

## Fiche 2: Community Land Trust Brussel (CLTB)

### 2.1 Brussel staat voor belangrijke uitdagingen

In de haalbaarheidsstudie voor het Brussels Gewest (2012) beschreven we waarom het ons belangrijk leek om in Brussel met een CLT te starten.

#### De wooncrisis

Brussel kreeg de voorbije jaren te maken met een gestage stijging van de huur en koopprijzen. Samen met een toenemende dualisering leidde dit ertoe dat grote delen van de bevolking steeds meer zijn moeten gaan betalen voor steeds kleinere, minder kwalitatieve woningen. Anderen zagen zich verplicht om het Brussels Gewest te verlaten om elders, in Vlaanderen en Wallonië, een betaalbare woning te vinden.

Woningprijzen zijn op tien jaar tijd verdubbeld. Bij gebrek aan aangepaste sociale woningen en een geschikt en betaalbaar aanbod op de private huurmarkt is de aankoop van een eigen woning voor vele, ook kansarme, gezinnen lange tijd de ideale manier geweest om zich te huisvesten. Die aankoop betekende voor velen tegelijk een krachtig emancipatie-instrument. Dat is nu, door de prijsstijgingen, niet meer mogelijk, en alternatieven dienen zich niet aan.

Het zijn nochtans de armste gezinnen die het grootste percentage van hun inkomen moeten besteden aan de woonkosten, tot 65% van het beschikbaar inkomen voor mensen die van een sociale uitkering leven! De huurprijzen zijn hoog bij gebrek aan enige overheidsregulatie, directe huursteun is quasi onbestaande, er is een schrijnend gebrek aan sociale woningen, een groot deel van het huizenbestand voldoet niet aan de normen, er is een blijvend probleem van dakloosheid. Tegelijkertijd neemt de vraag naar sociale woningen toe, onder het dubbele effect van de demografische druk en de verarming van de bevolking.

#### Klassieke oplossingen zijn onvoldoende om een antwoord te bieden op de crisis

Deze huisvestingscrisis wordt door de gewestelijke overheden beschouwd als een belangrijke politieke prioriteit. Ondanks het feit dat grote budgetten zijn vrijgemaakt blijft de productie van nieuwe woningen bescheiden en blijft het aanbod van publieke, betaalbare woningen zeer klein in vergelijking met de vraag. De wachtlijsten voor sociale woningen blijven aangroeien, volgens de laatste gegevens wachten 36.500 Brusselse gezinnen op een sociale woning. Ook de SVK's zijn niet in staat om de stijgende vraag op te vangen, en verschillende van hen zijn ondertussen gestopt met nieuwe inschrijvingen. De GOMB heeft een wachtlijst van 10.000 kandidaat-kopers. Het Brussels Woningfonds had eind 2009 3598 gezinnen ingeschreven op haar wachtlijst voor huurwoningen. De geleverde inspanningen zijn dus niet alleen onvoldoende om de bestaande wachtlijsten weg te werken, de wachtlijsten blijven zelfs groeien.

#### Dreigende gentrificatie

Stadsvernieuwingsprogramma's zoals de wijkcontracten zijn er in geslaagd om, via investeringen in voorzieningen en openbare ruimte, een facelift te geven aan de arme buurten van het Brussels Gewest. Maar diezelfde inspanningen hebben er in sommige buurten, gewild of ongewild, al voor gezorgd dat de arme bewoners langzaam worden verdrongen. In andere wijken loert het gevaar van gentrificatie om de hoek. De opgevaardeerde openbare ruimte komt dus niet altijd ten goede

aan de oorspronkelijke bewoners, en de meerwaarde die de mooiere woonomgeving oplevert voor het vastgoed in de omgeving ontsnapt aan de gemeenschap, die wel voor de investeringen gezorgd heeft. Dit geldt niet alleen voor woningen, ook kleine buurthandelszaken kunnen op deze manier verdrongen worden. Dit kan ten koste gaan van lokale tewerkstelling.

