

# COMMUNITY LAND TRUST

## als innovatieve stap naar een duurzaam woonbeleid

### 1. Wat is Community Land Trust?

**Community Land Trusts (CLT) zijn innovatieve en democratisch beheerde organisaties zonder winstgevend doel die op gemeenschapsgrond kwaliteitsvolle woningen realiseren voor mensen met een laag tot middeninkomen.** Momenteel zijn enkele CLT-projecten in Vlaanderen in volle ontwikkeling (Gent en Leuven). Het model maakt zijn opmars in verschillende Europese steden, zo getuigt de recente oprichting van het Europees CLT Netwerk, en verleent zijn identiteit aan volgende basiselementen:

#### Scheiding grond en woning

De kern van CLT ligt in zijn uniek **niet-speculatief eigendomsmodel**, buiten de traditionele vastgoedontwikkeling. CLT scheidt de eigendom van de grond en de woning. Bewoners kopen enkel de woning, terwijl de grond in eigendom van een stichting blijft. Daardoor wordt de financiële last voor bewoners significant lager. Bovendien hanteert CLT geplafondeerde verkoopprijzen wanneer bewoners hun woningen willen doorverkopen. Dit waarborgt dat toekomstige generaties met vergelijkbare inkomensniveaus ook toegang krijgen tot betaalbare huisvesting.

#### Duurzame investering

De oorspronkelijke investering in de grond is eenmalig: de grond blijft eigendom van de CLT en is niet bepalend voor de woningprijs bij doorverkoop. Ook een eventuele bijkomende financiële tussenkomst bij aankoop van een woning wordt terugbetaald aan de CLT bij doorverkoop van de woning. Op die manier ontstaat een **rollend fonds**. Zo'n fonds bevordert ten dele de financiële houdbaarheid van het model, maar het draagt ook bij aan een continu aanbod van betaalbare huisvesting. Het onderhoud en de verantwoordelijkheid over de woning ligt volledig bij de bewoner.

#### Gemeenschapsopbouw

De ziel van CLT's is de betrokkenheid van de bewoners bij de gemeenschapsopbouw. Bewoners en kandidaten voor een CLT-woning verbinden zich ertoe zich actief in te zetten in de gemeenschap waardoor de **eigen woongroep en de buurt worden versterkt**. Dit kan verschillende vormen aannemen, van een intensief bewonersprogramma (bv. regelmatig bewonersoverleg of meedraaien in lokale activiteiten) tot 'lichte' vormen (bv. gemeenschappelijke ruimte, tuin, materiaal, kinderopvang...).



## Democratische en participatieve organisatie

Een CLT is een **open ledenorganisatie**. De verschillende leden zijn er evenwaardig. Het bestuur van de CLT is samengesteld uit de (kandidaat-)eigenaars van de woningen, de buurt en het middenveld en de lokale overheid. De woningen worden in de mate van het mogelijke participatief vormgegeven. Gemeenschappelijke binnen- of buitenruimte wordt voorzien in dialoog met de wijk en in functie van de uitbouw van een aangename woonomgeving.

## Rentmeesterschap

Middels intensieve begeleiding en ondersteuning wordt ingezet op de **maatschappelijke versterking** van CLT-bewoners. De bewoner verwerft een hoge woonzekerheid via het systeem van erfpacht of recht van opstal op gronden in handen van de stichting. Doordat CLT-bewoners een zekere en kwalitatieve woonsituatie hebben, kunnen ze zich ontplooiën op tal van andere levensdomeinen (onderwijs, gezondheid, sociaal leven, job...). Zo geeft CLT deze mensen net dat nodige duwtje in de rug met een haalbare en eerlijke koopformule, en vormt het naast het sociale huursegment een werkzaam model om mensen vooruit te helpen.

### 2. Waarom CLT?

CLT biedt een innovatieve en slimme oplossing voor de overheid. De middelen worden op een duurzame manier ingezet: ze worden **elke keer opnieuw gebruikt** voor dezelfde doelgroep maar gespreid over diverse generaties en individuen, zo blijven de woningen **betaalbaar**.

