorgelegd. OCMW Gent is niet bereid in te stappen in een soort grondbank met erfpachtsysteem. Echter: het CLT-project kan wel degelijk de woonproblematiek van OCMW cliënten verhelpen. Daarom ook dat er verder werd nagedacht over haalbare pistes. Zo kwam men op het financiële 'leningsspoor'. Dat zou erin bestaan dat cliënten die eigenaar zijn van een kwalitatief ondermaatse woning (de zogenaamde noodkopers) beroep kunnen doen op een substantiële lening (er wordt gesproken over 20.000€). CLT begeleidt deze bewoners bij de renovatie. Zij worden ook betrokken in de bewonerswerking van CLT. Bij vertrek uit de woning of overlijden wordt de afrekening gemaakt met het OCMW: de geleende som komt terug, samen met een financieringsvergoeding. De geleende som kan, in combinatie met stadsvernieuingspremies gecumuleerd gebruikt worden ten belope van 30 tot 40.000€. De concrete uitwerking van deze optie moet de komende maanden nog verder gefinaliseerd worden.

## 9.9. Acties t.o.v. de gemeenschap waarop het project zich richt (zowel individuele personen als organisaties)

Door het samen gaan van verschillende acties is het project Community Land Trust beginnen leven in de Dampoortwijk in Gent:

- In functie van de lancering van de charterondertekening (maart 2012) en de projectvoorstellen aan de doelgroep werden er heel wat organisaties uit de buurt en de Gentse sociale sector gecontacteerd. Dit zorgde voor een algemene bekendmaking van het project bij een ruim publiek.
- Het artikel en de flyer in het buurtkrantje 'Uit in je buurt' (februari – april '12) zorgde ervoor dat vele mensen in de wijk het concept Community Land Trust leerden kennen.
- Het verschijnen van persartikels in De Standaard, De Gentenaar, Weekend Knack, VISIE en een reportage op AVS, Radio 2 Oost-Vlaanderen en Kanaal Z zorgde voor bekendmaking bij het bredere publiek en nieuwsgierigheid (zie bijlagen).
- In juni '12 werd intensief ingezet op een verdere bekendmaking in de buurt. Tijdens het buurtfeest werd er een infostand opgezet en werden voorbijgangers actief aangesproken over het project.
- Voor buurtorganisaties organiseerden we op 1 juni 2012 een specifieke bijeenkomst, waar men kon kennismaken met het project, maar waarbij de aanwezigen ook hun verwachtingen t.o.v. CLT konden uitspreken.
- Op 26 juni 2012 organiseerden we een volksvergadering voor wijkbewoners en buurtorganisaties. Het project werd voorgesteld en doorheen enkele workshops kregen de deelnemers de kans input te geven over volgende onderwerpen: wat kan CLT betekenen voor de wijk, organisatie van CLT, bewonerswerking en financieel kader. De promotie van deze volksvergadering gebeurde op verschillende manieren:
  - door een specifieke flyer, waarvan 4000 exemplaren werden verspreid in de wijk,
  - door een infostandje op het buurtfeest in het Banierpark waar geïnteresseerden en voorbijgangers werden aangesproken
  - buurtorganisaties en lokale overheden werden persoonlijk uitgenodigd (enerzijds schriftelijk maar vooral de vele plaatsbezoeken wierpen hun vruchten af).
- Op 26 september 2012 ging ons derde publieksmoment door, het slotevenement. In de namiddag stelden we het resultaat voor van een jaar werken rond CLT. 's Avonds lieten we de CLT's uit Brussel en Londen aan het woord. Deze studiedag was bedoeld voor alle betrokkenen en geïnteresseerden, zowel voor buurtbewoners als voor organisaties. De toegang was gratis voor wijkbewoners. Hiervoor werden opnieuw flyers aangemaakt en verspreid in de wijk, naar analogie met de volksvergadering. Daarnaast werd ook intensief ingezet op bekendmaking bij het middenveld, diverse organisaties, lokale en bovenlokale overheden, ... En met succes! Het aantal aanwezigen liep in de namiddag op tot 100 mensen. Het avondgedeelte werd gevolgd door 75 mensen. We constateerden een ruime interesse van buiten Gent (ca 30%), de professionele woonwereld (ca 32%), politiek (ca 4%) en de buurt (ca 22%).

- Mensen uit de doelgroep zijn enthousiast over het project. Zij vertellen hierover binnen hun omgeving, aan hun burens, in hun vriendenkring. Ze zijn onze gedroomde 'ambassadeurs'. Zo leren nieuwe mensen het project kennen. Maar CLT is ook een aanknopingspunt om andere onderwerpen te bespreken. Het project brengt interessante gesprekken en uitwisselingen op gang waarbij mensen elkaar tips geven over allerlei onderwerpen. Zo verspreiden ze niet alleen het CLT-verhaal, maar leiden ze ook nieuwe mensen toe naar de algemene werking van vzw SMI.
- Samenlevingsopbouw Gent en vzw SMI hebben hun werkplek in het buurtcentrum, waar ook diverse lokale dienstverlening wordt aangeboden. Het buurtcentrum is zeer bekend bij de buurtbewoners, zo zijn de organisaties zeer bereikbaar voor geïnteresseerden. Er is ook regelmatig iemand van vzw SMI aanwezig tijdens buurtactiviteiten, dit bevordert de toegankelijkheid en het vertrouwen in het CLT-project.
- Door de aanwezigheid in het buurtcentrum zijn ook de andere buurtorganisaties vertrouwd met het project. Zij verwijzen geïnteresseerden door en helpen ook bij de bekendmaking (bvb. Facebookpagina buurtwerk, folders in woonwinkels Sint-Amandsberg en bij Kind&Gezin)
- In het kader van de actie 'Iedere stem telt' (Gemeente- en Provincieraadsverkiezingen 14/10/2012) organiseerde Samenlevingsopbouw, samen met een 14 tal partners een participatief traject en verkiezingsdebat. Het mogelijk maken van alternatieve woonvormen was alvast één van de 15 verkiezingseisen. Op het afsluitende debat op 3 oktober in de Gentse Vooruit verwoordde een bewoner hieromtrent een stevige vraag aan het politieke panel: *"Als kandidaat-bewoner van de Community Land Trust Gent stel ik me de vraag: wie van jullie gaat samen met ons een eerste CLT project in Gent uit de grond stampen? Heel concreet bijvoorbeeld op het Bijgaardehof, de site van de oude textielfabriek aan het Bijgaardepark in Sint Amandsberg, op grond die nu eigendom is van de stad Gent."*

*'CLT's bieden een benadering van landrechten die duurzaam bodemgebruik en rechtvaardige verdeling van de natuurlijke rijkdom ondersteunt.'* <sup>108</sup>

## 10. Lessons Learned

---

### 10.1. Moeilijkheden, onvoorziene obstakels, foute inschattingen...

#### **Gelijktijdig werken met doelgroep en conceptontwikkeling**

We zijn ervan overtuigd dat deze gelijktijdigheid een belangrijke meerwaarde oplevert. De directe en concrete vragen van bewoners helpen bij het uittekenen van het CLT concept. Maar tegelijkertijd is het heel moeilijk om met bewoners te werken als het juridisch en organisatorisch luik nog niet rond is. Dit brengt de nodige verwarring, onduidelijkheid en ongerustheid met zich mee. We moeten erover waken dat we niet de frustratie organiseren. CLT roept vragen op bij de mensen en die kunnen we nog niet allemaal beantwoorden. We nemen alle vragen en suggesties wel mee bij de verdere uitwerking. In die zin hebben geïnteresseerden uit de doelgroep ook (rechtstreeks) invloed op de verdere concretisering.

Bovendien leven er heel wat kritische bedenkingen vanuit de doelgroep, waarbij het toch wel enige tijd duurt eer er vertrouwen in de CLT-formule wordt opgebouwd.

We hebben bijvoorbeeld de nodige mentaliteitswijziging m.b.t. 'eigendom' onderschat. Die omslag maken naar "de aarde behoort niet ons toe, de winst behoort niet ons toe" met een hele groep is niet zo simpel, maar er is zeker genoeg potentie om hieraan te werken. De film 'Homes and Hands' en een bezoek aan projecten zijn daarbij belangrijke stimuli en motiveren. Mensen zien dan immers de waarde van het verhaal, zeker als ze zich bewust worden van de baten van 'het verwerven van een eigen stek'. Alleen staat het nu haaks op veel westerse waarden, in het bijzonder de Vlaamse wooncultuur waar individuele 'eigendom' heilig is en men veel belang hecht aan het bezitten van (bouw)grond; dit in tegenstelling tot onze buurlanden of de Scandinavische landen waar bvb. erfpacht als beleidsinstrument vlotter wordt ingezet (of waar bvb. coöperatieven via regelgeving minder obstakels kennen). Vandaar houdt CLT ook een mentaliteitswijziging in. Het overtuigen en motiveren van mensen neemt tijd, maar we geloven er in. Het enthousiasme van de reeds geïnteresseerde kandidaten, ook bij gelijklopende projecten in Brussel is hierbij zeker een hefboom. De haalbaarheid van CLT Gent zal ook afhangen van het 'mee' willen stappen van andere maatschappelijke organisaties, van het middenveld, ... (vandaar ook het belang van de charterondertekening).

---

<sup>108</sup> UN Habitat, CLTS, Affordable access to land and housing, Nairobi 2012, p.6

## **Voor sommige groepen is het project alsnog te hoogdrempelig**

Mensen met een laag inkomen zijn te enthousiasmeren voor het verwerven van een eigen woning. Maar daarnaast verwachten we van de geïnteresseerden ook een zeker engagement, namelijk het deelnemen aan de vormingen/themagroepen. Sommigen ervaren daarbij drempels. Zo is het voor sommigen bijvoorbeeld moeilijk om activiteiten te plannen omwille van een moeilijke gezinssituatie of een slechte gezondheidstoestand. Voor mensen die de Nederlandse taal niet goed beheersen is het niet evident deel te nemen aan groepsbijeenkomsten en al zeker niet om hun stem te laten horen, ... We proberen deze drempels zo goed mogelijk weg te werken, maar ook dit zal een blijvend aandachtspunt zijn doorheen het hele project.

Het feit dat die drempels er nog zijn, is ook te merken aan de doelgroep die we momenteel bereiken. De bewonersgroep bestaat momenteel voornamelijk uit autochtone, oudere alleenstaanden die erin slagen zich te organiseren. Het project is momenteel te intensief voor mensen in een zeer kwetsbare of precaire situatie.

## **Vorming van een bewonersgroep, aanpassen van timing**

Het toeleiden en motiveren van mensen zal gedurende het hele project een blijvend aandachtspunt zijn. Het concept van een 'vaste' groep waarmee we alle stappen doormaken moesten we hierbij ook aanpassen. We werken nu met een vaste groep van tien personen die regelmatig naar de vergaderingen komen. Een vijftal anderen komen soms of wanneer het praktisch haalbaar is (zwaar gehandicapte kinderen, alleenstaande ouders, allochtonen, afstand, ...). Daarnaast komen ook nog regelmatig nieuwe kandidaten aankloppen. Deze 'nieuwe' mensen krijgen eerst individueel of in kleine groep een 'snelvorming' aangeboden zodat ze mee zijn in het project en vlot kunnen aansluiten bij de groepsmomenten.

Bijgevolg is het vormen van een spaargroep uitgesteld tot oktober 2012. Doordat de timing werd bijgesteld konden we wel het tempo van de bewoners respecteren. Zo kregen ze toch gedurende het volledige proces de kans input te geven bij cruciale onderwerpen

## **Noodkopers moeten iets afstaan**

De focus op noodkopers is een surplus in het Gentse CLT-concept, en beantwoordt aan concrete woonnoden in Gent. Zeker in de wijkcontext Dampoort en de beleidsintentie om de wijk grondig aan te pakken is het betrekken van noodkopers een interessante piste: het betaalbaar wonen van huidige eigenaars kwalitatief verbeteren (vaak inwoners van een andere origine) en tegelijk een impuls geven om het bestaande patrimonium duurzaam te verbeteren. Deze noodkopers bereiken en overtuigen in te stappen in CLT verloopt echter niet zo vlot als we eerst dachten.

We hebben te weinig stilgestaan bij het psychologisch effect dat gepaard gaat bij het voorstel voor noodkopers. Mensen focussen zich niet op hun onmiddellijke voordeel, maar eerder op een 'verlies' van eigendomsrechten dat als mislukken ervaren wordt. Het OCMW 'leningsvoorstel' komt hier grotendeels aan tegemoet, aangezien er geen

verandering van eigendomstitel mee gepaard gaat, waardoor dit 'verlieselement' niet als zodanig ervaren wordt.

### **Perceptie over verdeling van de meerwaarde**

Nog een moeilijk punt is het 'afromen' van de meerwaarde bij verkoop door de CLT. Bij gebrek aan goede informatie percipiëren een aantal bewoners dit bijna als een vorm van diefstal en accepteren in feite daardoor de grondgedachte van CLT niet, nl. we doen dit om een vorm van permanente betaalbaarheid te garanderen voor zoveel mogelijk mensen. Het komt erop aan hen duidelijk te maken dat CLT die meerwaarde investeert in het terug betaalbaar maken van de woning voor een volgende kandidaat uit de kansengroep. Doorheen het groepsproces en door juiste kadering kan dit rechtgezet worden.

Professionals vinden er een vorm van onrechtvaardigheid in omdat lage inkomensgroepen hierdoor minder recht verwerven op 'meerwaarde' dan andere burgers in dit land. Hier wordt terug ingegaan tegen een basisprincipe van CLT: CLT stelt een bestaand systeem in vraag vanuit de woonneed in Gent en gebruikt het ten behoeve van een gemeenschap en een probleem, niet ten behoeve van het individu. Daarbij staan betaalbaarheid, woonzekerheid en woonkwaliteit centraal; niet het marktmechanisme of het winstprincipe.

### **Complexiteit van het project**

CLT is een project dat zich niet in enkele woorden laat vatten. Het project duidelijk uitleggen aan mensen met een lage scholingsgraad of anderstaligen is niet evident. Wanneer mensen onderling over het project praten, wordt er ook gemakkelijk verkeerde info doorgegeven. Dit wordt ook versterkt door de nog vele onbeantwoorde vragen die er zijn.

Het concept CLT vertalen naar de Belgische realiteit is een langdurig traject waarin er zeer veel verschillende en complexe beslissingen moeten genomen worden en waarbij er nood is aan veel externe expertise. De keuze voor de geschikte organisatievorm, de scheiding tussen eigendom van de grond en de eigendom van de woning, het zoeken naar financiering, het uitwerken van een liquiditeitsplan... Allemaal beslissingen waarbij het CLT-project niet over één nacht ijs kon gaan, maar waarbij veel overleg en beraad kwam kijken: om een duurzaam project op te zetten die verschillende generaties ten goede komt.

### **Problemen regelgeving sociale huisvesting**

Het lijkt niet zo gemakkelijk om sociale huisvestingsmaatschappijen in te schakelen in het CLT verhaal, noch de sociale huur (o.m. toewijzingscriteria, wachtlijst), noch de koopsector (o.m. verkoopvoorwaarden). Regelgeving staat hier één en ander in de weg, bvb. i.v.m. het principe van scheiding grond/gebouw. Het lijkt cruciaal om deze problemen duidelijk op te lijsten en in overleg te treden met beleidsmakers om deze – op termijn – op te lossen (zie conclusies).



## **Goede expertise inhalen**

Samenlevingsopbouw Gent en vzw SMV zijn organisaties gespecialiseerd in sociale thema's en het werken met een kwetsbare doelgroep. Zij hebben zelf onvoldoende expertise op juridisch en financieel vlak voor de uitwerking van een CLT. Er moet dus beroep gedaan worden op externe ondersteuning. Gezien de juridische en financiële vertaalslag die moet gebeuren zijn we sterk afhankelijk van deze externe expertise. Het is van groot belang de juiste partners te kiezen, namelijk organisaties die voldoende gespecialiseerd zijn in onderwerpen die voor CLT van belang zijn. Maar tegelijkertijd is deze ondersteuning ook een kostelijke zaak. Toch mag de kostprijs niet het enige criterium zijn in het aanstellen van experts en moet er ook gekeken worden naar de aanwezige specialisatie, ervaring en kennis binnen de ondersteunende organisaties. Gezien we werken met een beperkt budget is dit een moeilijk spanningsveld.

## **Geen concrete site, geen concrete financiering**

Een cruciaal element om effectief tot de realisatie van een CLT Gent over te gaan is het vinden van financiering. Een deel middelen kan uit 'de markt' gehaald worden, maar we zijn ervan overtuigd dat CLT niet mogelijk is zonder consistente 'publieke' middelen. Misschien kunnen hiervoor middelen van 'sociale koop' experimenteel ingezet worden. Maar de regelgeving houdt deze mogelijkheid vooralsnog tegen (zie verder). Vandaar dat we onder meer uitzien naar middelen via stadsvernieuwing. Via stedenbeleid, grootstedenbeleid of Europese middelen kan de ondersteunende financiering gezocht worden. De koppeling met bestaande wijkstructuren kan daarbij interessant zijn. Tot slot bekijken we nog verder of er via de commerciële sector (bouw- en vastgoed), de stedelijke of religieuze instanties of liefdadigheidsfondsen patrimonium kan verworven worden.

Het op de boer gaan zonder concrete site waar we CLT-woningen kunnen realiseren is een andere PR-huzarenstuk. Zonder site en financiering blijft CLT een theoretisch verhaal. De belangrijkste voorbereidingen zijn rond, nu is het van belang met deze studie ons doel te kunnen implementeren op een concrete site. Dit zal het overtuigen van doelgroep en investeerders ook gemakkelijker maken.

## **Tegenspraak**

Hoewel het concept algemeen gesproken heel veel bijval oogst, stotten we onlangs ook op de eerste intellectuele en inhoudelijke bedenkingen. Met name Geert Inslegers en het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (koepel SVK's en Huurdersbonden) formuleerde kritiek op het concept en ook academicus Pascal De Decker is niet overtuigd.

Het is onze ervaring dat open gesprekken alvast vele bedenkingen kunnen ondervangen (gesprek Geert De Pauw en Frank Vandepitte met Geert Inslegers en Myriam Vanvinckenroye op 22/03/12). Daarbij blijft de voornaamste kritiek op het 'verder' inzetten van 'eigendomsverwerving bij kansengroepen' (terwijl CLT net een 'tussenliggende' vorm beschrijft tussen eigendom en huur): men wil eerder bestaande systemen verbeteren vooraleer nieuwe een kans te geven. Ook Pascal De Decker blijft

z'n bedenkingen formuleren en wil vooral inzetten op het versterken en verbeteren van het bestaande systeem (o.m. de middelen verschuiven naar de sociale huursector).

Dus ja, er is positief en tegensprekelijk debat, en neen, dit hoeft geen 'probleem' te zijn voor de uitwerking van het concept CLT. We vinden net dat een open debat ons in staat stelt kritisch te kijken naar het eigen model, het bij te sturen waar nodig; sterker te worden in het begrijpen van argumenten, eruit te leren en er zelf ook consistent te formuleren.

### **Biedt de coöperatieve een oplossing?**

Tijdens de peer-review sessies (03/09/2012) van alle pilootprojecten coöperatief ondernemen beoordeelden de mede-pilootprojecten ons project op haar coöperatieve mogelijkheden. CLT Gent scoorde gemiddeld op aspecten als 'nut' en 'bruikbaarheid', minder dan gemiddeld op 'overdraagbaarheid' en 'toegankelijkheid' en (veel) meer dan gemiddeld op de aspecten 'innovatie' en de 'ICA principes' (internationale coöperatieve principes, waaronder doelgroep, duurzaamheid, democratisch beheer, vorming...)

De coöperatieve principes zitten vervat in de CLT. Toch bleef het vertalen naar een cvba-so een moeilijke knoop om te ontwarren. Het is geen wonder dat er heden, ondanks de groeiende interesse, in België geen wooncoöperatieve, (kunnen) worden ontwikkeld. Het federaal rechtssysteem maakt het niet gemakkelijk om dit als een alternatief op de huidige systemen te laten functioneren. Met name, we stonden voor de vraag 'hoe organiseren we de CLT Gent als cvba-so' opdat het betaalbaar wonen op een duurzame wijze kan worden uitgebreid naar woongroepen die vandaag in de kou blijven staan. Lang hebben we getwijfeld. Uiteindelijk na toetsing van de huidige regelgeving en de eigenheid van het coöperatief 'ondernemen' zelfs mét sociaal oogmerk, hebben we de piste van coöperatieve als bestuur- en vennootschapsvorm voor CLT Gent niet verder uitgewerkt (voor motieven, zie hoofdstuk 6). Wil men in België wooncoöperatieven toch op de kaart krijgen, dan is de federale en Vlaamse wetgever aan zet.

### **Beperkte tijd om de blauwdruk en het concept operationeel te maken, werk is goed opgeschoten maar NU nog niet af.**

De projectduur is voorzien voor 1 jaar. In realiteit beschikten we echter over minder tijd: na de kennisgeving over de goedkeuring verliep er enige tijd om de nodige middelen in stelling te brengen om aan de slag te gaan. Het projectteam was op volle sterkte vanaf januari 2012. Verder is de vakantieperiode net voor het beëindigen van het project ook een moeilijk gegeven. Afspraken maken met organisaties, diensten, kabinetten of samenwerkende partners zijn op zo'n momenten niet eenvoudig, waardoor kostbare tijd verloren gaat. Het verder uitbreiden van de projecttijd naar 15 of 18 maanden, lijkt, gezien de complexiteit van de materie, een meerwaarde. Ook het laten doorlopen van de financiering, zelfs indien de projecttijd voleindigd is, kan projecten de mogelijkheid bieden nog een aantal onderzoeksdaten gefinancierd te krijgen (betalen van soms dure experts).

