

Fiche 1: Wat is een Community Land Trust?

1.1 Een model ontstaan in de VS

Community Land Trusts zijn ongeveer veertig jaar geleden in de Verenigde Staten ontstaan.¹ Sindsdien heeft het model zich verder ontwikkeld. Het heeft zich territoriaal verspreid, eerst binnen de USA 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, en zo voort. Ondanks die grote diversiteit is het toch mogelijk om vrij goed te omschrijven wat CLT's zijn (en wat niet). In dit fiche geven we eerst enkele gangbare definities, gaan we vervolgens in op de geschiedenis van het model, om ten slotte aan de hand van zes sleutelementen nog nader te omschrijven wat CLT's precies zijn.

1.2 Enkele definities

In de Verenigde Staten is sinds 1992 een definitie van Community Land Trusts opgenomen in de federale wetgeving.

“Een CLT is een gemeenschapsgebonden organisatie voor de ontwikkeling van huisvesting die:

- gronden verwerft, voor altijd, voornamelijk om er lange termijn leasecontracten voor af te sluiten;
- de eigendom van alle structurele verbeteringen op die geleasede percelen doorgeeft aan de leasehouders;
- een voorkooprecht behoudt om elke structurele verbetering aan te kopen aan een prijs die bepaald wordt door een formule die zodanig is uitgewerkt dat de verbeteringen voor altijd betaalbaar blijven voor gezinnen met een laag en gemiddeld inkomen;
- waarvan het lidmaatschap open is voor elke bewoner van een welbepaald geografisch gebied, vastgelegd in de statuten van de organisatie;
- wiens raad van bestuur bestaat uit:
 - (a) een meerderheid van bestuurders die worden verkozen door de leden;
 - (b) in gelijke mate is samengesteld uit
 - (i) leasehouders,
 - (ii) leden die geen leasehouder zijn, en
 - (iii) elke andere categorie van personen beschreven in de statuten van de organisatie.”

¹ Dit fiche is bijna volledig overgenomen uit de haalbaarheidsstudie “Over de mogelijkheid tot oprichting van een Community Land Trust in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest”, afgeleverd in juli 2012.

Sinds 2013 is de Community Land Trust (ook 'Gewestelijke Grond Alliantie' genoemd) opgenomen in de Brusselse huisvestingscode. De definitie luidt als volgt:

“Vereniging zonder winstoogmerk, erkend door de Regering, die hiervan de voorwaarden vaststelt, die tot doel heeft gronden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan te kopen en te beheren om op deze gronden zowel betaalbare woningen voor sociaal zwakkere gezinnen als voorzieningen van collectief belang te creëren. De Gewestelijke Grondalliantie blijft eigenaar van de gronden, maar draagt de eigendom van de gebouwen over aan de gezinnen via gesplitste zakelijke rechten. Zij bepaalt de doorverkoopregels voor de gebouwen die het mogelijk moeten maken om de gebouwen steeds betaalbaar te houden voor gezinnen met een laag inkomen. Voor projecten die gewestelijke subsidies genieten, moeten deze regels worden goedgekeurd door de Regering.”

1.3 Geschiedenis van de Community Land Trusts

Community Land Trusts hebben hun wortels in een lange traditie van utopische theorieën 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 zijn. Zij gingen op zoek naar modellen voor collectieve landeigendom en coöperatief beheer van woningen.

Ook in Brussel zijn er een aantal relicten van deze bewegingen overgebleven. In Laken, langs het kanaal, staat bijvoorbeeld nog steeds het gebouw waarin vroeger de Familistère van Godin gevestigd was. Godin (1817-1888) wilde, geïnspireerd door het utopisch socialisme, iets doen aan de levensomstandigheden van de Franse arbeiders. Hij richtte in het Noord-Franse Guise een kachelfabriek op en daarnaast liet hij een 'arbeiderspaleis' bouwen, waarin de arbeiderscoöperanten woonden en leefden. De bewoners huurden van de coöperatie waarin ze zelf participeerden. Na Guise stichtte Godin nog een tweede fabriek, in Brussel, en ook hieraan was een, weliswaar bescheidener, wooncomplex verbonden. Ironisch genoeg maakt een deel van deze site momenteel het voorwerp uit van een groot commercieel vastgoedproject, er wordt een gigantisch shoppingcenter gepland.

Een van de eerste echte voorlopers van de Community Land Trustbeweging was Ebeneser Howard (1850-1928). Hij lag aan de basis van de Engelse tuinstedenbeweging. Rond de grote steden wilde hij een gordel van ideale, zelfvoorzienende tuinsteden uitbouwen. Begin van de twintigste eeuw werden enkele steden gerealiseerd volgens de principes van Howard. De bekendste is Letchworth, een stadje van 33.000 inwoners 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, maar ook de manier waarop de landeigendom georganiseerd was 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 tuinstedenbeweging zou van grote invloed zijn voor de volkshuisvesting en stedenbouw in heel de wereld. De beweging kreeg ook in Brussel een echo, in de vorm van een zestal coöperatieve tuinvijken die na de eerste wereldoorlog werden opgericht in de toen nog landelijke buitenwijken van de stad. In tegenstelling tot wat Howard voor ogen had zijn de Brusselse tuinvijken echter geen zelfvoorzienende eenheden. Ze bestaan hoofdzakelijk uit

woningen, en de bewoners waren voor hun tewerkstelling aangewezen op Brussel, waar ze via het openbaar vervoer gemakkelijk naartoe konden pendelen.