Een CLT kan voor de prefinanciering, de steun in begeleiding en rentmeesterschap ook voordeel halen uit een **bijzonder samenwerkingsverband**. In Brussel zijn het Woningfonds en lokale buurtorganisaties partners. In Engeland werd bijvoorbeeld bij 76% van de voltooide CLT-projecten een samenwerking met een woonmaatschappij (55%) of een private ontwikkelaar (21%) opgezet. CLT's kunnen grondspeculatie tegengaan dankzij participatieve, buurtgerichte projectontwikkeling op gemeenschapsgronden.

CLT spreekt een **doelgroep** aan van gezinnen met lage tot middeninkomens die anders weinig of geen kansen krijgt om eigenaar te worden en/of kwalitatief duurzaam te wonen. Het model pakt het groeiende probleem van ontoereikende huisvesting in steden aan en voorkomt zo stadsverdringing. Tussen verschillende CLT's kan de specifieke doelgroep verschillen door de lokale context en noden. CLT's kunnen huishoudens met een recht op een sociale huurwoning een structurele huisvestingsoplossing bieden. Ook huishoudens die in de private huurmarkt tot een te weinig kwalitatieve woning aan een (te) hoge woonquote veroordeeld zijn, hebben door CLT een duurzaam perspectief op een goede woning. CLT voorziet in gelijk welke context of constellatie in de missende schakels van het huidige woonaanbod.

Het CLT-systeem reikt niet alleen een kwalitatieve woning aan, maar tegelijkertijd een emanciperend perspectief en enige gelegenheid tot **kapitaalopbouw**. Een eigen woning



**CLT**  
**GENT**

wonen op gemeenschapsgrond



**Van Grond Los**  
Community Land Trust Leuven

verwerven blijft vanwege de spaarmogelijkheden en hoge mate van **woonzekerheid** een Vlaamse beleidsdoelstelling, alsook voor vele mensen een persoonlijke droom. De financiële ondersteuning van CLT's kan een aanvullend Vlaams beleidsinstrument zijn zodat een extra groep huishoudens hun wens kan waarmaken, en dit in het systeem van erfpacht en circulair steuncircuit (rollend fonds), over lange periodes en generaties heen.

Daarnaast zorgt de aandacht voor de gemeenschapsvorming voor **verbinding** tussen woonprojecten en de ruimere omgeving. Op die manier worden meteen ook bepaalde leefbaarheidsvraagstukken aangekaart en kan eventueel een antwoord geboden worden op bekommernissen en zorg voor de medebewoners en de buurt.

### 3. Hoe kan de Vlaamse Overheid de ontwikkeling van experimenten rond CLT verder ondersteunen?

In het licht van de uitdagingen in ons Vlaams woonbeleid geloven wij dat CLT's een aanvulling op het huidige woonaanbod kunnen zijn: het wonen in je spaarpot dat de waarden van zelfbeschikking en verantwoordelijkheid verzoent met betaalbaarheid en woonzekerheid. De pioniersprojecten zijn op til en het model toont haar merites, maar heeft nood aan versterking. Binnen het huidige juridische en fiscale kader is het niet mogelijk om CLT's op lange termijn levensvatbaar te houden. We wensen het gesprek aan te gaan op weg naar **verdere ondersteuning van CLT-proefprojecten** waarbij:

#### A. CLT's **financieel ontzorgd** worden:

- a. doordat een erkenning als alternatief voor de sinds 2017 niet langer ondersteunde sociale koop CLT's zal helpen in de toegang tot bestaande financiële instrumenten van zowel Vlaanderen als de EU (structuur- en investeringsfondsen, sectorale programma's, bankfaciliteiten...);
- b. doordat de (voor)financiering van CLT-bouwprojecten wordt gegarandeerd, vergelijkbaar met sociale huur- of koopprojecten;

#### B. **CLT-bewoners financieel ondersteund** worden:

- a. Er is een structurele samenwerking met het Vlaams Woningfonds. Solvabele kandidaten kunnen gegarandeerd 100% van de aankoopprijs en -kosten voor CLT-woningen lenen;
- b. zij kunnen voor het kopen, verbouwen en renoveren van hun woning een beperkte tussenkomst ontvangen die integraal terugvloeit naar de CLT bij vertrek uit de woning (eenmalige investering);



- C. de **toegang tot gronden** voor CLT's vergemakkelijkt wordt:
- a. bij een herziening van de sociale last, moet CLT ook opgenomen kunnen worden in gemengde private en sociale projecten (RUP, verordeningen met sociale last, PPS-constructies);
  - b. CLT is laatst begunstigde van het recht van voorkoop (woonmaatschappijen en lokale besturen krijgen voorrang);
  - c. CLT's krijgen via contracten van wijkverbetering en buurtherwaardering de opportuniteit tot verwerving van publieke gronden en/of de samenwerking met private investeerders in gemengde projecten met een verplicht minimum aandeel CLT-woningen;
  - d. CLT's kunnen genieten van gronden uit een Vlaamse grondenbank.