## 10.2. Tips

### **Voorzie voldoende tijd**

Een planning opmaken als je wil experimenteren met een nieuw concept is nooit evident. Zeker niet indien er veel ongekende factoren opborrelen, randvoorwaarden of nieuw te ontwikkelen modellen aan de orde zijn. Sommige processen hebben nu eenmaal tijd nodig. Dat verander je niet, hoe hard je inzet ook is. Los van de timing is het wel heel belangrijk je doelstelling zuiver te krijgen en daar zoveel mogelijk mensen bij te betrekken.

### **Respecteer het tempo van je doelgroep**

Wil je bottom-line werken en een project realiseren in samenwerking met een groep mensen met een laag inkomen, dan moet dit project ook afgestemd zijn op deze groep. Probeer zoveel mogelijk drempels te verlagen en respecteer het tempo van de traagsten. Voorzie voldoende tijd voor het groei- en groepsproces. Bij de uitwerking van een eerste CLT komen heel veel vragen naar boven, complexe juridische en financiële zaken, maar ook zeer concrete vragen uit de doelgroep. Bvb. *'Is het toch mogelijk mijn CLT-woning onder te verhuren?'* of *'Ik heb samen met mijn stiefbroer een appartement geërfd van mijn overleden vader in blote eigendom, het vruchtgebruik wordt nog uitgeoefend door mijn stiefmoeder. Vormt dit een bezwaar om me in te schrijven in de bewonersgroep?'*

Om later een vlotte werking van CLT te kunnen garanderen is het van cruciaal belang deze zaken reeds bij de voorbereiding uit te klaren. Vele zaken hebben een weerslag op de bewonersgroep, daarom moet dit ook samen met hen besproken en beslist worden. Voor andere vragen moet je extern advies vragen. Tenslotte moet je bij het nemen van beslissingen erover waken dat de nodige partners ook betrokken zijn en deze zich kunnen vinden in de uiteindelijke beslissing. Dit maakt dat de initiële planning soms moet bijgesteld worden, maar dit zorgt er dan ook voor dat iedereen mee is in het verhaal en er geen mensen uitgesloten worden.

### **Zet samenwerking op touw**

Uitwisseling met ervaringsdeskundigen en mensen met dezelfde ideeën is essentieel.

Van bij aanvang hebben we een goed contact en nauwe samenwerking gerealiseerd met CLT Platform Brussel en ook met het Waalse/Brusselse Periferia. Je stoot allen op dezelfde kwesties, samen sporen lijkt dan ook evident. Door krachten te bundelen kan je vermijden dat er dubbel werk gebeurt. Belangrijk vonden we ook dat we vanuit eenzelfde kader vertrokken en bvb. eenzelfde chartertekst uitwerkten. Op die manier versterk je elkaar en groeit het model onder een gemeenschappelijk gesternte, ook al wil iedereen er eigen accenten in leggen, en context gebonden keuzes maken.

Voor het Gentse initiatief was het heel ondersteunend om beroep te kunnen doen op de ervaring van de CLT-collega's buiten Gent die al een stuk verder staan. Bewoners kunnen zo gemakkelijk meegenomen worden in het verhaal (bvb. door uitwisseling met

andere bewoners) en ook beleidsmakers zijn meer geneigd te luisteren naar die initiatieven die al iets verwezenlijkt hebben. Climax was dan ook de deelname van Dave Smith en Geert De Pauw aan het publieke studie- en infomoment op 26 september 2012 (Scala, Gent). Voor iedereen een grote meerwaarde.

Maar ook de samenwerking tussen Samenlevingsopbouw Gent vzw en SIVI vzw heeft meer dan symbolische belang. Van bij aanvang, al bij het ingaan op de projectoproep voor coöperatief ondernemen, kozen we er samen voor dit project gemeenschappelijk uit te werken, vanuit ieders sterkte en expertise. Zonder die samenwerking waren we nooit geraakt waar we nu staan.

Ook met andere organisaties kan je gaan samenwerken zodat alle expertise efficiënt wordt ingezet. Voor het bereiken van kandidaat-bewoners werden andere armoedeorganisaties en het OCMW Gent aangesproken. Voor individuele begeleiding van de bewonersgroep werd er beroep gedaan op de woonwinkel van Stad Gent. Domus Mundi vzw kon met hun ervaring in Ledeberg Leeft technische info aanleveren i.f.v deze blauwdruk. KAHO Sint-Lieven liet enkele studenten een thesisonderzoek rond CLT maken...

### **Vorm een uitgebreide en diverse stuurgroep**

Dave Smith, East-London Community Land Trust, gaf ons deze gouden raad: *'omring je met verschillende mensen en benut hun verschillende capaciteiten'* Dit raden we graag ieder opstartend project aan. Vanaf januari gingen we goed en wel van start met een uitgebreide stuurgroep. Eerst wat onwennig en aarzelend, met een aantal mensen die elkaar niet zo goed kenden, vanuit heel verschillende biotopen. Na verloop van enkele maanden, staat vandaag een stevig geëngageerde groep medestanders pal. Verbazingwekkend hoe, ieder op zijn eigen terrein, bijdraagt in het zoeken naar, het bedenken en uitdragen van de nieuwe woonvorm CLT. Medestanders waar je kan op rekenen en die in de loop van de rit eenzelfde visie uitdragen, hebben een grote waarde als klankbord, 'mede-werker' en stuwende of rustgevende factor in een slopend wordingsproces.

Ook de bewonersgroep is aangesproken op hun capaciteiten. Zo was er iemand verantwoordelijk voor het nemen van foto's, anderen zijn gevraagd deze blauwdruk mee na te lezen, nog anderen hielpen bij het verspreiden van flyers en het aanspreken van nieuwe geïnteresseerden... Dit ontlast de betaalde krachten enigszins, maar zorgt er ook voor dat CLT vanuit een ruimer perspectief wordt bekeken en het realiteitsgehalte verhoogt.

## 10.3. Successen

### **Draagvlak en sociaal kapitaal van de doelgroep**

CLT geeft mensen met een laag inkomen (terug) hoop op een kwaliteitsvolle woning. Het project wekt heel wat interesse en warme reacties bij de doelgroep.

Het CLT-voortraject werkt inspirerend. Door het samenbrengen van geïnteresseerden in een themagroep doorlopen we samen met en op maat van de doelgroep geleidelijk aan een leerproces. De doelgroep wordt gestimuleerd na te denken over het concept. Zo kregen we al heel wat interessante en bruikbare vragen en suggesties uit de doelgroep. Deze worden zeker mee genomen in de verdere uitwerking van het project. Op deze manier wordt er een participatief traject ook bottom-up uitgewerkt.

Daarnaast worden bewoners door het project versterkt en aangespoord hun woonsituatie te verbeteren. Door het project komen er ook andere knelpunten en kansen naar boven waar ook aandacht wordt aan besteed. Bvb. mensen krijgen informatie over groepsaankoop van energie, mensen maken op eigen initiatief een afspraak bij een sociale kredietverlener, mensen vinden zelf hun weg naar co-housing, mensen gaan naar een infoavond van de huurdersbond, ... Voor sommigen gaat dit zelfs verder dan enkel hun woonsituatie. Geïnteresseerden krijgen ook de kans zich verder te engageren binnen het project dan enkel het bijwonen van de groepsbijeenkomsten. Zo zorgen enkelen voor de vertegenwoordiging van de doelgroep in de stuurgroep, anderen helpen als vrijwilliger bij de praktische voorbereiding van activiteiten, of bij het schrijven van teksten, het nemen van foto's... Op deze manier zorgt CLT ook voor boeiend vrijwilligerswerk op maat, het versterkt het lokale draagvlak, maar werkt ook empowerend: mensen ontdekken nieuwe talenten en leren nieuwe vaardigheden.

### **Afsprakennota met Brusselse en Waalse verenigingen i.f.v CLT (zie bijlage)**

Begin maart 2012 spraken we met drie verenigingen af om elkaar te steunen bij ons opzoekwerk m.b.t. CLT. Ondanks het feit dat dit geen bron is van wekelijks overleg, hebben we toch enkele belangrijke overleggen gehad m.b.t. de belangrijke kwesties van CLT (juridische constructie, organisatievorm, meerwaardeverdeling, ...).

### **Ondertekening Charter Community Land Trust Gent (zie bijlage)**

Op 29 maart 2012 verzamelden we 27 organisaties voor de ondertekening van het CLT charter. Ondertekenaars geven aan dat ze de uitwerking van het idee steunen. Het charter legt geen verplichtingen op maar is wel een goede aanleiding geweest om het idee verder te verspreiden in Vlaanderen. Niet voor niets ondertekenden uiteindelijk meer dan 40 organisaties (een 15 tal bijkomend tijdens de Volksvergadering van 26 juni 2012), zowel Vlaamse organisaties en middenveld als Gentse. Ook enkele individuele enthousiastelingen hebben al spontaan mee getekend.

## **Goede teamwerking**

Drie personeelsleden, twee organisaties, twee locaties. En toch klikte en lukte het wonderwel. We vonden elkaar en gebruikten in de eerste plaats ieders sterkte om tot resultaat te komen. Misschien ook typisch aan een experiment en dit type projecten: je hebt heel wat verschillende competenties nodig om dit tot een goed eind te brengen. De kans dat je ze allemaal in één persoon vindt is vrij klein. Een klein, divers en elkaar vindend team is dan ook de ideale oplossing.

## **Persbelangstelling**

Bij elk publieksmoment (charterondertekening, volksvergadering, studiedag) werd er een perstekst verspreid. Deze werd opgepikt door verschillende media.

Zo verscheen er een artikel in De Standaard (27/02/2012) en De Gentenaar (30/03/2012),

werd er een interview afgenomen door Radio 2 Oost-Vlaanderen (26/09/2012) en een reportage uitgezonden op AVS (29/03/2012) en op Kanaal Z (26/09/2012). Daarnaast verscheen er ook een artikel in TerZake Magazine, Weekend Knack en VISIE en zal er een artikel verschijnen in Woonwoord.

## **Het idee overtuigt mensen, organisaties, politici**

Ondanks het – op het eerste zicht – vrij ingewikkeld concept, geraken mensen vrij gemakkelijk overtuigd van de idee. Ook politici en organisaties vinden bijna altijd iets interessant of boeiend aan het idee.

Door de vele buurtgerichte contacten en het lobbywerk kunnen we stellen dat de wijk (zowel individuele bewoners als organisaties) en de belangrijkste Gentse politieke partijen CLT begint te kennen. Uit de vele positieve reacties blijkt dat men het nut inziet van een CLT en men geïnteresseerd is hieraan mee te werken. Zelfs 5 Gentse politieke partijen hebben de CLT en andere vormen van gemeenschappelijk wonen opgenomen in hun verkiezingsbeloftes.

## **Steun voor blauwdruk tot coöperatief ondernemen, de stap naar valorisatie is de volgende**

We kunnen tevreden terug blikken op een jaar intens werk, onder impuls van de steun voor het coöperatief ondernemen. Die overheidssteun gaf de mogelijkheid om het CLT-concept te onderzoeken op haalbaarheid en de eerste krijtlijnen voor een experiment in de Gentse context uit te tekenen. Tegelijk zijn we gegroeid in de grondbeginselen van de CLT, die hand in hand gaan met het coöperatief gedachtegoed, en op dit punt noemen we het huidig werk, naar inhoud en draagvlak, ook baanbrekend in de praktijk van de woonwereld.

Vandaag blijft de nood aan betaalbare huisvesting hoog, zeker ook in Gent gezien de achterstand in de woonkwaliteit en de lange wachtlijst voor sociale huur. Het creatief

zoeken naar concrete pistes voor een alternatief lijkt dus gerechtvaardigd. Het is experimenteren buiten de gangbare paden: de struikelblokken duiden, maar zeker ook de problemen als een uitdaging oppakken en wegen bewandelen voor een duurzaam wonen en bouwen waar lage inkomens volwaardig recht op kunnen krijgen. Mede dank zij de openheid en gezonde discussies, met de bewoners, vaklui, woonactoren en potentiële partners en de vlotte externe communicatie is er vandaag in Brussel en Vlaanderen gehoor gevonden voor CLT's. De interesse van buiten Gent en vanuit de professionele woonwereld op het slotevent van 26 september 2012 en het oppikken door de media zijn de eerste getuigenissen van de disseminatie van dit innovatief Gentse CLT-traject. Sterker zelfs, tijdens de aanloop naar de lokale verkiezingen 2012, zijn er over heel Vlaanderen principes uit het CLT-concept opgepikt als een potentieel om het wonen betaalbaar te maken voor lagere inkomens (grond blijft publieke eigendom, erfpacht). En heel concreet in Gent: de CLT zelf wordt als mogelijke piste naar voor geschoven door de Gentse politieke partijen.

Hiermee reikt het geleverde (studie)werk verder dan louter disseminatie of het verspreiden van een idee en grondbeginselen. De resultaten liggen op tafel, voldoende voor een verfijning en implementatie. Het debat is geopend, niet meer over de vraag: *'Hebben we nood aan een CLT?' /OF/ 'Wat kunnen we aanvangen met een CLT?'*; dan wel de vraag: *'Wie zet verder mee zijn schouders eronder om de Gentse CLT als eerste pilootproject in Vlaanderen waar te maken?'*. De subsidiesteun van Vlaanderen heeft ons geholpen om de weg vrij te maken voor valorisatie van de resultaten. We nodigen het beleid en kandidaat woonactoren uit om, samen aan de ronde tafel en op democratische basis met de bewoners, de keuzes die nog voor liggen te maken en de investeringsmiddelen (boven)lokaal te vinden met het oog op de concrete realisatie van de eerste CLT in Vlaanderen, de Gentse CLT.

*“Welnu, dit is de remedie tegen de onrechtvaardige en oneerlijke verdeling van welvaart in onze moderne beschaving. En van al het kwaad dat er uit voortvloeit: we moeten de grond gemeenschappelijk bezit maken.”*

*Henry Georges (1839-1897)*

## 11. Conclusies en aanbevelingen

---

### 11.1. Conclusie en prioritaire keuzes

#### 11.1.1 Kernelementen van Community Land Trust sporen met het gedachtegoed van de coöperatieve

Het aanlooptraject voor CLT Gent vaart mee op een toenemende trend van initiatieven die bottom-up opborrelen vanuit het buikgevoel, een ware zoektocht in het dagelijks leven door een collectief van individuen/actoren naar duurzame antwoorden voor basisnoden. Getuige ook het gemeenschapswonen dat in opmars is. Wie zo'n coproductie ook op democratische basis wil organiseren ziet de CVBA als een geschikte bestuur- en organisatievorm. Zo ook, klinkt de CVBA als muziek in de oren bij de Gentse initiatiefnemers van de CLT, omdat de basisprincipes juist nauw aansluiten bij de geest van coöperatief ondernemen.

- CVBA steunt op een coöperatief beheer van basisgoederen. De CLT zet middelen in voor een sociaal doel op gemeenschapsgrond in langdurig collectief beheer: grond in eigendom van de CLT, gescheiden van individuele eigendom van de woning of woonrecht via gebruiksrecht (opstal, erfpacht, erfdienstbaarheid).
- CVBA brengt product of diensten kwalitatief op de markt in de geest van maatschappelijk verantwoord ondernemen, waarbij winsten opnieuw (kunnen) geïnvesteerd worden voor haar maatschappelijk doel. De CLT is facilitator en producent van betaalbaar wonen op maat en met woonzekerheid voor een specifieke doelgroep, de lagere inkomens: de middelen (incl. overheidsinvestering) komen in een rollend fonds dat op termijn blijvend inzetbaar is voor nieuwe kandidaten uit de doelgroep.
- CVBA koppelt haar marktproduct aan sociale economie met informatieverstrekking en vorming. De CLT van haar kant biedt klantgerichte dienstverlening, informatie en advies, begeleiding en zorg op maat; ze verwacht dat leden uit de doelgroep met een concreet doel voor ogen zich (kunnen) engageren op basis van wederkerigheid; de impuls tot 'verantwoordelijkheid nemen' zal het sociaal kapitaal in de gemeenschap versterken.
- De leden dragen bij aan de CVBA via aandelen en lidmaatschap. Alle CLT-leden betalen lidgeld en dragen elk op hun manier ook economisch bij: via gronden, de



investering in de woning, huur of leasing, diensten aan/van bewoners en diensten aan/van de gemeenschap.

- CVBA is een open ledenorganisatie van aandeelhouders die democratische controle uitvoeren. CLT Gent is een open ledenorganisatie die democratisch zal bestuurd worden, ook financieel en juridisch: de buurtgemeenschap, de bewoners en de (investerende) overheid krijgen hierin, als drie partijen, elk een gelijke stem.
- Om autonoom en onafhankelijk te kunnen werken ging deze studie op zoek naar formules om haar sociaal doel op een efficiënte wijze te kunnen waarmaken in een evenwichtige balans, zonder meerderheidsaandeelhouderschap en in een goed samenspel van die drie evenwaardige partijen. De CLT neemt langdurig verantwoordelijkheid op voor de grond in eigendom, de gemeenschap en haar bewoners. De CLT bouwt mee aan een woongemeenschap in de wijk en kan in die zin een diversiteit aan activiteiten opnemen. Daarom ook dat extra: de CLT wordt territoriaal verankerd aan een stad of gemeente.
- De CLT tenslotte, zoals blijkt uit voorgaande, wordt een coöperatie tussen coöperaties. De geest is er rijp voor in de maatschappelijke zoektocht naar economische alternatieven op democratische basis. Maar er is meer: om het doel van de CLT te vertalen in de praktijk, zal er verder gebouwd worden op de expertise van professionals en de aanwezige competentie van actoren in het woonveld en de sociale economie in Gent en op het Vlaams niveau, zowel in op de publieke als de private markt.

Ondanks de vermeende symfonie van de combinatie CLT/CVBAso door hun nauwe verwantschap in de spirit van beide; toch klinkt de federale regelgeving (o.m. fiscaliteit, recht op premies, e.a.) rond CVBA's dissonant omdat de CLT in de feite een sociaal doel wil waarmaken met de focus op kansengroepen. Dissonant is nog niet 'vals' klinkend. Daarom is het aan de juristen om een ad rem suggestie tot bijsturing van dit wettelijk kader te formuleren, zonder daarom de poort te openen naar misbruiken. De overstap naar een CVBA kan dan opnieuw overwogen worden. Op korte termijn stellen we voor uit te wijken naar een alternatieve bestuursvorm.

### 11.1.2 Rechtsvorm van de Trust

Een definitief besluit is hieromtrent nog niet genomen. Het lijkt ons belangrijk dit te doen met de belangrijkste partners op moment van realisatie. Een aantal zaken werden wel al beslist:

- op voorstel van de juridische werkgroep: liever 1 rechtsvorm dan 2 rechtsvormen, liever 2 dan 3... Hou het zo eenvoudig mogelijk! En werk stap voor stap. Begin met het oprichten van één rechtsvorm. Is datgene wat je wil bereiken niet mogelijk met deze rechtsvorm, sticht er een volgende.
- scheidt de operationele activiteiten en het patrimonium. Dit patrimonium moet zo sterk mogelijk verankerd en beschermd worden. Het kan niet afhankelijk gemaakt worden van de operationele resultaten van de algemene CLT werking.
- de oprichting van een vzw is onontbeerlijk. Deze rechtsvorm is geschikt om personeel in onder te brengen, subsidies te verwerven... kortom de operationele activiteiten van de CLT-werking in onder te brengen.
- daarnaast is een tweede rechtsvorm noodzakelijk om als behoeder van het vastgoed te opereren. De keuze of dit een stichting of een coöperatie wordt zal mee bepaald worden door financiers en overheden.

### 11.1.3 Het doelpubliek

#### **Territoriale afbakening: Dampoortwijk Gent i.h.k.v. stadsvernieuwing**

CLT concreet uitwerken kan niet zonder een fysieke plek in de wijk, buurt, regio. Aangezien de inbedding in stadsvernieuwing extra kansen biedt voor vernieuwende projecten, leek het ons aangewezen onze pijlen in de eerste plaats te richten op een wijk die in aanmerking komt voor een vernieuwingsoperatie. Aangezien de Dampoortwijk naar alle waarschijnlijkheid op de agenda komt van het volgende bestuur kozen we er voor het CLT-project uit te werken in deze wijk. Dit pilootproject is een leerschool en dient in de toekomst tot de uitbreiding van CLT in Gent te inspireren.

#### **Financiële afbakening: inkomensgrenzen cfr. sociale huur**

Voor de eenduidigheid, en omdat we er van overtuigd zijn dat dit een realistische en rechtvaardige afbakening inhoudt, kozen we ervoor dezelfde inkomensgrenzen als bij sociale huur te hanteren. Namelijk 29.694 euro netto belastbaar inkomen per jaar voor een koppel, vermeerderd met 1.659 euro per kind ten laste.

Voor alleenstaanden stellen we voor om de inkomensgrens op 24.745 euro vast te leggen en wijken we licht af van de inkomensgrens zoals bepaald in het sociale huurstelsel. Deze keuze maken we om meer alleenstaanden, die anders gemakkelijk uit de boot dreigen te vallen, een kans te geven.

Bij de effectieve uitvoering van het project streven we naar een evenwichtige mix van inkomens.

### **Mix van kopers, huurders en bestaande eigenaars**

CLT's in de VS hebben zowel een koop- als een huuraanbod. Het lijkt ons opportuun om dit ook in België zo uit te bouwen en te onderzoeken welke mogelijkheden er hiervoor zijn. Verder willen we graag inspelen op specifieke noden van de noodkoper. De noodkoper is een eigenaar die – uit noodzaak en wegens een te krappe huurmarkt – een kwalitatief slechte woning kocht, en geen financiële middelen meer over heeft (de eerste 20 of 30 jaar) om die degelijk te renoveren. Dit is een specifiek probleem waar weinig of geen ondersteunende maatregelen voor bestaan vanuit de overheid.

Daarom wil CLT Gent een aanbod uitwerken van woningen voor zowel kopers, huurders als bestaande eigenaars.