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, en uit zijn ideeën ontstonden aan het eind van de 19de eeuw de 'single tax communities'. George reisde ook naar Europa om zijn ideeën te propageren, en in Brussel werd zelfs een 'Ligue pour la Réforme Foncière' opgericht, die zijn geschriften in het Frans uitgaf.

Later zou Ralph Borsodi (1886-1977) in zijn voetsporen treden en 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 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 landeigendom de sleutel tot echte gelijkheid was.

Zij deden inspiratie op bij de Bhoodan-marsen van Vinoba Bhave, de spirituele opvolger van Ghandi. 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 zouden ze 20.000 km² grond ontvangen. 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 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.

In 1969 werd op basis van de ideeën van Swann en King de eerste CLT opgericht, New Communities Inc., in Albany, Georgia. 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 de landbouwproductie veel belangrijker dan de huisvesting.

In de daaropvolgende jaren kreeg het model langzaam verder vorm.

Evolutie van het CLT model 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 samenwerken aan het perfectioneren van het model en aan de verspreiding er van. Vanaf de jaren tachtig begint dan 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. De recente subprimes-crisis 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 erop. 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 het privébezit van enkele rijken waren er in om de grond collectief bezit te maken van de bewoners. In 2012 bekwam de opbouwwerkorganisatie 'London Citizens' dat het Saint Clements Hospital, een grote leegstaande ziekenhuissite in East-End, zal worden verbouwd tot woningen, waarvan een gedeelte op CLT-grond. Ook in Canada en in Kenia wordt er met het model gewerkt, en in landen als Honduras, Puerto Rico en Australië worden projecten voorbereid.

1.4 Sleutelementen van een Community Land Trust

De identiteit van het model is opgebouwd rond enkele sleutelementen. Vooraleer verderop al deze elementen meer in detail te bestuderen, sommen we ze hier kort op:

- open ledenorganisatie, democratisch beheerd door de gemeenschap;
- territoriaal gebonden;
- de Trust is en blijft eigenaar van de grond, de woning wordt eigendom van de bewoner;
- de eeuwigdurende betaalbaarheid;
- blijvende verantwoordelijkheid voor land en mensen ('stewardship', of rentmeesterschap);
- beleid gericht op expansie en diversiteit van functies.

De meeste van deze basiselementen zijn aanwezig bij de meeste CLT's. Geen twee CLT's zijn echter identiek. Naargelang ze werken in landelijk of stedelijk gebied, of ze een klein of een groot territorium bestrijken, of het om een overheidsinitiatief of een privé-initiatief gaat, worden andere keuzes gemaakt. Elke CLT gaat op zoek naar de beste manier om een antwoord te bieden op de lokale problemen en gebruik te maken van de lokale opportuniteiten.

De gemeenschap bestuurt de Trust

Een CLT is een open ledenorganisatie. Alle 'leasers', dat wil zeggen alle bewoners of andere 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 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 ontwikkelingskansen voor nieuwe woningen er zijn.

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

De eerste opdracht van een CLT is grond verwerven. Dat kan gebeuren via giften, of via aankopen die mogelijk gemaakt worden door subsidies. 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 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 eigenaar blijven van de grond.

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. 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.

De CLT heeft een voorkooprecht op de woning. Wanneer een bewoner zijn woning verkoopt, zal de CLT ze terugkopen, aan een prijs die wordt bepaald volgens een bij de aankoop overeengekomen formule. Die formuleprijs is lager dan de marktwaarde van die woning (vaak ontvangt de verkoper zo'n 25 % van de meerwaarde). Daarna wordt ze opnieuw verkocht, aan de prijs die de CLT er voor betaald heeft, ruim onder de eigenlijke marktwaarde dus. Zo blijft de woning ook na verkoop betaalbaar, zelfs al is het in waarde gestegen. De woningen blijven dus betaalbaar omdat de winst die ze gegenereerd hebben terugvloeit naar de gemeenschap.

Blijvende verantwoordelijkheid voor land 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. Zij kijken er op toe dat de voorwaarden van de verkoop (niet

verhuren of onderverhuren) nageleefd worden. Zij zijn 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, of rentmeesterschap, in het CLT-jargon) komt niet alleen ten goede aan de bewoners, maar is ook een waarborg voor een goed onderhoud van het patrimonium.

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 ambachtslieden 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 park, en zijn flexibel en creatief in de manier waarop ze gronden verwerven en woningen en andere gebouwen op de markt brengen.

Een 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 hun rechten en verplichtingen als eigenaar van een CLT-woning;
- nagaan of de kandidaten voldoen aan de inkomenscriteria;
- opvolgen of de bewoners hun contractuele verbintenissen nakomen.

Meer weten:

<http://greenfordable.com/ct/> (uitgebreid archief over de geschiedenis van de CLT beweging)