#### 4. Opmars van het CLT-model

**CLT Brussel** was de eerste CLT op het Europese vasteland en staat het verst in België. Ondertussen zijn er zeven woonprojecten gerealiseerd, goed voor meer dan 100 CLT-woningen. Er zijn daarnaast nog eens 150 woningen in aanbouw. De snelheid en het succes is te danken aan de steun van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in de wijkcontracten, de erkenning van de Grondalliantie in de Brusselse Huisvestingscode, de fiscale voordelen en de structurele financiële steun van jaarlijks 3 miljoen euro voor de CLT-werking, het rentmeesterschap en de betaalbaarheid van de woningen (inkomens-gerelateerde prijscategorieën).

Ondertussen zijn er meer dan 300 CLT's verspreid over heel Europa in Schotland, Ierland, Engeland, Duitsland, Nederland, Spanje, Frankrijk en België. Daarom werd het **Europees CLT Netwerk** opgericht in mei 2023 met als doel CLT-projecten over heel Europa te versterken en op te schalen.

Tegelijk worden ook de eerste Vlaamse CLT-projecten uitgerold:

- In **Gent** wordt het eerste CLT-project in Vlaanderen gerealiseerd: via subsidies en inbreng van Stad Gent is de stichting CLT Gent eigenaar geworden van een grond in de wijk Meulestede. Het betreft een project van 34 erfpachtwoningen en een gemeenschapsruimte. Thuispunt Gent is bouwheer en in de zomer van 2024 trekken de eerste bewoners in.
- In **Leuven** werd met financiële steun van Stad Leuven in 2022 de tweede Vlaamse CLT opgericht door AG Stadsontwikkeling Leuven. Het pilootproject van een tiental CLT-woningen wordt gebouwd door AG Stadsontwikkeling Leuven.



**CLT**  
**GENT**

wonen op gemeenschapsgrond



**Van Grond Los**

Community Land Trust Leuven

- Ook private initiatieven in Vlaanderen hanteren de principes van het CLT-model op één specifieke site zodat de meerwaarde in de grond wordt opgeslagen en het project op de lange termijn gewaarborgd kan worden, bv. Vosberg in Wezembeek-Oppem en Stichting Goedaardig in Pellenberg. Bovendien kunnen woonmaatschappijen het model toepassen om betaalbare sociale koopwoningen aan te bieden, zoals in het project WoonWelZeker in Oostende.
- In het verleden werd de doeltreffendheid van het principe van **rollend fonds** al aangetoond. CLT Gent lanceerde in 2015 in de Dampoortwijk in Gent het *Dampoort KnapT OPI*, een proefproject in samenwerking met het OCMW. Noodkopers kunnen aanspraak maken op een tegemoetkoming waarmee de woning kwalitatief verbeterd wordt. Dit bedrag wordt terugbetaald bij verkoop van de woning. Het project werd ondertussen verder uitgerold en opgeschaald tot een Gents beleidsinstrument en het Vlaamse noodkoopfonds.
- CLT wordt gezien als een complementair model in grotere sociale en/of PPS-projecten . Verschillende lokale besturen geloven ook in het CLT-model om gemeenschapsgrond op een duurzame manier in te zetten. Er kwam reeds interesse vanuit Antwerpen, Hasselt, Genk, Doel, Brugge, Tielt, Oostende, Knokke-Heist, Waregem, Merelbeke, Ronse, Zelzate, Mechelen, Arendonk, Lubbeek... In **CLT Vlaanderen**, het Vlaams CLT Platform, komen CLT-initiatieven en geïnteresseerden samen om ervaring, expertise en advies te delen en het CLT-concept in onze regio verder uit te dragen.

*CLT Gent en CLT Leuven, februari 2024*