#### **11.1.4 Operatietypes (eigendom en noodkoop versus huur , vele diverse operaties combineren)**

De CLT wil op de woonmarkt duurzaam, kwalitatief en ecologisch verantwoord wonen op maat stimuleren en dit tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid voor kwetsbare groepen. In essentie ziet ze hier 5 mogelijke activiteiten:

- collectieve nieuw bouw of renovatie in samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappij
- hetzelfde door een particuliere bouw groep;
- individuele aankoop door particulieren met behulp van premies;
- individuele renovatie door noodkopers;
- en een aanbod voor huurders.

Maar de CLT ziet ook andere mogelijkheden om haar doel te bereiken en dit is aansluiten bij

- privé initiatieven van samenhuizen (woongroepen, cohousen, kangoeroewonen, Abbeyfield);
- de intentie van Stad Gent tot een meer rationele bezetting van woningen door senioren;
- bouw blokrenovatie, de ontwikkeling van woonverkavelingen (bvb. Hoge Weg) of nieuwe wijken (bvb. Oude Dokken), aangevuld met niches van stadslandbouw en aanleg van buurtparken, bouw van gemeenschapsruimte, lokale buurtdiensten en sociale economie.

Elk type operatie heeft zo zijn voor- en nadelen, maar kan met geïnteresseerde partners gaandeweg ook beter in vorm gegoten worden, naargelang de opportuniteiten van concrete sites en middelen zich aandienen. Een implementatie op terrein zal ons hier

verder in helpen, want belangrijk zijn uiteraard deze randvoorwaarden om ook te bepalen hoever de CLT in haar startfase kan gaan.

Het CLT model is in essentie ook geënt op een lange termijn 'stewardship'. Doch de CLT hoeft niet alle diensten zelf uit te oefenen wanneer gevestigde en/of professionele organisaties als partner deze taak kunnen opnemen (o.m. SVK's, AGSOB, SHM, OCMW, CAW's, huurders- of eigenaarsbond, Domus Mundi, OTC, CIB). Haar eigen rol zal dan complementair zijn; ze wil zeker niet in de plaats treden van wat al bestaat. Maar de kracht van de CLT zit in de stimulans tot zo'n actief samenwerken met andere actoren, het wederzijds 'leren' en zeker ook in de buurtverbondenheid. Zo kan ieder erbij winnen en krijgt de CLT ook meer fond.

### 11.1.5. Verkooprijzen bepalen

Zo'n financiële studie verwerkt diverse basiscomponenten, die elk op zich vooraf moeten bepaald worden, zoals een waardeschatting van de grond en de woning elk afzonderlijk, het werkelijk beschikbaar inkomen van de bewoner, om dan te gaan schatten welke investering in de grond / de woning nodig is met het oog op de betaalbaarheid voor de bewoner en een sluitende balans voor de CLT. Belangrijk hierbij is de transparantie, zoals we die nu hebben nagestreefd, want in de methodiek en vergelijkingspunten worden namelijk keuzes gemaakt.

Een bijzonder moeilijk punt is bvb. het bepalen van de meerwaarde bij het doorverkopen van een CLT-woning aan een nieuwe kandidaat. Hierbij spelen diverse motieven: politieke (het rechtvaardigheidsbeginsel), strategische (verhuismobiliteit, beloning voor goed onderhoud) en praktische (complex en administratieve last, controlegevoelig en privacy, helderheid vs betwisting). Op basis van uitvoerig beschreven buitenlandse praktijken opteren we bij voorkeur voor een zgn. 'compound appraisal based' methode, of de methode van een samengestelde schatting: hier krijgt de verkoper een percentage van het verschil tussen de aankoop- en verkoopprijs van de woning op het deel dat door hem effectief betaald werd (aftrek van de aanvangssubsidie aan de bewoner), ook rekening houdend met de structurele verbeteringen die hij heeft aangebracht. Dit systeem heeft zich met succes bewezen in o.m. Champlain Housing Trust in Burlington: de woningen bleven betaalbaar, ook na verschillende opeenvolgende verkopen, voor gezinnen met een gelijk, of meestal zelfs lager inkomen; er was geen extra overheidsinbreng nodig was om de woningen bij herverkoop opnieuw betaalbaar te maken; de verkopende eigenaars, dankzij de aankoop van de woning, waren erin geslaagd een behoorlijk kapitaal op te bouwen; dit kapitaal stelde de meeste vertrekkende eigenaars in staat om op de vrije markt een nieuwe woning aan te kopen.

### 11.1.6. Scheiding van grond en gebouw, contractuele verbintenissen en fiscaal aspect

De scheiding van grond en woning is een basisgegeven, dit geldt voor de kopers/eigenaars, maar feitelijk ook voor de huurders van een CLT-woning. CLT houdt de grond in eigendom, de bewoner betaalt een gebruiksrecht en verwerft de woning (of huurt de woning van de CLT). Na afweging van diverse juridische mogelijkheden - erfpacht, recht van opstal, recht van natrekking en erfdiensbaarheid - komen we samen met CLT Brussel tot de volgende keuze. In geval van verkoop (de bewoner wordt eigenaar) is de meest geschikte juridische vorm de combinatie van: (a) De CLT blijft de naakte eigenaar van de grond, die belast wordt met een recht van erfpacht voor een termijn tussen de 27 en 99 jaar; (b) Het gezin is volle eigenaar van het gebouw (gecombineerd met een afstand van het recht van natrekking door de eigenaar van de grond). Bij de uitvoering zullen via bijzondere clausules in de akte ook de basisvoorwaarden worden voorzien om het doel van de CLT veilig te stellen: o.m. er kan een 'voortdurend' karakter verzekerd worden; de erfpachter kan via een clause in het contract zijn erfpachtrecht niet vervreemden; bij overlijden geldt het erfrecht van de erfgenamen, doch bij verkoop ontstaat een uitdrukkelijk ontbindend beding waardoor CLT een nieuwe erfpacht kan aangaan met een nieuwe kandidaat en de CLT krijgt ook het voorkeurecht op de woning indien de verkoper geen vervangende kandidaat aanbrengt (die uiteraard voldoet aan de inkomensvoorwaarden).

Keuzes hebben tenslotte ook betrekking op enkele fiscale aandachtspunten - zowel in het voordeel van de eigenaar-bewoner (betaalbaarheid) als van de CLT (sociaal doel).

Dank zij uitwisseling tussen CLT Brussel en Gent ligt in die geest een voorstel van akte op tafel.

### 11.1.7 Werking van de Trust

Ook voor het operationeel plan zijn de krijtlijnen uitgetekend, incl. het oplist van klantgerichte processen. De dagelijkse leiding ligt bij de CLT die o.m. volgende taken uitvoert (of laat uitvoeren door professionals, best geplaatste instanties): grond verwerven en beheren, begeleiden en ontwikkelen van de vastgoedoperaties, beheren van ruimtes en gebouwen, respect bewaken van wetten en akkoorden door de bewoners, vorming van de bewoners om hun rol in de Trust te kunnen waarmaken, de woningen verkopen en de betaalbaarheid op lange termijn waarborgen, communicatie en reflectie over de praktijk. Buiten de noodzakelijke input van experts voorzien we als personeel voor de opstartfase van 5jaar gradueel de basisinzet van 2 naar 2,5 naar 3 FTE voor het startpakket van ca. 100 woningen (personeelskost à rato van 7.350 €/jr per woning). Vanaf het 6<sup>e</sup> jaar zou 1FTE kunnen volstaan voor het lopende beheer en de administratie (à rato van 735 €/jr per woning). De inzet van vrijwilligers vanuit de leden kan het personeel voor bijzondere activiteiten ondersteunen.

Bijzondere aandacht zal gaan naar de externe/interne communicatie met stakeholders en de drie types van partners: doelgroep/klanten, buurt en sponsors/overheid/financiers. Reeds zijn diverse gesprekken gevoerd met het oog op samenwerking en financieringsbronnen. OCMW Gent is al met een eerste concreet voorstel over de brug gekomen.

Voor een implementatie op het terrein is ons oog al gevallen op enkele sites, die in combinatie met stadsvernieuwing, kans biedt tot een combinatie van operaties: seniorenwoningen met dienstverlening/sociale economie (champignonkwekerij en aansluiting met buurtcentrum), Malmarsite in combinatie met sociaal restaurant of andere buurtdiensten), aansluiting bij woongroepen (champignonkwekerij, Malmarsite, pastorij), bij de ontwikkeling van een duurzame wijken (Oude Dokken, Malmarsite, ...), mix huur en koop, mix in leeftijd, dienstverlening, 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.

### 11.1.8 Financiële en economische aspecten

Voor het uitwerken van het financiële luik, om te peilen naar de haalbaarheid, hebben we ons nu beperkt tot realisatie van in totaal van ca 100 woningen op 5 jaar in formules voor individuele kopers, noodkopers en huur (33 woningen elk). We willen daarbij rekening houden 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 operaties en partners
- mix van functies

Om een financieel plan uit te werken was het nodig om een waarde toe te kennen aan verschillende variabelen, zoals (1) de kost van de woningen (oppervlakte, grondprijs, bouw kost, renovatiepremies, honoraria, BTW, registratierecht, ...); (2) de financieringsbronnen (3) de uitkeringen aan de financiers (intresten, uitkering aan de CLT via canon, dividenden...) De aangenomen horizon is 30 jaar (2013 tot en met 2043). Voor elk liquiditeitsplan is een check toegevoegd op sluiting van de balans.

Van de drie operaties toont de operatie noodkopers de meest positieve balans en huur de minst voor de hand liggende operatie, en dit zowel voor de CLT als de bewoner. CLT heeft een enorme kapitaalbehoefte om deze operatie uit te zetten. Bovendien is de operationele werking verlieslatend, gezien er verhuurd wordt aan maximale SVK prijzen.

Maar ook de huurder slaagt er – een aantal keer tijdens de termijn van 31 jaar – niet om boven de budgetstandaard uit te komen. Hoewel er hier en daar nog onnauwkeurigheden kunnen opgemerkt worden in het schema lijkt de operatie huur weinig haalbaar. Misschien moeten we hier vooral nagaan hoe we actief met sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen samenwerken om gemengde projecten op te zetten. Rest daar natuurlijk probleem van toewijzing.

## 11.2 Aanbevelingen

Het voorbije jaar werkten we vanuit een theoretisch kader. Nu wordt het tijd dit te kunnen toepassen op een concrete site. Dan pas kunnen we deze theoretische oefening ook verder uitwerken. Het opmaken van een financieringsplan wordt pas echt nuttig indien we dit kunnen baseren op een concrete locatie. Ook de oefening m.b.t. het inschakelen van privaat vermogen wordt dan realistischer.

### 11.2.1 Federaal en Vlaams kader, van struikelblokken naar kansen

Coöperatief wonen in Vlaanderen is moeilijk toegankelijk voor woongroepen en zeker voor mensen met lage inkomens: men kan geen lening afsluiten voor de aankoop van aandelen, men heeft geen of minder recht op fiscale voordelen of premies. Deze onrechtvaardigheid bestaat al decennia. De wetgeving hieromtrent moet dringend én grondig aangepast worden zodat fiscale en andere discriminaties opgeheven worden.

Aanpassing van regelgeving, condities voor subsidiëring en bijkomend onderzoek zou de werking van de Trust kunnen optimaliseren, zoals o.m.

- Fiscaal voordeel voor giften is niet mogelijk in een 'coöperatie', waardoor iedereen nep constructies en juridische figuren moet opmaken wat de zaak nog complexer en minder transparant maakt.
- Wordt de CLT als nieuwe niche speler erkend op de sociale woonmarkt, dan kan ze ook in aanmerking komen voor fiscale aankoop van grond aan 1,5% ipv 10%.
- Herzien de schuldsaldoverzekering die vandaag nadelig voor is ouderen en mindervaliden (doktersattest)
- Laat de banken en kredietverleners soepeler omspringen met de leeftijdsgrens voor leningen, voor groepen die onder 'stewardship' van de CLT een woning willen verwerven.
- Herzien de regelgeving om erfpachtformules te versoepelen (bvb. opheffen van de voorwaarde van eigendomsverwerving op grond bij het OCMW ten voordele van erfpacht van grond), zodat een financiële input vanuit die overheid in de geest van de CLT kan worden gerealiseerd.
- Heden is de tijd te kort en is er een gebrek aan financiële middelen om met expertise een volledige resultatenrekening uit te werken en een concreet rekenschema voor het OCMW Gent op te maken. Bovendien is de bewonerswerking op volle toeren gaan draaien na een aanlooptraject op maat van de doelgroep; dus zeker ook voor de doelgroep bewoners zouden we met meer ruimte nog verder kunnen gaan voor gedachtewisseling, overleg, knopen doorhakken (contract, herverkoopformule, ...).
- Om een eerlijke bilan te maken van de nodige steun en overheidsinvestering in de CLT, naar output en impact, zou een onderzoeksopdracht aan het Steunpunt Wonen (HIVA et al.) – zij het een kortlopende ad hoc opdracht – zich kunnen buigen over een vergelijking van het CLT-concept met de gangbare systemen waar vandaag op



gesubsidieerd wordt (woonbonus, eigendom, sociale koop en sociale huur, renovatie, fiscaliteit), al dan niet met return (rollend fonds) naar de gemeenschap.

- CLT kan een rol opnemen om het sociaal passief binnen het Grond en Panden Decreet te realiseren. Echter: hiervoor zouden de toewijsregels aangepast moeten worden, zodat mensen bewust kunnen kiezen voor deze woonvorm.
- Als we voor de operatie huur willen samenwerken met sociaal verhuurkantoren, zou er een wijziging (of uitzondering) in het toewijsreglement moeten gebeuren. Als we voor de operatie koop willen samenwerken met een sociale bouwmaatschappij zou er een wijziging (of uitzondering) in het toewijsreglement moeten gebeuren.

### 11.2.2 Gent, die het sociaal en betaalbaar wonen hoog in het vaandel schrijft.

CLT heeft nood aan zware overheidssteun, maar op termijn kan die dus meermaals 'hergebruikt' worden voor betaalbaar wonen. Die overheidssteun valt uiteen in twee delen: enerzijds personeelskosten en anderzijds investeringen (gronden en eventuele koopondersteuning). We willen ons graag enten op de aangekondigde stadsvernieuwing in de Dampoortwijk. Wordt de CLT opgepikt om één of enkele operaties uit te voeren, dan suggereren we dat de personeelskost voor de ontwikkeling van CLT Gent gedragen wordt door het Gentse budget voor stadsvernieuwing, bovenop de vastgoedinvestering en individuele bewonerssteun vanwege de hogere overheid of EU-middelen. In het financieel en operationeel plan wordt uitgegaan van 2FTE in de eerste twee jaar, daarna aangevuld met 0.5 in het derde jaar en 1VTE in jaar 4 en 5. Samenlevingsopbouw Gent en vzw SMI hebben tot nu de personeelskost op zich genomen (mede ondersteund door de Vlaamse Overheid, dank zij de VIA-projectoproep voor coöperatief ondernemen). Echter kunnen beide partners niet autonoom of via eigen middelen blijvend financieren. Die personeelsfinanciering lijkt dan ook cruciaal om het concept effectief te verwesenlijken.

Laat ons leren uit bvb. de strategie tot stadsvernieuwing in Amsterdam. De gemeentelijke overheid stelt gemeenschapsversterkende voorwaarden aan 'ontwikkelaars' die ze een plek ter beschikking stelt. Zo mikt de stad expliciet op investeerders die een interessante maatschappelijke meerwaarde genereren: een ontmoetingsplek, een wisselwerking tussen wonen en werken (bvb. kleine bedrijfsruimtes voor uiteenlopende disciplines), de invulling van openbare ruimte, het voorzien in buurtfuncties (kinderdagverblijf, opvang ouderen of minder validen). Het lijkt ons een goed idee om als gemeentelijke overheid ruimte te scheppen voor wijkontwikkeling, waarbij de behoeften van de wijk en de bewoners voorop staan, en dit type incentives zelfs te stimuleren (contract onderhandelen). Dit zal bijdragen tot een levendig stedenbouwkundig programma en een samenleving waar veel kiemen gezaaid worden voor de (opbouw van) cohesie: een sociaal duurzame samenleving dus, in buurten en/of wijken waar ontmoeting op aangename plekken kan plaatsvinden en diverse actoren elkaar opstuwten. Het is goed om de publieke ruimte deel te laten zijn van herwaardering, vernieuwing en nieuwe wijkontwikkeling.

## **OCMW Gent, een eerste concrete opportuniteit?**

We vonden in het OCMW Gent een actieve partner die ideeën uit CLT actief transformeerde naar eigen inzichten en noden. We zijn ervan overtuigd dat CLT Gent zich zal verwezenlijken door de inbreng van vele en diverse partners. In die zin bieden de inzichten en voorstellen van OCMW Gent al eerste aanzet om voornamelijk de deeloperatie 'noodkopers' een concreet en reëel perspectief te bieden. We kijken verder uit naar deze piste die hopelijk in een komende periode verder uitgewerkt kunnen worden.

## 1. Charter Community Land Trust Gent



### **Charter voor de oprichting van een Community Land Trust in Gent**

#### ***Gent staat voor grote uitdagingen***

Er is een enorme nood aan **bijkomende betaalbare woningen** voor lage inkomensgroepen.

Er moet verder **geïnvesteed worden in de leefbaarheid van een aantal buurten**. Daarbij moet er voor gezorgd worden dat de economische meerwaarde gegenereerd door stadsvernieuwings-programma's in de eerste plaats ten goede komt aan de gemeenschap (in plaats van aan individuele vastgoedbezitters), en dat sociale verdringing in opwaarderende wijken wordt tegengegaan.

Er moet gewerkt worden aan levendige, gemengde wijken waar alle bewoners en gebruikers, ook de zwaksten, de kans krijgen en aangemoedigd worden om actieve betrokkenen te worden, en de mogelijkheid krijgen om mee hun buurt vorm te geven.

Om de nieuwe uitdagingen aan te pakken zijn nieuwe instrumenten noodzakelijk. In de Verenigde Staten, Groot-Brittannië en een aantal andere landen is de afgelopen jaren een instrument uitgewerkt dat een krachtig antwoord biedt op al deze uitdagingen, de Community Land Trusts. Wij willen ons hierop inspireren om de eerste Community Land Trust van het Europese vasteland op te richten.

#### ***Een Community Land Trust voor Gent***

CLT Gent (De Gentse Woontrust) wordt een organisatie zonder winstgevend doel, een stichting of een coöperatieve vereniging. Ze zal in Gent gronden verwerven, bezitten, beheren en ontwikkelen ten behoeve van en met de gemeenschap. Op die gronden zal ze enerzijds betaalbare woningen creëren voor mensen en gezinnen met een laag inkomen, anderzijds betaalbare productieruimte en gemeenschapsvoorzieningen. Ze zal eigenaar blijven van de gronden, maar het gebruiksrecht ervan afstaan, onder de voorwaarden die ze zelf bepaalt.

## **Voorwaarden die moeten gerespecteerd worden om deze opdracht te realiseren:**

1. De trust/coöperatie is eigenaar van de gronden waarop ze woningen of andere infrastructuur realiseert, of beschikt over een gelijkwaardig gebruiksrecht erop. De trust zal haar gronden nooit verkopen, maar zal in tegendeel een actieve verwervingspolitiek voeren.
2. Op die terreinen creëert de Trust/coöperatie betaalbare woningen. Via subsidies zullen die woningen kunnen verkocht worden onder de marktprijs, waardoor ze toegankelijk worden voor de laagste inkomens. Wanneer de eigenaar zijn woning later wil verkopen, zal de trust die aankopen aan de marktwaarde. De eigenaar moet echter de aanvankelijke subsidie en een belangrijk deel van de eventuele meerwaarde (ongeveer 75%) terugstorten aan de Trust/coöperatie. Deze som zal vervolgens gebruikt worden om de verkochte woning opnieuw toegankelijk te maken voor een nieuwe koper met eenzelfde of zwakker sociaal-economisch profiel.
3. De Trust/coöperatie zal democratisch beheerd worden door:
  - de gebruikers van de gronden: bewoners van de huizen en gebruikers van de productieruimtes
  - de andere leden van de Trust/coöperatie: burens, investeerders, middenveld,...
  - leden van de overheid en relevante administraties, aangeduid door de twee andere partijen.

Het beslissingsorgaan zal zodanig samengesteld zijn dat geen van deze partijen de meerderheid heeft, en dat alle belanghebbenden eerlijk vertegenwoordigd zijn, zodat bij alle beslissingen het algemeen belang wordt nagestreefd. Naast deze formele mechanismen zal alles in het werk gesteld worden om de democratische dimensie van de Trust/coöperatie uit te bouwen.

4. De Trust/coöperatie zal kwalitatieve en duurzame woningen op de markt brengen.

*Gent, 29/03/2012*

Dit CLT charter wordt onderschreven door:

11.11.11. Sint Amandsberg, Pierre Brulin / Bieke Deleye

ABVV Oost-Vlaanderen, Werner Roelandt, Voorzitter Regionale Raad ABVV Gent

ACW Gent, Bernard Casteels, voorzitter

Autiwoonzorg vzw, Luc Everts en Koba Tuts

Basisschool De Wonderfluit, Bart Devaere

Buurtwerk Dampoort Sint-Amandsberg, Jeroen Adriansen / Frieda Leenknecht

CDF vzw, Federatie Vooruitstrevende Verenigingen, Y. Kocak en D. Kussainov

Centra Algemeen Welzijnswerk, CAW Artevelde en CAW Visserij, Patrick Seys

Centrum Duurzaam Bouwen, To Simons

Centrum Duurzaam Ondernemen (UGent), Erik Paredis

Cohousingplatform, Frederico Bisschop, Cohousing coach

Coöperatief woonproject De Bazuin vzw, Vanya Verschoore

Cultureel Centrum De Vlier, Caroline Van Damme

De Punt NV, Dany Neudt, coördinator

De Sloep vzw, Reyhan Kizilnese, i.o.v. Lieve De Bosscher, coördinator

Domus Mundi vzw, Alexis Verseele

Fairfin vzw, Hugo Wanner

Hefboom vzw, Dirk Dalle, directeur

KAHO Sint Lieven, Frank Baert, directeur

Koninklijke Dekenij Dendermonds esteenweg, Sint-Amandsberg, Marguerite Bauters

KRAS, Ria Roosens

Kunst(h)art, Lionel Van den Berghe

KWB Sint Amandsberg, Geert Verleysen

Provinciebestuur Oost Vlaanderen, Namens de deputatie, Gedeputeerde Eddy Couckuyt

Samenhuizen vzw , Luc Jonckheere

Samenlevingsopbouw Gent vzw , Lut Vael, coördinator

Scala, Johan Van Hoorde

Sector Samenlevingsopbouw , Klaas Poppe, Geert Marrin

SMI vzw , Odette Soens, coördinator

Solidariteit en Duurzaamheid vzw , Helga Collyn

Stad Gent, Schepen Tom Balthazar, Schepen van Milieu, Stadsontwikkeling en Wonen

Straathoekwerk Stad Gent, Nele Van Arnhem

Trafiek vzw , Sabine De Clercq

Uilenspel vzw , Griet Labee

VDK Gent/Sint Amandsberg, Steven Decraene

Victoria Deluxe, Dominique Willaert

Vlaams Instituut voor Bio-Ecologisch Bouwen en Wonen vzw , Sigrid Van Leemput

Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, Herman Rombaut, Adjunct Administratief Generaal

Vrije Basisschool De Krekkel, Wim De Smet

Welzijnsoverleg Regio Gent, Koen Berwouts, coördinator

Wijkgezondheidscentrum Kappelenberg, Karel Vandesteene

Woonwinkel Sint Amandsberg, Dominique Martens

Naast organisaties hebben ook al een tiental enthousiaste particulieren het charter ondertekend. Deze 'persoonlijke' ondertekening van het charter hebben we nog niet actief gepromoot. Op het moment dat de VZW CLT wordt gesticht zal dit wel kunnen gebeuren.

## 2. Afsprakendocument Gent-Brussel-Wallonië



*Nederlandstalige versie*

Hierbij spreken volgende organisaties

- vzw Platform CLT Brussel
- Samenlevingsopbouw Gent vzw
- Periferia vzw

de intentie uit tot samenwerking met betrekking tot de idee van Community Land Trust.  
De samenwerking heeft de bedoeling :

- fiscale en juridische uitwisseling tot stand te brengen tussen de drie federale entiteiten
- te waken over de inhoudelijke invulling van het concept CLT, door middel van het afsluiten van gedragen intentie 'charters'
- nagaan van mogelijke internationale uitwisseling en financieringsbronnen.

*Version française*

Les organisations suivantes

- a.s.b.l. Plate-forme CLT Bruxelles
- Samenlevingsopbouw Gent vzw
- Periferia a.s.b.l.

on l'intention de coopérer en ce qui concerne l'idée de Community Land Trust.  
La coopération a comme but :

- de réaliser un échange fiscal et juridique entre les trois entités fédérales
- a veiller au sujet de la concrétisation du contenu du concept CLT, en moyennant ensemble des chartes d'intention
- d'examiner la possibilité d'échange international et des sources de financement.

Geert De Pauw,  
Platform CLT Brussel

Orlando Sereno Regis  
Periferia

Frank Vandepitte  
Samenlevingsopbouw Gent



### 3. Resultaten van 30 jaar CLT woningen in Burlington (VS)

De resultaten van 30 jaar CLT woningen in Burlington werden uitgebreid beschreven in de brochure 'Lands in Trust, Homes that Last'.<sup>109</sup> Ter illustratie hierbij enkele grafieken uit de brochure:



Deze grafiek (figure 1) vergelijkt de evolutie van de mediaanverkooprijzen in Burlington op de private markt met die van CLT-woningen. Hieruit blijkt dat CLT-woningen goedkoper zijn en dat, vooral in tijden van immobillienhause, dat verschil met de jaren toeneemt.

Deze grafiek zegt veel, maar zegt nog niet of de woningen betaalbaar blijven, met andere woorden, zijn gezinnen wiens inkomen gelijk is aan 80% van het mediaaninkomen op het moment dat de woning verkocht wordt in staat om de woning te kopen. Daarom werd voor elke woning onderzocht voor welk

publiek ze betaalbaar was (als % van het mediaaninkomen) op het moment van de eerste verkoop, en voor welk publiek (als % van het mediaaninkomen) op het moment dat ze een tweede keer verkocht werd. De gemiddelde interestvoet en het mediaaninkomen op het moment van verkoop werden in rekening gebracht. De resultaten zijn weergegeven in onderstaande tabel. Ze vergelijken voor welk publiek de woningen betaalbaar waren, dat wil zeggen hoeveel % van het mediaaninkomen een gezin moest verdienen om, met een lening over dertig jaar en aan de op dat moment geldende interestvoet, niet meer dan een derde van haar inkomen aan de afbetaling en aanverwante kosten te besteden. De tabel vergelijkt het percentage van het mediaaninkomen bij de eerste verkoop met dat bij de tweede verkoop. Gemiddeld werden de woningen betaalbaar voor gezinnen met een inkomen dat 5,65% verder onder het mediaaninkomen lag dan bij de eerste koop. Dit had gedeeltelijk te maken met een gunstige evolutie van de interestvoeten. In het rechterdeel van de tabel wordt dezelfde berekening gemaakt, maar abstractie makend van die dalende interestvoeten. Daaruit blijkt dat de winst qua betaalbaarheid dan weliswaar iets minder hoog is, maar nog steeds bestaat.

<sup>109</sup> Davis, J., Stokes, A. (2009)



**TABLE 3: CONTINUING AFFORDABILITY OF CHT HOMES: TIME OF PURCHASE VS. TIME OF RESALE**

	Years home owned by seller	ACTUAL ANNUAL MORTGAGE RATES**			STANDARDIZED MORTGAGE RATE***		
		Unit affordability at initial purchase (%AMI)	Unit affordability at time of resale (%AMI)	Gain (-) or Loss (+) in affordability between purchase and resale	Unit affordability at initial purchase (%AMI)	Unit affordability at time of resale (%AMI)	Gain (-) or Loss (+) in affordability between purchase and resale
<b>Condos Average</b>	4.96	56.1%	54.3%	+9.21%	58.7%	59.5%	-1.40%
<b>Houses Average</b>	6.32	58.2%	52.5%	+8.79%	59.4%	57.2%	3.70%
<b>Combined Average (condos and houses)</b>	5.44	56.0%	53.4%	+5.65%	59.0%	58.7%	0.51%

\* Percent of Area Median Income (%AMI) is calculated by dividing a household's income by the median income for the Burlington/South Burlington MSA. The latter is published and periodically updated by HUD. The lower the %AMI, the higher the affordability.

\*\* Affordability calculations based on the actual mortgage interest rates that were in effect at the year of purchase and the year of resale.

\*\*\* Affordability calculations based on a standardized mortgage interest rate of 6.5%, the 25-year average (1984-2008) for the lowest-priced mortgage product offered by the Vermont Housing Finance Agency, used by nearly all first-time homebuyers in buying a CHT home. These calculations assume that a 6.5% mortgage was used both in financing the home at initial purchase and in financing the same home at resale.

Verder werd onderzocht wat het resultaat van deze formule was met betrekking tot de overheidsinbreng. Men vergeleek wat er zou gebeurd zijn indien de subsidies die door de Champlain Housing Trust in de loop der jaren gebruikt zijn niet zouden “bewaard” zijn binnen de Trust, maar, zoals bij klassieke aankoopsubsidie, door de eigenaar bij verkoop zouden zijn meegenomen. Onderstaande tabel (figuur 3) toont aan dat CHT met een budget van 2.172.207\$ 357 eigenaars aan een betaalbare woning kon helpen, en vergelijkt dit met hoeveel gezinnen met hetzelfde bedrag via een klassiek subsidieprogramma zouden geholpen geweest zijn.<sup>110</sup> De volgende tabel (figuur 4) toont hoeveel geld er, in een klassiek programma, zou nodig geweest zijn om eenzelfde aantal eigenaars aan een betaalbare woning te helpen.



Daaruit blijkt dus dat het CLT-systeem en de gebruikte herverkoopformule voor de gemeenschap en voor de overheid zeer gunstige resultaten opleverden. Maar waren de

<sup>110</sup> Het is duidelijk dat we in Gent nooit dit soort verschillen zullen behalen. Dat heeft vooral te maken met het feit dat mensen hier de neiging hebben om langer in eenzelfde woning te blijven wonen. Er zullen dus minder herverkopen zijn.

resultaten voor de eigenaars even positief? Slaagden zij er in om hun financiële situatie te verbeteren? Waren zij in staat om, nadat ze hun CLT-woning verkochten, een woning op de privé-markt te kopen?

In principe zou iedere eigenaar, wanneer hij zijn CLT-woning verkoopt, minstens zijn afbetalingen kunnen terugkrijgen, en een deel van de meerwaarde, wanneer die er was. Volgende tabel toont aan dat, op 7 eigenaars na, alle 205 eigenaars die in de onderzochte periode een woning verkochten er in geslaagd zijn een zeker kapitaaltje op te bouwen. De uitzonderingen zijn 7 eigenaars die gedurende de onderzochte periode omwille van afbetalingsproblemen hun woning aan de bank hebben moeten verkopen of wiens woning gedwongen openbaar verkocht werd.

De studie toonde aan dat voor de 205 woningen die tijdens de onderzochte periode verkocht werden, de woning na gemiddeld vijf en een half jaar verkocht werd. De verkoop leverde de verkopers gemiddeld 11.992\$ op bovenop de 2.300\$ die zij gemiddeld als eigen inbreng in de aankoop hadden gestoken. Van die 11.992\$ bestond 7.898\$ uit hun deel in de meerwaarde bij verkoop, en 4.291\$ uit de afbetaling van kapitaal. Dit bewijst dus dat de verkopers een zeker kapitaal konden opbouwen dankzij de aankoop van een CLT-woning. Maar gaat het ook om een redelijk of eerlijk bedrag? Dat hangt er natuurlijk helemaal van af waar je mee vergelijkt. Op de private koopmarkt hadden zij ongetwijfeld heel wat meer ontvangen. Maar welk kapitaal hadden zij opgebouwd wanneer zij huurder waren gebleven, en hun geld hadden op een spaarrekening gezet of gebruikt om aandelen mee te kopen? In volgende tabel wordt de opbrengst van de verkoop van een CLT-woning na 6 jaar vergeleken met andere vormen van investering. In de eerste twee kolommen wordt onderzocht hoeveel de gemiddelde opbrengst zou zijn geweest wanneer een huurder 2.400\$ (het voorschot dat CLT-eigenaars gemiddeld betalen voor de aankoop van hun woning) had geïnvesteerd in een spaarrekening of op de beurs. In de twee volgende kolommen wordt berekend wat de opbrengst was geweest van de aankoop van een woning die geen meerwaarde opleverde bij de verkoop na 6 jaar, respectievelijk binnen de CLT en op de privé-markt. In de laatste twee kolommen ten slotte wordt aangegeven wat de opbrengst is van de verkoop van respectievelijk een CLT-woning en een woning op de privé-markt in een stijgende markt. Daaruit blijkt dat het kapitaal opgebouwd door een CLT-eigenaar (36,46%) aanzienlijk hoger is dan dat door een huurder die zijn geld investeert (4,07% op een spaarrekening, 11,02% op de beurs), dat dit kapitaal in een slappe markt voor een CLT-eigenaar zelfs hoger is (21,18%) dan hetgeen een eigenaar op de klassieke markt zou hebben opgebouwd (14,89%), en dat het verschil in een stijgende markt tussen een CLT-eigenaar (36,46%) en een eigenaar op de klassieke markt (43,99%) niet zo hoog is.

TABLE 8: COMPARISON OF RETURNS BY TYPE OF INVESTMENT

	RENTER "INVESTING" IN SECURITY DEPOSIT (RETURNED W/ INTEREST)	RENTER INVESTING IN THE STOCK MARKET	HOMEOWNER INVESTING IN CHT HOME: NO APPRECIATION	HOMEOWNER INVESTING IN MARKET-RATE HOME: NO APPRECIATION	HOMEOWNER INVESTING IN CHT HOME: W/ APPRECIATION	HOMEOWNER INVESTING IN MARKET-RATE HOME: W/ APPRECIATION
Purchase price <sup>1</sup>	\$0	\$0	\$80,000	\$95,553	\$80,000	\$95,553
Initial investment <sup>2</sup>	\$2,400	\$2,400	\$2,400	\$4,778	\$2,400	\$4,778
Mortgage amount	\$0	\$0	\$77,600	\$90,775	\$77,600	\$90,775
Years occupied	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
Total appreciation	\$0	\$0	\$0	\$0	\$31,600	\$31,600
<b>NET PROCEEDS (beyond initial investment):</b>						
Principal retirement claimed by occupant <sup>3</sup>	\$0	\$0	\$5,199	\$6,210	\$5,199	\$6,210
Appreciation claimed by occupant <sup>4</sup>	\$0	\$0	\$0	\$0	\$7,900	\$31,600
Interest claimed by occupant <sup>5</sup>	\$649.78	\$2,094	\$0	\$0	\$0	\$0
Net proceeds claimed by occupant	\$650	\$2,094	\$5,199	\$6,210	\$13,099	\$37,810
<b>ANNUALIZED RETURN</b>						
Return on investment <sup>6</sup>	4.07%	11.02%	0.00%	0.00%	27.48%	40.26%
Net gain in equity <sup>7</sup>	4.07%	11.02%	21.18%	14.89%	36.46%	43.99%

Minstens even interessant is het ook om na te gaan waarom CLT-eigenaars hun woning verkochten (Tabel 10), en naar wat voor woning ze verhuisden. Konden zij dankzij de opbrengst van de verkoop van hun CLT-woning een andere woning kopen? De tabel (Tabel 12) toont aan dat 67,4% van de verkopers vanuit hun CLT-woning verhuisden naar een markt woning, 5,7% naar een ander woning van de CLT, en 24% naar een huurwoning terugkeerden.

TABLE 12: WHAT KIND OF HOUSING WAS SECURED BY CHT HOMEOWNERS AFTER SELLING THEIR CHT HOMES?

	NUMBER	PERCENT OF ALL CHT HOMES SOLD	PERCENT OF ALL HOMEOWNERS WHO RELOCATED (BY TYPE OF HOUSING)
Owner-occupied, market-rate housing	119	37.8%	67.4%
Owner-occupied, CHT housing	10	4.3%	5.7%
Renter-occupied housing	41	28.5%	24.0%
Death of CHT homeowner	5	2.4%	2.9%
Unknown	30	14.0%	0.0%
<b>TOTAL</b>	<b>305</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

TABLE 10: WHY DID CHT HOMEOWNERS DECIDE TO SELL?

	NUMBER	PERCENT
Bought another home	99	33.7%
Got married	40	13.5%
Moved out of the area	24	11.7%
Financial difficulties	20	6.8%
Relocated for job	17	6.3%
Got divorced	11	5.4%
Death, incapacity, or medical	11	5.4%
Change in family size	8	3.3%
No reason given	2	1.0%
Voluntary donating	2	1.0%
Moved closer to family	1	0.5%
Moved closer to church	1	0.5%
Home needed major work	1	0.5%
<b>TOTAL</b>	<b>293</b>	<b>100.0%</b>

Al deze cijfers verwijzen naar een periode waarin eerst een geleidelijke en later, van 1999 tot 2007, spectaculaire prijsstijging heeft plaatsgevonden. De vraag is of de formule ook werkt in een dalende markt. We beschikken niet over even gedetailleerde cijfers over de periode vanaf 2009, toen in de VS de vastgoedbubbel ontplofte. Wel is er in de VS een uitgebreide studie<sup>111</sup> uitgevoerd naar de gevolgen van de crisis voor eigenaars van een CLT-woning. Die studie toonde aan dat er bijna geen CLT-eigenaars

<sup>111</sup> Thaden, E. (2011)

hun woning verloren, maar onderzocht niet wat het resultaat was op de prijs voor diegenen die vrijwillig hun woning verkochten. Aangenomen mag worden dat de herverkoopformule er in een dergelijke markt weinig toe doet: als er geen meerwaarde is maar minwaarde heeft de verkoper ongeacht de formule enkel recht op de marktprijs.

## 4. Resultatenrekening en balans

Hieronder vindt u specifieke verwijzingen, die verband houden met aannames die we maakten in het financieel plan. Hieronder sommen we alle verwijzingen op die in de volgende bladzijden aan bod komen.

(1) CLT studie juli 2012 p. 228																				
(2) gelijk aan gemiddelde zoals in CLT studie Brussel juli 2012 p. 230																				
(3) schaffing 1 VTE in keuro	60																			
(4) werkingskost CLT in keuro	15																			
(5) index per jaar in %		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
jaar		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15				
(6) klein onderhoud = 2 maandenbetaling per jaar																				
(7) groot onderhoud = 12 maandenbetalingen om de 10 jaar																				
(8) brandverzekering	0,15%																			
(9) KI = 660,78 euro (volgens berekeningen van Joris Maervoet, met uitzondering van kleine woningen)																				
(10) <a href="http://fiscus.fgov.be/interfaired/vragen/eg/Erreg6.htm">http://fiscus.fgov.be/interfaired/vragen/eg/Erreg6.htm</a>																				
(11) kost op KI	0,012 (berekening Joris Maervoet)																			
(12) 800 Euro/maand	tussen 754 en 848 euro/maand - zie 2e tabel "Storms en Van den Bosch - 2009- Budgegetslambard"																			
(13)	2 euro/maand voor alleenstaande 4 euro/maand voor gezin																			
(14) gebaseerd op IJT bewoner voor leasing grond																				
(15) niet vermeld omdat in en direct IJT voor CLT																				
(16) na 20 jaar en 5 maanden - Vlaamse Vloortraad 'Wonen in Armoede', 2011, 65 p.																				
(17) aankoop zelfde aard woning na verkoop																				
(18) toewijzing à koopnieuw	50% ; aan huur	25% ; à noodkopers	voor																	
(19) verhoging aantal zie e-mail Frank 02 06 2012 15:59																				
(20) spaarquote gelijk genomen aan	75 euro per bewoner per maand	voor	100% van de "gezinnen-bewoners"																	
(21) recuperatie subsidies (niet geïndexeerd) door de CLT bij verkoop van de woning à		0%																		
(22) terug investeren van de subsidie in aankoop nieuwe woning door nieuwe "bewoner/ gezin"																				
(23) recuperatie door CLT van de meerwaarde bij verkoop	10%																			
(24) terug investeren van de meerwaarde in aankoop nieuwe woning door nieuwe "bewoner/ gezin"																				
(25) subsidies personeel van 2013-2015 (3) 100 % in het kader van staatsvernieuwing																				
(26) subsidies person decree taal vanaf 2016 à ratio v	1000 euro per voorheid, NIET geïndexeerd																			
(27) Bouwklaar maken perceel	21 keuro gebaseerd op VMSW																			
(28) subsidie grond à	100% van de aankoopwaarde																			













# Resultaten CLT koop versus inkomen

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	Totaal	
Aantal "geïnterd"																																		
Beschikbaarheidszinnop jaarbasis om teug met 800euro/maand of 960 euro/jaar,ief bestaas minimum(12)	19,54	16,64	14,94	12,06	12,67	13,96	14,11	14,26	14,41	14,57	14,73	14,11	13,26	12,34	10,94	10,80	14,29	15,99	16,12	22,35	27,42	26,01	24,88	15,79	13,94	12,76	19,44	19,67	19,89	20,11	17,49			
Referentiebestaas minimum	9,60	9,79	9,99	10,19	10,39	10,60	10,81	11,03	11,25	11,47	11,70	11,94	12,18	12,42	12,67	12,92	13,18	13,44	13,71	13,99	14,27	14,55	14,84	15,14	15,44	15,75	16,06	16,39	16,71	17,05	17,39			
Verschil beschikbaar minus referentie	10	7	5	2	2	3	3	3	3	3	3	3	2	1	0	-2	1	2	2	8	13	11	10	1	-2	-3	3	3	3	3	3	0		

## Balans operatie koop

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
<b>ACTIVA</b>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Vast- grond	154	485	681	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
grond exploitatie	25	68	92	122	89	57	29	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
grond infrastruct	105	255	375	485	355	25	115	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
gebouwen																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Vorderingen	464	243	70	371	376	378	380	388	385	387	389	391	393	395	397	399	400	402	404	406	408	410	412	414	416	418	420	422	424	426	428	430	432	434	436	438	440	442	444	446	448	450																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Liquide middelen	0	748	977	1468	1794	1673	1513	1328	1287	1238	1240	1242	1244	1246	1248	1250	1252	1255	1257	1259	1261	1263	1265	1267	1269	1271	1273	1275	1277	1279	1281	1283	1285	1287	1289	1291	1293	1295	1297	1299	1301																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Kapitaal/reserves	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Overgangeneres	0	147	377	569	655	573	483	278	186	138	90	42	146	146	146	150	154	155	157	159	161	163	165	167	169	171	173	175	177	179	181	183	185	187	189	191	193	195	197	199	201																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Provisies																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Schulden LT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Schulden KT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>747</b>	<b>977</b>	<b>1469</b>	<b>1795</b>	<b>1673</b>	<b>1513</b>	<b>1328</b>	<b>1287</b>	<b>1240</b>	<b>1242</b>	<b>1244</b>	<b>1246</b>	<b>1248</b>	<b>1250</b>	<b>1252</b>	<b>1255</b>	<b>1257</b>	<b>1259</b>	<b>1261</b>	<b>1263</b>	<b>1265</b>	<b>1267</b>	<b>1269</b>	<b>1271</b>	<b>1273</b>	<b>1275</b>	<b>1277</b>	<b>1279</b>	<b>1281</b>	<b>1283</b>	<b>1285</b>	<b>1287</b>	<b>1289</b>	<b>1291</b>	<b>1293</b>	<b>1295</b>	<b>1297</b>	<b>1299</b>	<b>1301</b>	<b>1303</b>	<b>1305</b>	<b>1307</b>	<b>1309</b>	<b>1311</b>	<b>1313</b>	<b>1315</b>	<b>1317</b>	<b>1319</b>	<b>1321</b>	<b>1323</b>	<b>1325</b>	<b>1327</b>	<b>1329</b>	<b>1331</b>	<b>1333</b>	<b>1335</b>	<b>1337</b>	<b>1339</b>	<b>1341</b>	<b>1343</b>	<b>1345</b>	<b>1347</b>	<b>1349</b>	<b>1351</b>	<b>1353</b>	<b>1355</b>	<b>1357</b>	<b>1359</b>	<b>1361</b>	<b>1363</b>	<b>1365</b>	<b>1367</b>	<b>1369</b>	<b>1371</b>	<b>1373</b>	<b>1375</b>	<b>1377</b>	<b>1379</b>	<b>1381</b>	<b>1383</b>	<b>1385</b>	<b>1387</b>	<b>1389</b>	<b>1391</b>	<b>1393</b>	<b>1395</b>	<b>1397</b>	<b>1399</b>	<b>1401</b>	<b>1403</b>	<b>1405</b>	<b>1407</b>	<b>1409</b>	<b>1411</b>	<b>1413</b>	<b>1415</b>	<b>1417</b>	<b>1419</b>	<b>1421</b>	<b>1423</b>	<b>1425</b>	<b>1427</b>	<b>1429</b>	<b>1431</b>	<b>1433</b>	<b>1435</b>	<b>1437</b>	<b>1439</b>	<b>1441</b>	<b>1443</b>	<b>1445</b>	<b>1447</b>	<b>1449</b>	<b>1451</b>	<b>1453</b>	<b>1455</b>	<b>1457</b>	<b>1459</b>	<b>1461</b>	<b>1463</b>	<b>1465</b>	<b>1467</b>	<b>1469</b>	<b>1471</b>	<b>1473</b>	<b>1475</b>	<b>1477</b>	<b>1479</b>	<b>1481</b>	<b>1483</b>	<b>1485</b>	<b>1487</b>	<b>1489</b>	<b>1491</b>	<b>1493</b>	<b>1495</b>	<b>1497</b>	<b>1499</b>	<b>1501</b>	<b>1503</b>	<b>1505</b>	<b>1507</b>	<b>1509</b>	<b>1511</b>	<b>1513</b>	<b>1515</b>	<b>1517</b>	<b>1519</b>	<b>1521</b>	<b>1523</b>	<b>1525</b>	<b>1527</b>	<b>1529</b>	<b>1531</b>	<b>1533</b>	<b>1535</b>	<b>1537</b>	<b>1539</b>	<b>1541</b>	<b>1543</b>	<b>1545</b>	<b>1547</b>	<b>1549</b>	<b>1551</b>	<b>1553</b>	<b>1555</b>	<b>1557</b>	<b>1559</b>	<b>1561</b>	<b>1563</b>	<b>1565</b>	<b>1567</b>	<b>1569</b>	<b>1571</b>	<b>1573</b>	<b>1575</b>	<b>1577</b>	<b>1579</b>	<b>1581</b>	<b>1583</b>	<b>1585</b>	<b>1587</b>	<b>1589</b>	<b>1591</b>	<b>1593</b>	<b>1595</b>	<b>1597</b>	<b>1599</b>	<b>1601</b>	<b>1603</b>	<b>1605</b>	<b>1607</b>	<b>1609</b>	<b>1611</b>	<b>1613</b>	<b>1615</b>	<b>1617</b>	<b>1619</b>	<b>1621</b>	<b>1623</b>	<b>1625</b>	<b>1627</b>	<b>1629</b>	<b>1631</b>	<b>1633</b>	<b>1635</b>	<b>1637</b>	<b>1639</b>	<b>1641</b>	<b>1643</b>	<b>1645</b>	<b>1647</b>	<b>1649</b>	<b>1651</b>	<b>1653</b>	<b>1655</b>	<b>1657</b>	<b>1659</b>	<b>1661</b>	<b>1663</b>	<b>1665</b>	<b>1667</b>	<b>1669</b>	<b>1671</b>	<b>1673</b>	<b>1675</b>	<b>1677</b>	<b>1679</b>	<b>1681</b>	<b>1683</b>	<b>1685</b>	<b>1687</b>	<b>1689</b>	<b>1691</b>	<b>1693</b>	<b>1695</b>	<b>1697</b>	<b>1699</b>	<b>1701</b>	<b>1703</b>	<b>1705</b>	<b>1707</b>	<b>1709</b>	<b>1711</b>	<b>1713</b>	<b>1715</b>	<b>1717</b>	<b>1719</b>	<b>1721</b>	<b>1723</b>	<b>1725</b>	<b>1727</b>	<b>1729</b>	<b>1731</b>	<b>1733</b>	<b>1735</b>	<b>1737</b>	<b>1739</b>	<b>1741</b>	<b>1743</b>	<b>1745</b>	<b>1747</b>	<b>1749</b>	<b>1751</b>	<b>1753</b>	<b>1755</b>	<b>1757</b>	<b>1759</b>	<b>1761</b>	<b>1763</b>	<b>1765</b>	<b>1767</b>	<b>1769</b>	<b>1771</b>	<b>1773</b>	<b>1775</b>	<b>1777</b>	<b>1779</b>	<b>1781</b>	<b>1783</b>	<b>1785</b>	<b>1787</b>	<b>1789</b>	<b>1791</b>	<b>1793</b>	<b>1795</b>	<b>1797</b>	<b>1799</b>	<b>1801</b>	<b>1803</b>	<b>1805</b>	<b>1807</b>	<b>1809</b>	<b>1811</b>	<b>1813</b>	<b>1815</b>	<b>1817</b>	<b>1819</b>	<b>1821</b>	<b>1823</b>	<b>1825</b>	<b>1827</b>	<b>1829</b>	<b>1831</b>	<b>1833</b>	<b>1835</b>	<b>1837</b>	<b>1839</b>	<b>1841</b>	<b>1843</b>	<b>1845</b>	<b>1847</b>	<b>1849</b>	<b>1851</b>	<b>1853</b>	<b>1855</b>	<b>1857</b>	<b>1859</b>	<b>1861</b>	<b>1863</b>	<b>1865</b>	<b>1867</b>	<b>1869</b>	<b>1871</b>	<b>1873</b>	<b>1875</b>	<b>1877</b>	<b>1879</b>	<b>1881</b>	<b>1883</b>	<b>1885</b>	<b>1887</b>	<b>1889</b>	<b>1891</b>	<b>1893</b>	<b>1895</b>	<b>1897</b>	<b>1899</b>	<b>1901</b>	<b>1903</b>	<b>1905</b>	<b>1907</b>	<b>1909</b>	<b>1911</b>	<b>1913</b>	<b>1915</b>	<b>1917</b>	<b>1919</b>	<b>1921</b>	<b>1923</b>	<b>1925</b>	<b>1927</b>	<b>1929</b>	<b>1931</b>	<b>1933</b>	<b>1935</b>	<b>1937</b>	<b>1939</b>	<b>1941</b>	<b>1943</b>	<b>1945</b>	<b>1947</b>	<b>1949</b>	<b>1951</b>	<b>1953</b>	<b>1955</b>	<b>1957</b>	<b>1959</b>	<b>1961</b>	<b>1963</b>	<b>1965</b>	<b>1967</b>	<b>1969</b>	<b>1971</b>	<b>1973</b>	<b>1975</b>	<b>1977</b>	<b>1979</b>	<b>1981</b>	<b>1983</b>	<b>1985</b>	<b>1987</b>	<b>1989</b>	<b>1991</b>	<b>1993</b>	<b>1995</b>	<b>1997</b>	<b>1999</b>	<b>2001</b>	<b>2003</b>	<b>2005</b>	<b>2007</b>	<b>2009</b>	<b>2011</b>	<b>2013</b>	<b>2015</b>	<b>2017</b>	<b>2019</b>	<b>2021</b>	<b>2023</b>	<b>2025</b>	<b>2027</b>	<b>2029</b>	<b>2031</b>	<b>2033</b>	<b>2035</b>	<b>2037</b>	<b>2039</b>	<b>2041</b>	<b>2043</b>	<b>2045</b>	<b>2047</b>	<b>2049</b>	<b>2051</b>	<b>2053</b>	<b>2055</b>	<b>2057</b>	<b>2059</b>	<b>2061</b>	<b>2063</b>	<b>2065</b>	<b>2067</b>	<b>2069</b>	<b>2071</b>	<b>2073</b>	<b>2075</b>	<b>2077</b>	<b>2079</b>	<b>2081</b>	<b>2083</b>	<b>2085</b>	<b>2087</b>	<b>2089</b>	<b>2091</b>	<b>2093</b>	<b>2095</b>	<b>2097</b>	<b>2099</b>	<b>2101</b>	<b>2103</b>	<b>2105</b>	<b>2107</b>	<b>2109</b>	<b>2111</b>	<b>2113</b>	<b>2115</b>	<b>2117</b>	<b>2119</b>	<b>2121</b>	<b>2123</b>	<b>2125</b>	<b>2127</b>	<b>2129</b>	<b>2131</b>	<b>2133</b>	<b>2135</b>	<b>2137</b>	<b>2139</b>	<b>2141</b>	<b>2143</b>	<b>2145</b>	<b>2147</b>	<b>2149</b>	<b>2151</b>	<b>2153</b>	<b>2155</b>	<b>2157</b>	<b>2159</b>	<b>2161</b>	<b>2163</b>	<b>2165</b>	<b>2167</b>	<b>2169</b>	<b>2171</b>	<b>2173</b>	<b>2175</b>	<b>2177</b>	<b>2179</b>	<b>2181</b>	<b>2183</b>	<b>2185</b>	<b>2187</b>	<b>2189</b>	<b>2191</b>	<b>2193</b>	<b>2195</b>	<b>2197</b>	<b>2199</b>	<b>2201</b>	<b>2203</b>	<b>2205</b>	<b>2207</b>	<b>2209</b>	<b>2211</b>	<b>2213</b>	<b>2215</b>	<b>2217</b>	<b>2219</b>	<b>2221</b>	<b>2223</b>	<b>2225</b>	<b>2227</b>	<b>2229</b>	<b>2231</b>	<b>2233</b>	<b>2235</b>	<b>2237</b>	<b>2239</b>	<b>2241</b>	<b>2243</b>	<b>2245</b>	<b>2247</b>	<b>2249</b>	<b>2251</b>	<b>2253</b>	<b>2255</b>	<b>2257</b>	<b>2259</b>	<b>2261</b>	<b>2263</b>	<b>2265</b>	<b>2267</b>	<b>2269</b>	<b>2271</b>	<b>2273</b>	<b>2275</b>	<b>2277</b>	<b>2279</b>	<b>2281</b>	<b>2283</b>	<b>2285</b>	<b>2287</b>	<b>2289</b>	<b>2291</b>	<b>2293</b>	<b>2295</b>	<b>2297</b>	<b>2299</b>	<b>2301</b>	<b>2303</b>	<b>2305</b>	<b>2307</b>	<b>2309</b>	<b>2311</b>	<b>2313</b>	<b>2315</b>	<b>2317</b>	<b>2319</b>	<b>2321</b>	<b>2323</b>	<b>2325</b>	<b>2327</b>	<b>2329</b>	<b>2331</b>	<b>2333</b>	<b>2335</b>	<b>2337</b>	<b>2339</b>	<b>2341</b>	<b>2343</b>	<b>2345</b>	<b>2347</b>	<b>2349</b>	<b>2351</b>	<b>2353</b>	<b>2355</b>	<b>2357</b>	<b>2359</b>	<b>2361</b>	<b>2363</b>	<b>2365</b>	<b>2367</b>	<b>2369</b>	<b>2371</b>	<b>2373</b>	<b>2375</b>	<b>2377</b>	<b>2379</b>	<b>2381</b>	<b>2383</b>	<b>2385</b>	<b>2387</b>	<b>2389</b>	<b>2391</b>	<b>2393</b>	<b>2395</b>	<b>2397</b>	<b>2399</b>	<b>2401</b>	<b>2403</b>	<b>2405</b>	<b>2407</b>	<b>2409</b>	<b>2411</b>	<b>2413</b>	<b>2415</b>	<b>2417</b>	<b>2419</b>	<b>2421</b>	<b>2423</b>	<b>2425</b>	<b>2427</b>	<b>2429</b>	<b>2431</b>	<b>2433</b>	<b>2435</b>	<b>2437</b>	<b>2439</b>	<b>2441</b>	<b>2443</b>	<b>2445</b>	<b>2447</b>	<b>2449</b>	<b>2451</b>	<b>2453</b>	<b>2455</b>	<b>2457</b>	<b>2459</b>	<b>2461</b>	<b>2463</b>	<b>2465</b>	<b>2467</b>	<b>2469</b>	<b>2471</b>	<b>2473</b>	<b>2475</b>	<b>2477</b>	<b>2479</b>	<b>2481</b>	<b>2483</b>	<b>2485</b>	<b>2487</b>	<b>2489</b>	<b>2491</b>	<b>2493</b>	<b>2495</b>	<b>2497</b>	<b>2499</b>	<b>2501</b>	<b>2503</b>	<b>2505</b>	<b>2507</b>	<b>2509</b>	<b>2511</b>	<b>2513</b>	<b>2515</b>	<b>2517</b>	<b>2519</b>	<b>2521</b>	<b>2523</b>	<b>2525</b>	<b>2527</b>	<b>2529</b>	<b>2531</b>	<b>2533</b>	<b>2535</b>	<b>2537</b>	<b>2539</b>	<b>2541</b>	<b>2543</b>

# Balans en resultaten operatie huur

In Ketro	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465	2466	2467	2468	2469	2470	2471	2472	2473	2474	2475	2476	2477	2478	2479	2480	2481	2482	2483	2484	2485	2486	2487	2488	2489	2490	2491	2492	2493	2494	2495	2496	2497	2498	2499	2500	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000
ASO	37	73	147	294	588	1176	2352	4704	9408	18816	37632	75264	150528	301056	602112	1204224	2408448	4816896	9633792	19267584	38535168	77070336	154140672	308281344	616562688	1233125376	2466250752	4932501504	9865003008	19730006016	39460012032	78920024064	157840048128	315680096256	631360192512	1262720385024	2525440770048	5050881540096	10101763080192	20203526160384	40407052320768	80814104641536	161628209283072	323256418566144	646512837132288	1293025674264576	2586051348529152	5172102697058304	10344205394116608	20688410788233216	41376821576466432	82753643152932864	165507286305865728	331014572611731456	662029145223462912	1324058290467925824	2648116580935851648	5296233161871703296	10592466323543406592	21184932647086813184	42369865294173626368	84739730588347252736	169479461176694505472	338958922353389010944	677917844706778021888	1355835687106756043776	2711671374213512087552	5423342748427024175104	1084668549685404834016	2169337099370809668032	4338674198741619336064	8677348397483238672128	17354696794966477344256	34709393589932954688512	69418787179925909377024	138837574398458118754048	27767514879691623750816	55535029759383247501632	111070059518766495003264	222140119037532990006528	444280238075065980013056	888560476150131960026112	1777120952300263920052224	3554241904600527840010448	71084838092001055840020976	142169676180002111680041952	28433935236000423360083904	568678704720008467200167808	1137357409440017350400335616	2274714818880034700867131232	4549429637760069401733542528	90988592755200138800346900576	1819771855104002776006938111552	3639543710080055520013876230304	72790874201600111040027752460608	145581744403200222080055504920216	291163488806400444160011104010940432	582326977612800888320022208021880864	116465395522560017766400444160437613696	232930791045120035532800888320875273792	4658615820902400710656001776641750554584	931723164180480014211312003553283501110909																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						



## Resultaten huur versus inkomen

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	20E			
"Aantal'gezinon"																																			
Beschikbaar per gezin op jaerbasis in kEuro invfg met 80Daar/maand (I2)		141	140	134	125	102	107	106	108	111	113	109	106	108	108	108	119	127	130	132	138	133	129	132	132	145	155	161	164	168	162				
Referentiebestaansminimum		96	98	100	102	104	106	108	110	112	115	117	119	122	124	127	129	132	134	137	140	143	146	148	151	154	157	161	164	167	170	174			
Verschil beschikbaarminus referentie		4	4	3	2	0	0	0	0	0	0	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	-0,882	-1,600	-1,638	-1,942	-1	0	0	0	0	0	0	-119		









# Resultatenrekening en balans operatie noodkoop

CDT	Type of priorimeter	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	Total					
UIT	Amkoprograd	16	17	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	ASO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	kapitaal cred	67	102	106	71	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	BEP	2	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	kapitaal cred	34	70	77	109	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	CGR	1	2	2	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	kapitaal cred	36	72	75	114	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	FSS	1	2	2	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	kapitaal cred	14	27	27	25	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Expenden (1)	4	6	6	4	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Netraak (investo)	7	16	15	22	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Res (staats (10))	20	33	36	49	19	17	17	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	Persect (C.T. B)	2	2	2	3	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	100% BSL VTE	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	
	Tcoow %&A NERPRI (20)	3.8	3.8	4.5	6.0	6.1	2.1	2.1	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.3	2.4	2.4	2.5	2.5	2.6	2.6	2.7	2.7	2.7	2.8	2.8	2.9	3.0	3.1	3.1	3.1	3.2	3.3	3.3	3.4	3.4	3.4	3.4		
	Werk (restkost C.T. B)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
<b>TotaalUIT</b>		0	213	300	350	418	185	19	19	19	20	20	21	21	22	22	23	23	23	24	24	25	25	26	26	27	27	28	28	29	30	31	31	31	31	31	31		
IN	Verkoopwofre 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Verkoopwofre 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Verkoopwofre 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	"leashing" grcat 1 (4)	4	0.015	0.008	0.144	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	0.192	
	"leashing" grcat 2	4	0.036	0.024	0.364	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	0.528	
	"leashing" grcat 3	4	0.048	0.144	0.24	0.364	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	
	"leashing" grcat 4	4	0.036	0.144	0.24	0.364	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	0.432	
	Subst dies montca 1 (5)	ASO	16,774	17,108	17,442	17,776	18,110	18,444	18,778	19,112	19,446	19,780	20,114	20,448	20,782	21,116	21,450	21,784	22,118	22,452	22,786	23,120	23,454	23,788	24,122	24,456	24,790	25,124	25,458	25,792	26,126	26,460	26,794	27,128	27,462	27,796	28,130	28,464	
	BEP	66,076	102,912	104,024	105,136	106,248	107,360	108,472	109,584	110,696	111,808	112,920	114,032	115,144	116,256	117,368	118,480	119,592	120,704	121,816	122,928	124,040	125,152	126,264	127,376	128,488	129,600	130,712	131,824	132,936	134,048	135,160	136,272	137,384	138,496	139,608	140,720	141,832	
	Subst dies montca 2	CGR	24,308	24,316	24,324	24,332	24,340	24,348	24,356	24,364	24,372	24,380	24,388	24,396	24,404	24,412	24,420	24,428	24,436	24,444	24,452	24,460	24,468	24,476	24,484	24,492	24,500	24,508	24,516	24,524	24,532	24,540	24,548	24,556	24,564	24,572	24,580	24,588	
	Subst dies montca 3	FSS	36,888	74,196	74,692	111,496	111,992	112,488	112,984	113,480	113,976	114,472	114,968	115,464	115,960	116,456	116,952	117,448	117,944	118,440	118,936	119,432	119,928	120,424	120,920	121,416	121,912	122,408	122,904	123,400	123,896	124,392	124,888	125,384	125,880	126,376	126,872	127,368	
	Subst dies montca 4		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Subst dies montca 1 (5) ASO		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Subst dies montca 2	BEP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Subst dies montca 3	CGR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Subst dies montca 4	FSS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Subst dies montca 1 (5)		30	31	36	30,6	34,3	3,5	3,0	3,7	3,7	3,9	3,7	3,7	3,9	4,0	4,0	4,1	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9	5,0	5,1	5,1	5,1	5,2	5,3	5,4	5,5	5,5	5,6		
	Subst dies montca 2 (2)		18,4	29,1	30,8	34,3	1,8	2,2	3,6	3,7	3,8	4,0	4,1	4,1	4,2	4,3	4,3	4,4	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,8	4,9	5,0	5,1	5,1	5,2	5,2	5,3	5,4	5,4	5,5	5,6	5,7	5,8		
<b>TotaalIN</b>		0	28,62	74,902	121,6	195,0	231,7	241,3	254,4	278,8	278,8	288,5	298,2	307,9	317,6	327,3	337,0	346,7	356,4	366,1	375,8	385,5	395,2	404,9	414,6	424,3	434,0	443,7	453,4	463,1	472,8	4							



## Resultaat noodkoop versus inkomen (afbetaling woning niet meegerekend)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	Totaal
Aantal huizen n°	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
Beschikbaar per gezin op jaerbasis in Euro invg met 800 eur ofhuur € (12)	370	349	33	356	280	339	369	362	369	377	321	327	334	340	416	404	433	442	450	459	391	389	407	415	507	518	528	588	599	560	477	
Señale de disponibilidad	96	93	100	102	102	106	103	110	112	115	117	119	122	124	127	128	132	134	137	140	143	146	148	151	154	161	161	164	167	170	172	
Verschil beschikbaar naar de rente	27	25	23	25	15	23	26	25	26	26	20	21	21	22	29	30	30	31	31	32	25	25	25	26	26	35	37	37	38	39	39	

(16) gelijk aan inkomen verkoop grond maar één jaar later

(17) renovatiepremie gelijk aan 29 % van de renovatiekost, maar 1 jaar na renovatie (zie schatting Vermeulen Caroline, Domus Mundi, uit ervaring van stadsvernieuwingsproject Ledeberg Leeft

(18) spaarquote gelijk aan 2 % mediaan inkomen voor 50 % van gezinnen bewoners

# Resultaat operatie noodkoop

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	Total		
<b>ACTIVA</b>	0	154	416	684	986	1109	1109	1109	1109	1109	1109	1109	1109	1109	1109	1109	1109	1109	1109	1109	1109	1109	1109	1109	1109	1109	1109	1109	1109	1109	1109	1109	1109	1109	
Vast grond	0	25	63	92	122	89	57	29	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
- grondexploitatie	0	172	106	79	56	37	55	74	93	113	124	138	148	158	168	178	188	198	208	218	228	238	248	258	268	278	288	298	308	318	328	338	348	358	368
- gebouwen	0	351	605	855	1174	1228	1221	1212	1212	1222	1233	1264	1285	1338	1388	1438	1488	1538	1588	1638	1688	1738	1788	1838	1888	1938	1988	2038	2088	2138	2188	2238	2288	2338	2388
Kapitaal/reserves	0	200	200	200	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
Overgedragenes	0	151	405	656	924	985	971	962	972	992	1013	1035	1067	1099	1131	1163	1195	1227	1259	1291	1323	1355	1387	1419	1451	1483	1515	1547	1579	1611	1643	1675	1707	1739	1771
Provisies	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Schuldent	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Schuldent	0	351	605	855	1174	1228	1221	1212	1212	1222	1233	1264	1285	1338	1388	1438	1488	1538	1588	1638	1688	1738	1788	1838	1888	1938	1988	2038	2088	2138	2188	2238	2288	2338	2388
Over	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>FR</b>	-	0	24	0	1,44	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58	1,58
Subsidiest	0	154	263	268	312	112	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subsidiest	0	30	31	30	31	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63
Subsidiest	0	0	0	5	14	22	33	33	28	19	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abschrijvingen	0	30	31	39	48	49	17	17	17	17	18	18	18	18	19	19	20	20	21	21	21	22	22	23	23	24	24	25	25	26	26	27	27	27	27
Provisies	0	4	4	5	6	6	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Kosten Personeel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kosten Verhuur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Over	0	34	39	57	76	87	51	47	38	30	20	21	21	21	22	22	23	23	24	25	25	26	26	27	27	28	28	29	29	30	31	31	32	33	34
Financieel toehoren	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- kosten	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- resultaat	0	154	259	284	291	94	18	19	19	20	20	21	22	23	23	24	25	25	26	27	28	28	29	30	30	31	32	33	34	34	35	36	37	38	
Cash-flow = resultaat	0	151	259	284	291	94	18	19	19	20	20	21	22	23	23	24	25	25	26	27	28	28	29	30	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
- afschrijvingen	0	151	410	674	955	1058	1077	1095	1115	1135	1155	1175	1198	1220	1243	1266	1290	1315	1340	1366	1393	1420	1448	1477	1507	1538	1568	1600	1633	1666	1701	1729	1759	1789	1819
- afschrijvingen	0	151	410	674	955	1058	1077	1095	1115	1135	1155	1175	1198	1220	1243	1266	1290	1315	1340	1366	1393	1420	1448	1477	1507	1538	1568	1600	1633	1666	1701	1729	1759	1789	1819
- afschrijvingen	0	151	410	674	955	1058	1077	1095	1115	1135	1155	1175	1198	1220	1243	1266	1290	1315	1340	1366	1393	1420	1448	1477	1507	1538	1568	1600	1633	1666	1701	1729	1759	1789	1819
- afschrijvingen	0	151	410	674	955	1058	1077	1095	1115	1135	1155	1175	1198	1220	1243	1266	1290	1315	1340	1366	1393	1420	1448	1477	1507	1538	1568	1600	1633	1666	1701	1729	1759	1789	1819
- afschrijvingen	0	151	410	674	955	1058	1077	1095	1115	1135	1155	1175	1198	1220	1243	1266	1290	1315	1340	1366	1393	1420	1448	1477	1507	1538	1568	1600	1633	1666	1701	1729	1759	1789	1819
- afschrijvingen	0	151	410	674	955	1058	1077	1095	1115	1135	1155	1175	1198	1220	1243	1266	1290	1315	1340	1366	1393	1420	1448	1477	1507	1538	1568	1600	1633	1666	1701	1729	1759	1789	1819
- afschrijvingen	0	151	410	674	955	1058	1077	1095	1115	1135	1155	1175	1198	1220	1243	1266	1290	1315	1340	1366	1393	1420	1448	1477	1507	1538	1568	1600	1633	1666	1701	1729	1759	1789	1819
- afschrijvingen	0	151	410	674	955	1058	1077	1095	1115	1135	1155	1175	1198	1220	1243	1266	1290	1315	1340	1366	1393	1420	1448	1477	1507	1538	1568	1600	1633	1666	1701	1729	1759	1789	1819
- afschrijvingen	0	151	410	674	955	1058	1077	1095	1115	1135	1155	1175	1198	1220	1243	1266	1290	1315	1340	1366	1393	1420	1448	1477	1507	1538	1568	1600	1633	1666	1701	1729	1759	1789	1819
- afschrijvingen	0	151	410	674	955	1058	1077	1095	1115	1135	1155	1175	1198	1220	1243	1266	1290	1315	1340	1366	1393	1420	1448	1477	1507	1538	1568	1600	1633	1666	1701	1729	1759	1789	1819
- afschrijvingen	0	151	410	674	955	1058	1077	1095	1115	1135	1155	1175	1198	1220	1243	1266	1290	1315	1340	1366	1393	1420	1448	1477	1507	1538	1568	1600	1633	1666	1701	1729	1759	1789	1819
- afschrijvingen	0	151	410	674	955	1058	1077	1095	1115	1135	1155	1175	1198	1220	1243	1266	1290	1315	1340	1366	1393	1420	1448	1477	1507	1538	1568	1600	1633	1666	1701	1729	1759	1789	1819
- afschrijvingen	0	151	410	674	955	1058	1077	1095	1115	1135	1155	1175	1198	1220	1243	1266	1290	1315	1340	1366	1393	1420	1448	1477	1507	1538	1568	1600	1633	1666	1701	1729	1759	1789	1819
- afschrijvingen	0	151	410	674	955	1058	1077	1095	1115	1135	1155	1175	1198	1220	1243	1266	1290	1315	1340	1366	1393	1420	1448	1477	1507	1538	1568	1600	1633	1666	1701	1729	1759	1789	1819
- afschrijvingen	0	151	410	674	955																														





## 5. Foto's bewonersvergadering, charterondertekening, volksvergadering, studiedag

### Fotoverslag doelgroepwerking CLT Gent

In januari 2012 stond de praatgroep van vzw SMV in het thema van wonen.



Aan de hand van stellingen discussieerden we over het nieuwe CLT-concept en andere aspecten van wonen.

Sinds februari 2012 komen alle geïnteresseerde kandidaat-bewoners 2-wekelijks samen in een bewonersgroep.



Tijdens de bewonersgroep krijgen de deelnemers vorming en worden er verschillende facetten van het CLT-project besproken.

Om het project visueel te kunnen voorstellen aan de doelgroep werd er onder andere een maquette gemaakt.



De bewonersgroep bracht een bezoek aan het voorbeeld project l'Espoir in Brussel.

Het enthousiasme van de bewoners daar werkte motiverend.



We deden ook inspiratie op bij het centraal wonen project in Meerhem, Gent.



Naast inspanning maakten we ook tijd voor ontspanning en groepsvorming.



## Fotoverslag publieksactiviteiten CLT Gent

Op 29 maart ondertekenden 27 organisaties, overheden en kenniscentra het charter CLT Gent en scharen zich hiermee achter het CLT concept.



We maakten van de gelegenheid gebruik om het project adhv de film "Homes and Hands" en een panelgesprek uitgebreid voor te stellen aan een divers publiek.



Op 26 juni organiseerden we een 2<sup>de</sup> publieksmoment, nl een volksvergadering w aarop alle geïnteresseerde w ijkbew oners en buurtorganisaties uitgenodigd w aren.



Via workshops kregen de aanwezigen de kans input te geven over onderwerpen zoals: wat kan CLT betekenen voor de wijk, organisatie van CLT, financieel kader en bewonerswerking.



## Fotoverslag studie- en infodag CLT Gent

Wat betekent CLT voor mij als bewoner? En hoe betreft SMI de bewoners in het proces?



R: Veronique (Brede School) en L: Sofie (Samenhuizen) aan het woord. Wat kan CLT voor de buurt betekenen en omgekeerd.



Links: Lieve van Coopburo geeft meer uitleg over de juridische vorm.  
Rechts: Herman van Hefboom licht het cijfermateriaal toe.

Lovende woorden van de Gentse schepen van wonen, Tom Balthazar!



Trui Maes (stuurgroep CLT) kadert struikelblokken en kansen.



Herman (Hefboom), Lieve (Coopburo), Hanne-Lies (vzw SMI) en Frank (Samenlevingsopbouw Gent) zetten zich schrap voor het panelgesprek. Kris (Samenlevingsopbouw Gent) werpt de vragen strategisch toe!

Veerle weet de ziel van het CLT-project uit te leggen aan de hand dit prachtige beeld.



Hét w oonlied gebracht door enkele buurtbewoners die de zanggroep "bougez op z'n eigen" vormen.



Sven Taeldeman vervangt minister Freya Van den Bossche en doet de visie op het w oonbeleid uit de doeken.

Een interessante uiteenzetting van Geert De Pauw, CLT Brussel. We kunnen heel wat leren van onze Brusselse collega's!



Dave Smith uit Londen sluit de studiedag af met een boeiende en aanstekelijke uiteenzetting over de East Londen CLT en geeft ons tot slot 3 gouden tips mee!



### *3 lessen om te onthouden*

*(Dave Smith)*

- *Laat je omringen met verschillende mensen. Benut hun verschillende capaciteiten ...*
- *Gebruik de pers en blijf politiekers aan de mouw trekken. Stel concrete vragen en dwing actie af!*
- *Maak CLT leuk en aantrekkelijk! Maak er een feest van!*

	Cell met een opmerking
	Automatisch
	In te vullen door gebruiker

### Oppervlaktes van de woongelegenheden [m²]

	Factor
Kruipkelder	0
Kelder	0,1
Kelderverdieping	0,7
Gelijkvloers	1
1ste Verdieping	0,9
2de Verdieping	0,8
3de Verdieping	0,7
Tussenverdieping	0,7
Mansarde - leefzolder	0,6
Garage	0,6
Stapelzolder	0,1

### Type bebouwing

Type bebouwing	Halfopen bebouwing	<a href="#">INFO</a>
Type woning	Zeer bescheiden woning	
Te gebruiken basiswaarde (ABEX = 100)	126.162 €/m³	
Te gebruiken basiswaarde (ABEX = 711)	897,01 €/m³	

### Berekende waarde

Waarde woning (ABEX = 100)	0,00 €
Waarde woning (ABEX = 711)	0,00 €
Waarde woning (ABEX = 711) + perceel	#DEEL/0/ €

### Vetusteit

Ouderdom	50 jaar	15	%
Gebruik	Normaal	2	%
Onderhoud (Frequentie + kwaliteit)	Goed (norm)	8	%
Totale vetustefactor	25		%

### ABEX - index

Index-Waarde	711
--------------	-----

### Vergelijkingspunten

Perceeloppervlakte	0,00 m²
Nuttige oppervlakte	0,00 m²
Gemeente	Alle
Waarde uit vergelijkingspunten	Geez vergelijking €

### Onroerende voorheffing

Ligging (straat)	KETSJAGE
Gemiddeld KI straat	404,00 €
Eigen kadastraal inkomen	568 €
Opcentiemen 59d	1450
Opcentiemen Provincie	295
Belastingvoet	46,125 %
Gemiddelde belasting	186,35 €
Eigen belasting	261,99 €
Verhouding belasting - waarde	#DEEL/0/

### Oppervlakte

Perceelsoppervlakte	600 m <sup>2</sup>
Algemeen gemiddelde grondwaarde	254,99 €/m <sup>2</sup>
Manuele invoer gemiddelde grondwaarde	0,00 €/m <sup>2</sup>
Gebruikte gemiddelde grondwaarde	254,99 €/m <sup>2</sup>

### Diepte

Perceel diepte	0,00 m
Gemiddelde breedte	0,00 m

### Situatie

Past het gebouw in zijn omgeving?	Past heel goed in de omgeving
Correctiefactor	0,95

### Waarde

Waarde volle bouwgrond / m <sup>2</sup>	#DEEL/01	€
0-30m	#DEEL/01	€
30-50m		0,00 €
50-75m		0,00 €
75-...m		0,00 €
Totale waarde perceel	#DEEL/01	€

### Selectie Vergelijkingspunten

Indexnummer best passende :	36
Interval rond best passende oppervlakte :	
€ 254,22	578,00 m <sup>2</sup> = best passende waarde
€ 264,79	532,00 m <sup>2</sup>
€ 251,87	539,00 m <sup>2</sup>
€ 256,87	549,00 m <sup>2</sup>
€ 271,45	571,00 m <sup>2</sup>
€ 248,69	578,00 m <sup>2</sup>
€ 247,06	629,00 m <sup>2</sup>
€ 249,18	656,00 m <sup>2</sup>
€ 283,45	676,00 m <sup>2</sup>
€ 246,26	681,00 m <sup>2</sup>
€ 231,07	720,00 m <sup>2</sup>

### Gemiddelde prijs/m<sup>2</sup> vanuit Stadim en vergelijkingspunten

	Stadim	Vergelijkingspunten	# Vergelijkingspunten
0 - 100 m <sup>2</sup>	€ 141	Niet beschikbaar	0
100 - 300 m <sup>2</sup>	€ 299	€ 256,05	12
300 - 600 m <sup>2</sup>	€ 273	€ 242,59	22
600 - 1000 m <sup>2</sup>	€ 227	€ 228,76	19
1000 - 1500 m <sup>2</sup>	€ 147	€ 205,69	8
1500 - ... m <sup>2</sup>	€ 161	€ 147,85	1

## 7. Publiciteitsmateriaal



Dan hebben wij voor jou de oplossing:  
**Via het project Community Land Trust krijg je de kans om je huis te renoveren!**  
Daarenboven krijg je gratis begeleiding en advies bij je verbouwplannen.

**Nieuwsgierig?**  
Kom vrijblijvend naar de infomomenten:  
op **19 juni van 20u - 22u**  
of op **21 juni van 14u - 16u**

Kinderopvang voorzien

**Locatie:**  
**Buurtcentrum Sint-Amandsberg,**  
Wittemolenstraat 89-91,  
9040 Sint-Amandsberg



© 2011 voor SMI...be Bredastraat 18, 9000 Gent

**Realiseert woningen tegen betaalbare prijzen op gemeenschapsgrond**  
**Renoveert bestaande woningen op duurzame wijze**  
**Is een vernieuwend en democratisch model**  
**Werkt voor mensen uit kwetsbare groepen**

Het project **Community Land Trust** is een initiatief van Samenlevingsopbouw Gent en vzw SIVI, in samenwerking met verschillende partnerorganisaties.

**Meer info kan je verkrijgen bij**  
Samenlevingsopbouw Gent, Frank Vandepitte, 0488 90 08 49,  
frank.vandepitte@samenvlevingsopbouw.be  
Vzw SIVI, Hanne-Lies De Coninck, 0497 38 15 79,  
woonproject@vzwsivi.be

Neem een kijkje op de website van CLT Brussel:  
<http://communitylandtrust.wordpress.com/>





# Community Land Trust Gent (CLT)

## ANDERS WONEN IS MOGELIJK !

### Op weg naar een Community Land Trust in Gent

Voorstellingsmoment CLT Gent en kennismaking met eerste Europese CLT projecten: East London Community Land Trust en CLT Platform Brussel

Om anders te wonen, zorgen Community Land Trusts ervoor dat gezinnen met laag inkomen eigenaar kunnen worden van een woning. Ze doen dit, onder andere, door de eigendom van de grond te scheiden van de eigendom van het gebouw. De Trust blijft eigenaar van de grond en zorgt ervoor dat de woningen die er op gebouwd zijn betaalbaar blijven. Ze begeleidt ook de bewoners om hen te helpen eigenaar te blijven.

Om anders te wonen, besturen bewoners, buurt en overheid samen de Community Land Trust. Zo wordt de betrokkenheid en de participatie van verschillende partners gestimuleerd. Dat zorgt voor andere voorhoudingen en meer respect.

**Woensdag 26 september**

13.30u tot 17u - Voorstelling CLT Gent

20u tot 22.30u - Kennismaking met CLT Londen en Brussel

**SCALA, Dendermondsesteenweg 163-165 · 9000 Gent**



we: Lut Well, Blommestein 76, 9000 Gent

## Community Land Trusts zijn gebaseerd op enkele vernieuwende mechanismen

Na één jaar zoeken en werken aan voorwaarden om een eerste CLT in Vlaanderen op te richten, willen we ons werk voorstellen. Waar staat CLT Gent nu?

In het tweede deel, 's avonds, laten we bestaande CLT met Brussel en Londen aan het woord. Hun ervaringen kunnen ons verder inspireren bij de oprichting van een Gentse CLT.

### Programma:

#### Deel 1: voorstelling CLT Gent

13.30u onthaal

14.00u voorstelling aan de hand van de naam 'Community Land Trust Gent':

**Community:** Wie zijn kandidaat deelnemers? Wie steunt de CLT idee? Over welke wijk gaat het?

**Toelichting door vzw Sivi,** een deelnemende bewoner en een wijkpartner.

**Land:** Welke operaties hebben we voor ogen? Waar? En waar liggen sleutels voor realisaties?

**Toelichting door CLT Gent, VMSW (ovb)**

**Trust:** Welke rechtsvorm kiezen we voor deze organisatie? En hoe ziet het financiële plaatje van de CLT eruit? Toelichting door Hefboom vzw, Coopbuuro

**Gent:** Wat kan een stad of overheid betekenen voor CLT? Noden en opportuniteiten. Toelichting door schep van Wonen

15.30u pauze

16.00u vragen aan een panel van betrokkenen en experts

16.30u einde

#### Deel 2: internationale uitwisseling CLT

19.30u onthaal

20.00u De verantwoordelijken van twee nieuw opgerichte CLT's vertellen over hun ontstaan en hun uitdagingen voor de toekomst. Hoe zoeken zij geïnteresseerden?

**Dave Smith (Project director) East London Community Land Trust.**

Deze CLT werd dit voorjaar officieel opgericht. Ze werd net een deel van de St Clements Hospital site toegekend om te ontwikkelen. En ook bij de reconversie van het Olympisch dorp zou er een rol voor de CLT weggelegd zijn. <http://www.eastlondonclt.co.uk/#/welcome/4566407913>

**Geert De Pauw (Platform Community Land Trust Brussel)**

In Brussel staat men op het punt om na een uitgebreide haalbaarheidsstudie de eerste CLT van België op te richten. 4 operaties worden concreet voorbereid. <http://communitylandtrust.wordpress.com/> Er is voldoende ruimte voor vragen en uitwisseling.

### Praktisch:

**Prijs** 15 euro voor de twee delen samen ('s middags en 's avonds) / 10 euro voor elk deel afzonderlijk. Voor wijkbewoners is de toegang gratis.

**Inschrijven** bij voorkeur per mail via [secretariaat.gent@samenlevingsopbouw.be](mailto:secretariaat.gent@samenlevingsopbouw.be).

Vermeld je naam, adres en voor welk deel je wenst in te schrijven (namiddag, avond of allebei).

Inschrijven vóór 19 september 2012. De inschrijving is pas definitief na ontvangst van de betaling op rekeningnummer IBAN BE86 0011 6719 6350 - BIC GEBABEBB met vermelding 'CLT en je naam'.

**Community Land Trust Gent** is een project van vzw SIVI en Samenlevingsopbouw Gent vzw, in samenwerking met verschillende partnerorganisaties en met steun van de Vlaamse regering.

**Meer info?** [kris.dom@samenlevingsopbouw.be](mailto:kris.dom@samenlevingsopbouw.be) (0486.579533)





## Community Land Trust Gent

Een vernieuwend en democratisch model om op gemeenschapsgrond woningen te realiseren tegen betaalbare prijzen en om bestaande eigendommen kwalitatief en duurzaam te renoveren.

### Wat is dat een CLT?

Community Land Trusts zijn organisaties die betaalbare woningen **voor mensen met een laag inkomen** produceren. De eigendom van de grond wordt gescheiden van de eigendom van de woning. De bewoner is enkel eigenaar van de woning, de grond blijft eigendom van de gemeenschap. Hierdoor is de aankoopprijs lager dan een woning op de gewone markt en wordt het voor mensen met een laag inkomen (bv vervangingsinkomen) ook mogelijk een huis te

### Kan ik als eigenaar ook instappen in de CLT?

Heb je al een eigen woning, en is die bijvoorbeeld van slechte kwaliteit, dan kan je ook instappen in de CLT. Je kan de grond waar je woning op staat, verkopen aan de CLT. Met de opbrengst ervan, kan je je huis renoveren. Zo behoud je je huis, maar kan je toch werken uitvoeren waardoor de kwaliteit van je huis

### Hoe gaat het in zijn werk?

Als je wil instappen in een CLT krijg je **begeleiding en vorming**. Je woning wordt gescreend op gezondheid, kwaliteit en duurzaamheid. Met dit rapport kan je aan de slag om een renovatieplan op te stellen. Je wordt geholpen om alle nodige formulieren en premies in orde te brengen. We staan je bij met advies over je rechten en plichten als eigenaar. We voorzien zowel individuele begeleiding, als regelmatige groepsmomenten.



### Waar vind ik meer info?

Alle geïnteresseerden zijn welkom op volgende groepsbijeenkomsten. De volgende activiteiten gaan door op 10 april, 24 april en 16 mei, telkens om 19u in het buurtcentrum van Sint-Amandsberg, Wittemolenstraat 89-91 (graag een seintje vooraf). Meer info kan je ook verkrijgen bij Samenlevingsopbouw Gent en vzw SIVI (Hanne-Lies De Coninck, 0497 38 15 79,

MAKEN SOCIALE KOOPWONINGEN PLAATS VOOR 'COMMUNITY LAND TRUST'?

# Dampoortwijk predikt



Samenlevingsopbouw Gent wil het 'community land trust'-model lanceren in de Dampoortwijk te Sint-Amandsberg. (Foto: S.M.-A. Harzaezy, zicht op de Antwerpseweg richting Dampoortstation) © De Persgroep

## revolutie betaalbaar wonen

Een nieuwe vorm van betaalbaar wonen, dat wordt het experiment van de 'community land trust' in de Dampoortwijk in Gent. De eigenaar betaalt de woning, niet de grond.

- Samenlevingsopbouw Gent zoekt partners
- Afwijkend op sociale koopwoning
- Freya Van der Bossche geeft uitsluiting

WIKINIEUW REDACTEUR  
**YVES DELEKLIJK**  
BRUSSEL | Community land trust' laat de meeste vorm van wonen, een bezitting die, wordt overgevoerd van de koper aan de gemeenschap. In de Vlaamse Federatie Dampoortwijk wordt het experiment van de 'community land trust' of 'opbouw van de Dampoortwijk in Sint-Amandsberg'.

Een woning met een gemeenschappelijk land trust' is een vorm van wonen die een revolutie betekent, zegt Kees Deun, van Samenlevingsopbouw Gent. Samen met de lokale vzw AFD, die rond arbeidsbijdragen werkt, wil Samenlevingsopbouw Gent dit jaar zijn 'community land trust' of 'opbouw van de Dampoortwijk in Sint-Amandsberg'.

Een betrouwbare is een vorm van wonen die een revolutie betekent, zegt Kees Deun, van Samenlevingsopbouw Gent. Samen met de lokale vzw AFD, die rond arbeidsbijdragen werkt, wil Samenlevingsopbouw Gent dit jaar zijn 'community land trust' of 'opbouw van de Dampoortwijk in Sint-Amandsberg'.

meerwaarde op. De rest van de waarde betaalt de koper. Maar dat is niet het voordeel, zegt Deun. Het voordeel ligt dat geld in de vorm van arbeidsbijdragen naar de koper heen terugkrijgen. De koper betaalt de woning bij aankoop en betaalt de rest van de waarde van de woning. Volgens Deun blijft het een voordeel op het laten van het geld van de koper terugkrijgen. Bij een sociale koopwoning is de koper verantwoordelijk voor de waarde van de grond. Als hij verkooft, krijgt hij de waarde van de grond en de waarde van de woning. Het geld dat de koper betaalt, blijft in de woning. Het geld dat de koper betaalt, blijft in de woning. Het geld dat de koper betaalt, blijft in de woning.

**Codevrij van stad**  
Waar de wettelijke regels het geld aan laten om de eerste maanden te verspreiden. Het is duidelijk, zegt Deun, dat de wettelijke regels, maar dat wordt van de koper.

Eenige maanden lopen we dat er een revolutie van de koper. Het gemeentebestuur van Gent is geen in de stad van ons. Het is een revolutie van de koper. Het is een revolutie van de koper. Het is een revolutie van de koper.

**Wie van een uitkering leeft kan geen sociale woning kopen. Met dit systeem kan dat wel**

Samenlevingsopbouw Gent, heeft van de Vlaamse minister van Wonen, Freya Van der Bossche, een aantal subsidies ontvangen om dit systeem te ontwikkelen. Het is een systeem van sociale woningen. Het is een systeem van sociale woningen. Het is een systeem van sociale woningen.

een deel of twee panden kunnen realiseren, dan hebben we geen probleem, zegt Deun. (Bijvoorbeeld) moeten we even op termijn ook wonen te betalen.

Deur de gemeentebestuur staat het voorbeeld in Vlaanderen en een kantonnement. Vraag is hoe de Vlaamse regering de boden. De gemeentebestuur staat het voorbeeld in Vlaanderen en een kantonnement. Vraag is hoe de Vlaamse regering de boden. De gemeentebestuur staat het voorbeeld in Vlaanderen en een kantonnement.

De gemeentebestuur van Van der Bossche betaalt dit. Dit is een systeem van sociale woningen. Het is een systeem van sociale woningen. Het is een systeem van sociale woningen.

# Dromen van eigen huis

Gentenaars met een laag inkomen kunnen binnenkort in de Dampoortwijk misschien een ongreijbare droom waarmaken: een eigen huisje kopen. Dertig Gentse organisaties zetten daarvoor hun schouders onder een opvallend experiment: de bewoner koopt het huis, maar de grond blijft van de gemeenschap.

BERT STAPS

**GENT** Yves Debout huurt al jaren een huisje in Sint-Amandsberg. Hij zou het maar al te graag opkopen zodat hij het later aan zijn kinderen kan schenken.



**YVES DEBOUT**  
kandidaat-koper

**Misschien kan ik mijn kinderen dan toch een erfenis nalaten?**

'Maar jammer genoeg heb ik daar het geld niet voor', vertelt Yves. 'Ik heb geen andere bezittingen, maar het is toch mijn grote droom om mijn kinderen een erfenis achter te laten.'

Yves stelt zijn hoop op een nieuw sociaal experiment aan de Dampoort, een *community land trust*. Dat is een coöperatie van buurtbewoners, organisaties en het stadsbestuur die gronden met huizen koopt of bebouwt en de woningen aan een sociale prijs weer verkoopt aan families met een laag inkomen.

#### Huisbazin

Het verschil met de gewone markt is dat de coöperatie de gronden niet verkoopt, maar zelf blijft bezitten. Als Yves zijn huisje met grond erbij bijvoorbeeld 300.000 euro

## Nieuw experiment aan Dampoort om lagere inkomens eigen woning te laten kopen



Dertig Gentse organisaties ondertekenden gisteren het charter. *Koen De Maessene*

waard is, dan kan Yves het huisje voor 150.000 euro kopen van de coöperatie. De grond blijft eigendom van de coöperatie en die moet Yves dus niet betalen.

'Een huis met grond erbij kan ik nooit betalen, maar aan zo'n verlaagde prijs mag ik mezelf op een dag misschien toch nog huiseigenaar noemen', hoopt Yves. 'Mijn huisbazin wil het huisje binnenkort verkopen. Ik probeer haar te overtuigen om het te verkopen aan de coöperatie.'

#### Wachtlijst

Nog een groot verschil met de gewone markt: beslist Yves over vijf jaar om te vertrekken,

dan kan hij zijn huisje verkopen. Maar Yves zal slechts één vierde krijgen van de winst die hij maakt met de verkoop. De resterende 75 procent gaat naar de coöperatie om weer andere families met een laag inkomen een huis aan te kunnen bieden.

De *community land trust* is een revolutionair woonexperiment waarmee Samenlevingsopbouw Gent een heleboel mensen met een laag inkomen wil helpen om betaalbaar te wonen in de stad.

'De huur- en huisprijzen zijn in Gent hallucinant gestegen', zegt Kris Dom van Samenlevingsopbouw. 'Bovendien staan bijna 7.000 mensen op de wachtlijst voor een sociale

huurwoning. Het is voor hen dat we een oplossing willen bieden.'

#### Geld

Dertig Gentse organisaties, waaronder Stad Gent, tekenden gisteren een charter waarin ze mee hun schouders zetten onder de oprichting van de eerste Gentse *community land trust*. 'Tegen het einde van dit jaar hopen we onze eerste woning of grond te kunnen kopen in de Dampoortwijk', zegt Dom. 'De ambitie is om over tien jaar honderdvijftig woningen en gronden in beheer te hebben. We zijn nu op zoek naar geld voor het eerste huis of grond.'

## CLT als nieuw model om betaalbare woningen te creëren

LISA SCHOUPPE

Lisa Schouppe is auteur  
van het voorwoord op de 14e  
Van Leuven De Wijkboek  
Burgemeester.

Sinds enkele jaren worden grote steden in België getroffen door een wooncrisis, gekenmerkt door een enorme stijging van de huur- en verkoopprijzen. Geslaagde woonprojecten zoals l'Espoir in Molenbeek (Brussel) konden alvast enkele kansarme gezinnen een woonst bieden, maar de huisvestingspolitiek kan meer en beter. Community Land Trust (CLT) is hét vernieuwende model dat niet alleen ten goede komt aan de gemeenschap – in plaats van aan individuele vastgoedbezitters – maar dat ook sociale verdringing in opwaarderende wijken tegengaat.

Innovatieve samenwerkingsprojecten zoals l'Espoir gaan op zoek naar nieuwe woonvormen om armen aan een degelijke woning te helpen en hechten daarbij groot belang aan participatie en onderlinge solidariteit. Met l'Espoir, een project van Buurthuis Bonnevia, realiseerden veertien gezinnen met lage inkomens een gemeenschappelijk bouwproject waarbij ze eigenaar werden van hun gemeenschappelijk opgetrokken woning. Al snel bleek dat het mogelijk is om mensen met een meestal lage scholingsgraad als volwaardige partners in een ingewikkeld project te betrekken. Zeer vlug eigenden de gezinnen van l'Espoir zich het project toe en werden ze de drijvende krachten.

Soms leidde dit zelfs tot verrassende keuzes. De uitgesproken keuze voor passiefhuizen bijvoorbeeld, op een moment dat er in heel het Brussels Gewest geen enkele woning van dergelijke aard gebouwd was, is in grote mate gemaakt door l'Espoir. Ook de grote emancipatorische kracht van het project is zo opvallend. Mensen die van uitkeringen (RVA, leefloon, ...) leefden, empowderden dankzij het perspectief op een stabiele, kwalitatieve en duurzame woning. Vele van de oorspronkelijke bewoners zijn dankzij de vorming, de ondersteuning en de begeleiding in het project een stap hoger geraakt op de maatschappelijke ladder, vertelt Frank Vandepitte van Samenlevingsopbouw Gent.



“

Voor sommigen is het een concreet lichtpunt om effectief uitzicht te hebben op een kwalitatieve, duurzame en betaalbare woning.



verhogen en de broodnodige overheidstussenkomst nog beter verantwoorden. Mede-zeggenschap van bewoners, organisaties, overheid en bouwmaatschappij die vastliggen in een structuur vergemakkelijkt de reproduceerbaarheid van het experiment en kan ervoor zorgen dat het respecteren van de oorspronkelijke doelstellingen op lange termijn wordt gewaarborgd<sup>1</sup>.

### CLT op Belgisch grondgebied

“Op dit moment bestaat er nog geen enkele CLT op Belgisch grondgebied, maar er wordt wel op diverse plaatsen juridisch en financieel onderzoek gedaan in functie van toekomstige realisaties. De meeste van deze initiatiefnemers kennen elkaar en wisselen ervaringen en kennis uit waar mogelijk”, zegt Frank Vandepitte. “In Brussel bevindt zich de basis van de Belgische Community Land Trust beweging. Het betreft een

consortium dat opgebouwd is rond twee Brusselse verenigingen – Periferia en Buurthuis Bonnevie – en mee gedragen wordt door de ondertekenaars van een CLT-charter. Zij zijn de grote trekkers wat deze vernieuwende vorm van wonen betreft. Enkele van deze trekkers, waaronder Geert De Pauw, deden inspiratie op in Burlington in de VS. Daar is één van de grootste en meest geprezen Amerikaanse CLT's actief. Champlain Housing Trust ontving in 2008 de World Habitat Award van de Verenigde Naties voor hun werk, waardoor het systeem wereldwijd op verhoogde aandacht mocht rekenen.”

“Het Brussels CLT Platform kreeg in mei 2010 de opdracht van staatssecretaris Doukeredis, bevoegd voor huisvesting in het Brussels Gewest, om een haalbaarheidsstudie met betrekking tot het concept CLT in Brussel uit te voeren (tot 31 mei 2012). Bij aanvang betrof dit platform zowel geïnteresseerde Brusselse bewoners als nationale en zelfs internationale geïnteresseerden. Op die manier werden enkele Gentse sociaal werkers, vanuit een werkgroep ‘Samenhuizen’

<sup>1</sup> In CLT-OP, Gemeenschapsorganisatie voor overbreedbare woningen op alle domeinsoorten (2012).

van het Gentse Lokaal Sociaal Beleid, geënthousiasmeerd en betrokken bij het concept. Deze Gentse ploeg schreef een visietekst en verzamelde 40 verenigingen, overheden en onderzoeksinstituten om een gelijkwaardig Gents charter CLT te ondertekenen. Momenteel wordt ook hier aan een haalbaarheidsstudie gewerkt, in het kader van de Vlaamse projectoproep 'pilotproject coöperatief ondernemen' (tot eind september 2012). Daarbij gaat ook speciale aandacht naar de mogelijkheden van het concept voor noodkopers en huurders."

In Vlaams-Brabant onderzoekt men de mogelijkheid om het beheer van een camping en de realisatie van een sociaal woonaanbod 'kleinschalig wonen in landelijke context' mogelijk te maken via een CLT-constructie.

En ook in Wallonië gebeuren gelijkaardige zaken. In Hainaut, Frasnes-lez-Anvaing, wordt onderzocht of een CLT met ongeveer 200 wooneenheden gelanceerd kan worden.

Enthousiasme bij potentiële bewoners is er alvast. In Gent werken we samen met vzw SIMI, een vereniging waar armen het woord nemen. SIMI brengt mensen samen en spreekt over de mogelijkheden van CLT. Het enthousiasme bij de deelnemers is groot. Voor sommigen is het een concreet lichtpunt om effectief uitzicht te hebben op een kwalitatieve, duurzame en betaalbare woning. Anderen vinden het vooruitzicht van CLT-eigenaarschap een unieke mogelijkheid tot kapitaalopbouw en iets door kunnen geven aan de kinderen.

## Waarom CLT interessant is om in te investeren

- Voor de eigenaar/deelnemer in de coöperatie:

  - De aankoper verwerft de volle eigendom van de woning, zodat hij ook gebruik kan maken van de bestaande **premies**, toelagen en belastingvermindering.
  - Het systeem maakt het mogelijk voor kwetsbare groepen om kwalitatief te wonen en tegelijk **kapitaal te vergaren voor volgende generaties**. In die zin draagt CLT Gent bij aan het doelgroepenbeleid en maakt ze het de mensen mogelijk om de armoedecirkel te doorbreken.
  - De CLT zorgt voor **woonzekerheid** en betaalbaarheid van wonen voor een groep kwetsbare mensen.
- Voor de buurt en bewoner:

  - Dit systeem zorgt voor **medeverantwoordelijkheid**, tegenover de CLT, tegenover de eigendom van de CLT, tegenover de mede-eigenaars en de gemeenschap waarin men terecht komt. Het systeem wordt toegepast in een wijkcontext. De CLT wordt een partner in de algemene gemeenschaps- en wijkopbouw en beoogt groepsvorming en een **maatschappelijk surplus**.
  - Het individueel gegeven van het verbeteren van de woonsituatie krijgt een collectieve dimensie.
- Een goed uitgewerkt programma zorgt voor **verhoogde betrokkenheid**. Dit kan op verschillende manieren:

  - regelmatig samenkomen;
  - motiveren tot participatie, aangepast werkwijze en realistisch tempo;
  - vorming, ook m.b.t. het opnemen van verantwoordelijkheid in de CLT;
  - opzetten van collectieve spaargroepen ter ondersteuning van financiële, materiële en buurtgebondenheid.
- Voor de overheid:

  - Dit systeem kan gebruikt worden om **kwaliteitsverbetering** te introduceren bij bestaande eigenaars (noodkopers). Deze eigenaars zouden, door lid te worden van de CLT, hun grond verkopen aan CLT Gent, er een recht van opstal of erfpacht voor bekomen en financiële middelen om de woning kwalitatief in orde te brengen. Dit systeem maakt dus kwalitatieve, duurzame woonverbetering mogelijk, ook voor noodkopers.
  - Het is een alternatief dat de **toegankelijkheid tot wonen** voor de laagste-inkomensgroepen vergroot.
  - Het gesubsidieerde belastinggeld komt op langere termijn ten goede aan diverse betrokkenen en een ruimere gemeenschap, en kan speculatie en prijsstijgingen tegen gaan (**multiplier**).



# Community Land Trust: anders wonen is mogelijk

L'Espoir - Molenbeek

Community Land Trusts zorgen ervoor dat gezinnen met een laag inkomen een kwalitatieve duurzame woning kunnen betrekken. Ze doen dit, onder andere, door de eigendom van de grond te scheiden van de eigendom van het gebouw. De CLT blijft eigenaar van de grond en zorgt ervoor dat de woningen die er op gebouwd zijn betaalbaar blijven. Wanneer een gezin zijn huis verkoopt, krijgt ze de oorspronkelijke prijs en een vierde van de meerwaarde. De resterende 75 procent gaat naar de Community Land Trust zodat die opnieuw een betaalbare woning aan een ander gezin kan aanbieden. Ze bepalen ook de bewoners doorheen het hele proces.

Om anders te wonen, besturen bewoners, naast en overhoofd samen de Community Land Trust. Zo wordt de betrokkenheid en de participatie van verschillende partners gestimuleerd. Dat zorgt voor andere verhoudingen en meer respect. CLT's ontwikkelen niet alleen woningen, maar ook andere projecten die tegemoet komen aan noden van buurtbewoners. Dat kan gaan over het inrichten van een buurtfeest, het inrichten van een park, een

Sinds enkele jaren worden grote steden in België getroffen door een wooncrisis, gekenmerkt door een enorme stijging van de huur- en verkoopsprijzen. Via geslaagde woonprojecten zoals L'Espoir in Molenbeek (Brussel) konden alvast enkele kansarme gezinnen die het hoofd bieden, maar de huisvestingspolitiek kan meer en beter. Community Land Trust (CLT) is een vernieuwend model dat niet alleen ten goede komt aan de gemeenschap – in plaats van aan individuele vastgoedbezitters – maar ook sociale verdringing in opvoorderende wijken tegengaat.

Community Land Trusts zijn overgewaaid uit de Verenigde Staten, waar er intussen meer dan 250 van bestaan. Duizenden gezinnen met een laag inkomen hebben via dit systeem een oplossing gevonden voor hun woonprobleem.

buurtwaaier of een wijkrestaurant, tot het aanbieden van ontmoetingsruimte of bedrijfsruimte voor buurtwinkels. CLT's streven naar duurzame steden, zowel op economisch, sociaal als ecologisch vlak. Een CLT werkt binnen de grenzen

van een afgebakend gebied waardoor het bestuur lokaal en betrokken blijft en het gemeenschapsgevoel versterkt wordt. Om in samenwerking te komen als potentiële eigenaar moet men voldoen aan bepaalde, vastgelegde inkomingsgrenzen.

## Studie

Tja, Missie algemene principes, maar hoe realiseer je ze? CLT's werden opgericht in de Verenigde Staten en baseren zich op het Angelsakisch rechtssysteem, terwijl wij eerder zoeken bij de Franse rechtsleer. Vandaar dat er nog heel wat dient onderzocht te worden alvorens effectief van start te kunnen gaan.

Hoe organiseren we dit best? Lijkt een coöperatieve vennootschap de aangewezen rechtsvorm? Of eerder een stichting of een vzw? Hoe gaan we die erfpacht in een notariële akte laten opnemen? Hoe kunnen we geld vinden om dit ook financieel waar te maken?

Dankzij de projectgroep 'innovatieve coöperatieve projecten' slaagde een Gentse initiatiefgroep om middelen te verzamelen om een haalbaarheidsstudie CLT uit te voeren. Een team van drie deeltime medewerkers ging aan de slag, samen met een gemotiveerde startgroep en ondersteund door Coop-buro, een expertisecentrum voor coöperatief ondernemen, en Halboom voor financiële begeleiding.

\*\*\*



Bewonersgroep op bezoek in Utrecht

\*\*\* We wilden de studie zo toegankelijk mogelijk maken. Daarom spitten we ons toe op de Gentse Dampoortwijk, een wijk waar vermoedelijk een nieuw stadscentraal project wordt gelanceerd tijdens de volgende legislatuur. Als we over financiering nadenken ligt dit een belangrijke en realistische piste.

Verder denken we na over maximale inkomensgrenzen waarbij we verwijzen naar de maximum inkomensgrenzen van sociale huur (29.694 euro, vermeerderd met 1.659 euro per persoon ten laste). We willen een mix van CLT-opties onderzoeken: kopen, huren en innovatie van woningen. We richten specifieke

aandacht op goedkopere opties die door de knappe op de private huurmarkt een kwalitatief ondermaats woning aanbod en geen financiële reserves bezitten om aan duurzame kwaliteitsverbetering te doen) en senioren in het kader van 'onderbewoning' (bewonen om te grote en/of onangepaste woning).

**Samenwerken**

Zesnaar een studie opzetten, zonder betrokkenheid van bewoners of inbedding in een wijk lijkt niet 'opbouwwerkmatig'. We wilden ons onderzoekswerk niet verrichten zonder bevruchting en bevraging van doelgroepleden. Daarom gingen we van bij aanvang een samenwerking aan met vzw SIVI – vereniging waar armen het woord screen. Het zijn zij die in de Dampoortwijk op zoek gaan naar geïnteresseerde bewoners. Tweewekelijks verzamelen ze voor bespreking, informatie of bezoeken. Zo kreeg de bewonersgroep inlig van een notaris over alle aspecten van eigendomsverwerving, ging ze op bezoek bij het samenbouwproject in Meebein (Gent) en L. Elgoin te Brussel, keken ze naar de CLT-film 'Houses and Hands' en bespoken ze de mogelijkheden en gevaren van het oprichten van een 'opbouwgroep'. Het enthousiasme bij de deelnemers is groot. 'Voor sommigen is het een concreet lichtpunt om effectief uitzicht te hebben op een kwalitatieve, duurzame en betaalbare woning. Anderen vinden het vooruitzicht van CLT-eigenaarschap een unieke mogelijkheid tot kapitaalopbouw om ze iets door te kunnen geven aan de kinderen.

**Maatschappelijke steun**

Naast bewoners wilden we het concept van Community Land Trust ook meer bekendheid geven in de wijk en de ruimere samenleving. Daarvoor toedden we de hoes op en vroegen we aan organisaties, overheden en kenniscentra, om de principes van CLT te onderschrijven in het 'Charter CLT Gent'. Op 26 maart 2012 ondertekenden 27 organisaties dit charter. Drie maanden later verwoogden nog eens 15 wijkorganisaties de ondertekenaar. Provinciebestuur Oost-Vlaanderen, KAGO-Sint Laeven, CAW, ABVV en ACW, scholen en jongleruiegangen, milieugroeperingen en sociale verenigingen, stad Gent, Demos Mundi en de Vlaamse Maatschappij voor Social Wonen, allen gingen in op onze vraag tot maatschappelijke steun. Want inderdaad, het concept van CLT betekent een omkering in ons kijken naar wonen. Een radicale ommekeer zelfs. Gezien de ruime 'ideologische' steun, ook een haalbaar. En een beloftevolle. Elke grote Gentse politieke partij heeft ondertussen een CLT-link opgenomen in zijn verkiezingsprogramma.

# Waarom CLT interessanter is om in te investeren

## 1 Voor de eigenaar/deelnemer:

- De koper verworft de volle eigendom van de woning, zodat hij ook gebruik kan maken van de bestaande premies, toelagen en belastingvermindering.
- Het systeem maakt het mogelijk voor kwetsbare groepen om kwalitatief te wonen en tegelijk kapitaal te vergaren voor volgende generaties. In die zin draagt CLT Gent bij aan het doelgroepenbreed en maakt ze het de mensen mogelijk om de armoede-cirkel te doorbreken.
- De CLT zorgt voor woonzekerheid en betaalbaarheid van wonen voor een groep kwetsbare mensen.

## 2 Voor de buurt en bewoner:

- Dit systeem zorgt voor **medewarantwoordelijkheid**, tegenover de CLT, tegenover de eigenaar, van de CLT, tegenover de mede-eigenaars en de gemeenschap waarin men terecht komt. Het systeem wordt toegepast in een wijkcontext. De CLT wordt een partner in de algemene gemeenschap, en wijkopbouw en breekt groepsvorming en een **maatschappelijk surplus**.
- Het individueel gegeven van het verbeteren van de woonsituatie krijgt een **collectieve dimensie**.
- Een goed uitgewerkt programma zorgt voor **verhoogde betrokkenheid**. Dit kan op verschillende manieren:
  - regelmatig samenkomen;
  - motiveren tot participatie, aangepaste werkwijzen en realistisch tempo;
  - vorming, ook m.b.t. het opnemen van verantwoordelijkheid in en buiten CLT.

## 3 Voor de overheid:

- Dit systeem kan gebruikt worden om **kwaliteitsverbetering** te introduceren bij bestaande eigenaars (noodkopers). Deze eigenaars zouden, door lid te worden van de CLT, hun grond verkopen aan CLT Gent, en een recht van opstal of erfpacht voor bekomen en financiële middelen om de woning kwalitatief in orde te brengen. Dit systeem maakt dus kwalitatieve, duurzame woonverbetering mogelijk, ook voor noodkopers.
- Het is een alternatief dat de **toegankelijkheid tot wonen** voor de laagste inkomensgroepen vergroot.
- Het gesubsidieerde belastinggeld komt op langere termijn ten goede aan diverse betrokkenen en een ruimere gemeenschap, en kan speculatie en prijsstijgingen tegengaan (**multiplificeffect**).

### Londen en Brussel

Eind september wordt de Gentse studie afgeleverd. Meteen koppelen we er ook een studie en informatie-moment aan van, 26 september 2012 wordt een CLT-dag. In Zuid-Scal - Dendermondesteenweg (Dampoortwijk) - geven we uitleg bij de resultaten van de studie. Naast de studie willen we ook tonen dat realisatie effectief mogelijk is. Zo nodigen we twee sprekers uit van steden waar er momenteel

CLT-operaties in gang gestoken worden. Geert De Pauw doet het verhaal van CLT Brussel en de mogelijke eerste 4 CLT-sites. Dave Smith brengt het verhaal van East London CLT, de eerste Britse stedelijke Community Land Trust die een deel van de St Clements Hospital site mag ontwikkelen. Verder wordt de CLT betrokken bij de reconversie en realisatie van CLT-woningen op de olympische site. Voorbeelden voor Gent?



### Info middag en avondprogramma + inschrijving:

[secretariaat@woningbouw@cltgent.be](mailto:secretariaat@woningbouw@cltgent.be)

### Info CLT Gent:

Frank Vandopitte, Doornikdreef 54, 9040 Sint-Amandsberg,  
0488 90 05 49, [frank.vandopitte@woningbouw@cltgent.be](mailto:frank.vandopitte@woningbouw@cltgent.be)

# Bedanking

---

Deze studie werd mogelijk door de samenwerking en gedrevenheid van vele mensen.  
Een dikke merci vanwege het **CLT-team**

*Frank Vandepitte, Samenlevingsopbouw Gent vzw*  
*Hanne-Lies De Coninck, vzw SIVI*  
*Kris Dom, Samenlevingsopbouw Gent vzw*

Aan

## **De Stuurgroep CLT Gent**

*Trui Maes,- woonexpert, Gentse Woonraad*  
*Helga Collyn, jurist*  
*Alexis Versele, docent KAHO Sint-Lieven + Domus Mundi vzw*  
*Caroline Verhoeven, Domus Mundi vzw*  
*Ann Van Hoof, vzw SIVI*  
*Kathleen Mous, SHM Volkshaard*  
*Liselotte Mortier, Kabinet Schepen voor Wonen Tom Balthazar*  
*Kris Van der Haegen en Martine Claeys, Dienst Wonen Stad Gent*  
*Kris De Vos, Welzijnsoverleg Regio Gent*

## **Bewonersgroep**

*Isabelle Descamps*  
*Yves Deboudt*  
*Mieke De Coninck*  
*Veerle De Petter*  
*Liliane Derre*  
*Kathleen D'haese*  
*Erwin Pruvoost*  
*Michelle Vandeputte*  
*Harald Desiron*  
*Zhor Elalami*  
*Danny de Schepper*  
*Bart Vanreusel*

## **Deelnemers aan juridische werkgroep**

*Jo Debyser, notaris, oa cohousing projecten en samen aankoop*  
*Pascal Hoedt, jurist, Procura*  
*Dany Morel, Bedrijvencentrum De Punt nv*  
*Sylvie De Raedt, jurist en fiscalist, trustwetgeving*  
*Johan Van Driessche, jurist*

## **Deelnemers aan financiële werkgroep**

*Filip Canfyn, directeur stadsontwikkeling Kortrijk*

*Sybille Vancoillie, Trividend*

*Tom Alleman, Netwerk Rentevrij*

*Kristof Heylen, onderzoeker HIVA – specialisatie betaalbaar wonen*

*Geert Inslegers, sector coördinator Vlaamse huurdersbonden Vlaams Overleg  
Bewonersbelangen*

*Bert Vandepitte,- VLVB-CARA, leningen-investeringen*

*Ronny Jongen, Triodos bank België, kredietafdeling*

*Peter Lacoere, Ag StadsOntwikkelingsBedrijf*

*Tom Baele, Cocom Group*

### **Sectorsamenwerking Samenlevingsopbouw**

Met

- *Samenlevingsopbouw Antwerpen Provincie, Ann Donné en Kelly De Mesmaeker*
- *Samenlevingsopbouw Brussel, Manu Aerden*

### **De CLT samenwerking tussen**

- *vzw Platform CLT Brussel, Geert De Pauw*
- *Samenlevingsopbouw Gent vzw*
- *Periferia vzw, Orlando Di Serano*

### **Advies en ondersteuning**

*Herman Verhoeven, Hefboom*

*Lieve Jacobs, Coopburo - expertisecentrum coöperatieve ondernemingen*

*Joris Maervoet, landmeetkundige*

*Geert De Pauw, CLT Platform Brussel*

*Jo Debyser, notaris*

**Teamondersteuning** door *Ann Van Hoof (vzw SIVI), Katrien Boone (Samenlevingsopbouw Gent vzw), en Dominique Martens (Dienst Wonen Stad Gent).*

# Bibliografie

---

- Abromowitz, D. & White, K. (2006). Deed-restrictions and community land trust ground leases: Two methods of establishing affordable homeownership restrictions. In: J.E. Davis (red.) (2010), *The CLT Reader*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, pp 327-334.
- Balthazar, T. (2012), *Wat van ons allen is, moet dubbel zo goed verzorgd worden*. Gent, 141 blz
- Bernard, N., Géronnez, L. & De Pauw, G. (2010), *Les cooperatives de logement et les community land trust*, Bruxelles, Courier de CRISP, okt 2010.
- Canfyn, F. (2011), *Wonen voor 200.000 all-in. Betaalbaar, energiezuinig, goed ontworpen én in een leefbare omgeving*. Antwerpen: Garant Uitgevers, 200 blz.
- Community Finance Solutions (2009), *Community Land Trusts in a nutshell*. University of Salford: [http://www.midsussex.gov.uk/media/a5\\_nutshell\\_3\\_leaflet\\_09.pdf](http://www.midsussex.gov.uk/media/a5_nutshell_3_leaflet_09.pdf)
- Craenhals, E. (2008), Volhoudbare ontwikkeling. In: *MOSterd* 1 nr 12.
- Davis, J.E. (2006), *Shared Equity Homeownership: The Changing Landscape of Resale-Restricted, Owner-Occupied Housing*. Montclair, NJ: National Housing Institute.
- Davis, J.E. & Stokes, A. (2009), *Lands in trust, Homes that last. A performance evaluation of the Champlain Housing Trust*. Burlington: Champlain Housing Trust, 62 blz
- Davis, J.E. (2009), Shared Equity Housing: Designed to Last. In: *Communities & Banking* (Federal Reserve Bank of Boston), Fall 2009, pp 29-31.
- Davis, J.E. (2010), More Than Money: What Is Shared in Shared Equity Homeownership? In: *Journal of Affordable Housing*, Vol. 19, Nos. 3 & 4, pp. 259 - 277.
- Davis, J.E. (red.) (2010) *The Community Land Trust Reader*, Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy
- Davis, J.E. (2010) Origins and Evolution of the Community Land Trust in the United States. In: Davis, J.E. (red.) (2010) *The Community Land Trust Reader*, Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy
- De Decker, P. (2006), Waar kunnen armen (nog) wonen en welke ondersteuning kunnen ze daarbij van de overheid verwachten? In: Vranken, J. e.a. (2006): *Armoede en Sociale Uitsluiting. Jaarboek 2006*, Leuven: Acco, 30 blz.
- De Donder, L. (2012), Een eigen huis is geen mirakeloplossing. In: *De Standaard* 17/09/12.
- De Pauw, G. & Géronnez L. (2010) Gemeenschapsground als basis voor betaalbare woningen en een democratische stad. Over de mogelijkheid om een Community Land Trust op te richten in Brussel. In: *Opbouwwerk Brussel nr 98*, Brussel: Samenlevingsopbouwwerk Brussel: 17-30.
- De Pauw, G. (2011), *Passieve woningen, actieve bewoners*. Katern in: *Opbouwwerk Brussel nr 101*, Brussel: Samenlevingsopbouw Brussel: 32 blz.
- De Pauw, G. & Sereno Regis, O. (red.) (2011), *Haalbaarheidsstudie van Community Land Trusts in het Brussels Gewest. Eindrapport, 1<sup>e</sup> schijf - juli 11*. Uitgevoerd door Periferia, Buurthuis Bonnevie, CREDAL, Development of Planning Unit, Gut-T en Lydian Lawyers i.o.v. BHG, Brussel, 131 blz
- De Pauw, G. et al. (2012), *Haalbaarheidsstudie van Community Land Trusts in het Brussels Gewest. Eindrapport 2012*. Uitgevoerd door Periferia, Buurthuis Bonnevie, CREDAL, Development of Planning Unit, Gut-T en Lydian Lawyers i.o.v. BHG, Brussel
- Fireside, D. (2008), Community Land Trust Keeps Prices Affordable – For Now And Forever in: *YES! Magazine*, Fall 2008 (Purple America).
- Geldof, D. (2012), Voor wie hoort wat? Over wederkerigheid, sociaal beleid en diversiteit. In: *Oikos* nr 61, 2/2012, pp 42-57.
- Haffner, M. (2007), *Beleid voor de private huursector in enkele Europese Landen*. Brussel, Studiedag Vlaams Parlement, 20/04/2007.
- Heylen, K., Winters, S. (2009) *Betaalbaarheid van wonen in Vlaanderen: de budgetbenadering*, Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen, 37 blz.
- Itinera Institute (2011), *Kunnen tweeverdieners nog een modale nieuwbouwwoning betalen?* Brussel: Itinera Instituut (2011/16), 28 blz.

- Janssens, P. et al, *Stadimvastgoed indexen*: <http://www.stadim.be> (update 2011)
- Jonckheere, L. Kums, R., Maelstaf, H., Maes, T. (2010), *Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we? Gemeenschappelijk wonen: knelpunten & sporen naar oplossingen, stand van zaken en behoeften*. Onderzoekopdracht met steun van het Luchtkaateifonds, beheerd door de Koning Boudewijnstichting: Samenhuizen vzw.
- Leyers, Jan (2012) in: *De Standaard* nr 21.
- Libby, J. (1990), The Vermont Housing and Conservation Trust Fund: A Unique Approach to Affordable Housing. In: *Clearinghouse Review*, Vol. 23, No 10, National Clearinghouse for Legal Services: pp. 1275-1284.
- Libby, J. (2010), The Challenge of Perpetuity. In: Davis, J. (red.) *The Community Land Trust Reader*, Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Lindsay, V. (2001), *Roots of the Community Land Trust Movement*. Gloucester, MA (niet gepubliceerd), 8blz.
- Maervoet, J. (2012), *Schattingstool gronden woningen*. Gent, KAHO Sint-Lieven (niet gepubliceerd)
- Matthei, C. (1992) U.S. Land Reform Movements, The Theory Behind the Practice. In: Davis, J. (red.) (2010) *The Community Land Trust Reader*, Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy
- Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2010), *Brussels Rapport over de staat van armoede*. Brussel: Gemeenschapscommissie: <http://www.observatbru.be>
- Rousseau, J.J. (1755), *Verhoog over de ongelijkheid tussen mensen*, Nederlandse vertaling bij Uitgeverij Boom (NI, 2003), 172 blz.
- Samenlevingsopbouw Gent (2012), *Volkvergadering CLT Gent, 26 juni 2012* (niet gepubliceerd verslag)
- Smit, J. (2002), *Happen uit de erfenis*. In: HP/De Tijd, 18 oktober 2002
- Stad Gent (2009), *Nieuwe Woonrends. Samenvatting van de Gentse Woonstudie*, Gent Mei 2009, 89 blz.
- Stad Gent (2009), *Wonen in Gent. Woonstudie, Eindrapport*. Gent Maart 2009, 116 blz
- Stad Gent (2010): Bauwens, E. et al (2010), *Gent in cijfers 2010. Gent gezien door Gentenaren. Leefbaarheidsmonitor Gent 2010*, Gent, 123 blz.
- Stad Gent (2012), *Gent in Cijfers. Dampoort in de Wijkmonitor*. <http://gent.buurtmonitor.be> (update 31/12/11)
- Staes, B. (2012), 20.000 kandidaten voor sociale woningen bij WoninGent, De Gentse Haard en Volkshaard in: *De Standaard* (5 juli 2012)
- Storms, B., Goedemé, T., Van den Bosch, K. (2010) *Het socio-vitaal minimum anno 2010*, Antwerpen: CSB Herman Deleeck, D/2010/6104/10: 9 blz
- Swann, R. et al (2007), *The Community Land Trust. A guide to a new model for land tenure in America*, MA: Center for Community Development/Cambridge (1972), 118 blz.
- Temkin, K., Theodos, B., Price, D. (2010), *Shared Equity Homeownership Evaluation: Case Study of Northern Communities Land Trust*, Washington: The Urban Institute, 25 blz.
- Thaden E. (2011), *Results of The 2011 Comprehensive CLT Survey*. Studie i.s.m. National Community Land Trust Network & Lincoln Institute of Land Policy: <http://www.cltnetwork.org/Resources/2011-Comprehensive-CLT-Survey>
- Thaden E. (2011), *Stable home ownership in a turbulent economy: delinquencies and foreclosures remain low in Community Land Trust*, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 28 blz
- Transitiearena DuWoBo (2007), *Vlaanderen in de steigers. Visie op duurzaam wonen en bouwen in 2030 en actie voor nu*. Heusden-Zolder: Cedubo, 59 blz
- Tozzo, O. (2009) ALISEI, ONG de l'auto construction. In: Maury, Y. (dir) (2009), *Les coopératives d'habitants. Méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Bruxelles : Bruylant. Heruitgave nov. 2011, 432 blz.
- UK GOV, *Housing and Regeneration Act 2008, Section 79*: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2008/17/contents>
- United Nations Human Settlements Programme (2012), *Community Land Trusts, Affordable access to land and housing*, Nairobi (UN Habitat), 46 blz


- USA GOV (1992), *Housing and Community Development Act of 1992 H11966, Section 212*  
Congressional Record-House, 5/11/1992
- Van Damme, B., Winters, S. (2002), *Naar een betaalbare huisvesting, onderzoek naar de modaliteiten van de overheidssteun voor eigenaars van woningen vertrekkend vanuit het principe van betaalbaarheid*, Leuven: HIVA, 35 blz.
- Van den Bosch, K., Van Dam, R., (2001), *Woonkosten en de meting van inkomensarmoede*, Antwerpen: CSB, 17 blz
- Van den Bossche, F. (2012), *Wonen in Vlaanderen 2050: Krijtlijnen van een toekomstvisie*, Brussel 13sep12, 9 blz
- Van Thielen, L., Deflandre, D., Baldewijns, K., Boeckx, H., Leysens, G., Casman M.-T., Storms, B., Van den Bosch, K. (2010), *Minibudget. Wat hebben gezinnen nodig om menswaardig te leven in België?* Onderzoek gefinancierd door Federaal Wetenschapsbeleid in opdracht van de POD MI, Antwerpen: Centrum voor Sociaal Beleid.
- Verbeke R. (xxxx), Erfpacht, OGP – suppl. 11
- Vermadere, I. (2010), *Wonen en cijferervaringen uit Gent*, Gent (presentatie woonraad 3 juni 2010)
- Versele, A., Wauman, B., Breesch, H. (2011), Community Land Trust to achieve sustainable housing. Affordable housing in a working-class neighbourhood in Gent. In: *Congresboek E.F. Schumacher*, The University of Queensland Library, 14 blz.
- Vlaams Agentschap Binnenlands Bestuur, studiedienst van de Vlaamse Regering
- Vlaamse Woonraad (2011), *Wonen en Armoede, Aanbevelingen voor een woonbeleid gericht op het tegengaan van armoede en sociale uitsluiting*. Advies 2011/04, 65 blz.
- VMSW (2012), <http://www.vmsw.be>
- Vogels, M. (2012), *Het nieuwe wonen*, Tiel: Lannoo, 152 blz.
- Walljasper, J (2010), *All That We Share: A Field Guide to the Commons - How to Save the Economy, the Environment, the Internet, Democracy, Our Communities, and Everything Else That Belongs to All of Us*, The New Press, Inc., 288 blz.
- White, K. (ed) (2011), *The New CLT Manuel (draft)*:  
<http://www.cltnetwork.org/index.php?fuseaction=Blog.dspBlogPost&postID=1614> (2010)  
Community Land Trust Network
- Winters S. & De Decker P. (2009), Wonen in Vlaanderen: over kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid. In: Vanderleyden, L., Callens, M. & Noppe, J. (red.), *De sociale staat van Vlaanderen 2009*, Brussel: Studiedienst Vlaamse Regering, pp. 199-234.
- Winters, S. (red.) (2011), *Is wonen in Vlaanderen betaalbaar*, Antwerpen-Apeldoorn: Garant, 192 blz.

#### **Nuttige websites:**

- Stadsmonitor 2011: <http://www.thuisindestad.be>
- Publicaties over Wonen: <http://steunpuntwonen.be/Publicaties>
- Gemeenschappelijk Wonen in Vlaanderen: <http://www.samenhuizen.be>:
- CLT Brussel in volle beweging: <http://communitylandtrust.wordpress.com/>
- US grootste CLT: <http://www.champlainhousingtrust.org/about/>
- USA CLT Netwerk: <http://www.cltnetwork.org>
- UK CLT-netwerk: <http://www.communitylandtrusts.org.uk>



Met steun van de  
Vlaamse overheid



*'Als stress omhuld zou zijn met chocolade zou je er beter tegen kunnen.'*

*Mignonnette Côte D'Or, quote*

*Toen ik voor de eerste maal het kunstwerk van Jan Talboom zag, werd ik er dadelijk verliefd op.*

*Niet zomaar, maar omdat mijn hart in dit beeld dat herkende waar naar het verlangt. Mijn hart zag de CLT.*

*Mijn herkenning van de CLT in dit beeld heb ik gedeeld met de bewonersgroep en daarna ook met de stuurgroep. Ook zij zagen het!*

*Dit beeld is representatief voor wat een CLT kan zijn en bieden.*

*Anders wonen in een Community Land Trust*

- *Bestuurd door bewoners, buurt en overheid*
- *Scheiding van grond en woning*
- *Bewoners die niet worden uitgesloten maar ingesloten, in verbondenheid met elkaar en met de buurt*

*Het is misschien een cliché om te zeggen dat een beeld meer zegt dan duizend woorden, maar in dit geval gebruik ik het heel graag.*

*Als we nu eens samen, en allemaal, dit beeld genoeg voor onze geest halen zodat het ook echt vorm krijgt, dan kan misschien de eerste CLT in Vlaanderen, in Gent, werkelijkheid worden.*

*Veerle*