### **Privé-eigendom van grond werkt dualisering in de hand**

Een aantal van de hierboven opgesomde problemen kunnen worden teruggebracht tot de manier waarop grond- en woningbezit in ons land, en in heel de moderne westerse wereld, zijn georganiseerd. Grond en vastgoed in het algemeen worden in grote mate als beleggingsgoederen beschouwd. Daardoor zullen ze door hun eigenaars aangewend worden op een manier die maximaal tegemoet komt aan hun financiële belangen, en niet in het algemeen belang van de gemeenschap. Dit zorgt voor een situatie waarbij de 'haves' maximaal kunnen profiteren van de meerwaarde van het vastgoed. Die meerwaarde wordt niet gegenereerd door hun eigen arbeid, maar door inspanningen van de overheid en de gemeenschap, bijvoorbeeld door investeringen in openbare ruimte en sociale voorzieningen. De 'have-nots' worden het slachtoffer van de prijsstijgingen, omdat ze verplicht worden om steeds hogere huurprijzen te betalen.

'Social increment' is de term die door John Stuart Mill werd geïntroduceerd en later door Henry Georges werd gepopulariseerd voor de waardeverhogingen van grond als gevolg van de groei en de ontwikkeling van de gemeenschap. Deze winsten waren, volgens Mill en Georges, onverdiend door de landeigenaars, omdat ze geen bijdrage hadden geleverd tot de realisatie ervan. Die winsten zouden volgens hen de gemeenschap ten goede moeten komen. Omdat de maatschappij gezorgd heeft voor deze meerwaarde heeft zij er ook recht op en ze moet ze gebruiken met het oog op het algemeen belang.

Als de woningen in Brussel de afgelopen jaren in waarde zijn verdubbeld, dan is het niet omdat de eigenaars er van zo veel geïnvesteerd hebben in hun woningen. In tegendeel, woningen (de 'bakstenen') verminderen met de tijd alleen maar in waarde. Om te vermijden dat de kloof tussen armen en rijken in Brussel blijft toenemen is het dus van belang om op zoek te gaan naar systemen die dit mechanisme corrigeren: de eigendom van grond scheiden van de eigendom van 'de bakstenen', en de meerwaarde die de gronden opbrengen als gevolg van collectieve inspanningen gebruiken in het belang van de hele gemeenschap.

## **2.2 Wat kan een CLT betekenen voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest?**

CLT's zijn in hun veertigjarige geschiedenis toegepast in heel uiteenlopende contexten, en met uiteenlopende doelstellingen. Wat zou, in de hierboven beschreven stedelijke context, de bijdrage kunnen zijn van een CLT in het Brussels Gewest?

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

Voor vele mensen is eigenaar worden van een eigen woning een droom. Eigenaar worden betekent woonzekerheid en onafhankelijkheid. Eigenaar worden betekent ook een vorm van prestige. Het is ook een mogelijkheid om kapitaal op te bouwen waarmee de kinderen later een vlottere start zullen kunnen nemen. Het betekent, kort gezegd, een mogelijke uitweg uit de armoede en de onzekerheid.

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.

Meestal worden twee modellen van sociale huisvestingspolitiek tegenover elkaar geplaatst, steun voor eigendomsverwerving tegenover bouw van sociale huurwoningen. In België is er altijd vooral 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.

De steun voor eigendomsverwerving als manier om mensen in armoede aan een woning te helpen wordt vanuit linkse hoek nogal eens op de korrel genomen. Veel gehoorde argumenten tegen een dergelijk beleid zijn dat deze steun niet voor herverdeling zorgt omdat hij, door het Mattheuseffect, eerder bij de rijken dan bij de armen terecht komt. Een tweede probleem is 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. Ook zou 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. Bovendien zorgt aankoopsteun, wanneer het woningaanbod niet stijgt, voor een krapte op de huurmarkt, waardoor dan weer de huurprijzen stijgen. Een ander belangrijk argument is dat de overheid via aankoopsteun haar geld uit handen geeft. De bouw van sociale woningen kost op korte termijn wel meer dan aankoopsteun, maar de overheid houdt er wel een patrimonium 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. Niet alleen geeft de overheid haar geld uit handen door eigenaarschap te promoten, ze zorgt er ook voor dat privé-eigenaars, en niet zichzelf, de meerwaarde die door publieke investeringen in openbare ruimtes en andere voorzieningen gegenereerd wordt, kunnen incasseren.

Men kan zich terecht vragen stellen bij de grote bedragen die de overheid jaarlijks besteedt aan steun voor eigendomsverwerving. Het is ongetwijfeld waar dat veel van die steun de armen niet bereikt, voor de meeste bestaande programma's is dat zelfs niet eens de bedoeling. Dat is echter 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. Het argument dat een gedwongen verkoop voor grote problemen zorgt, gaat evengoed op voor een mislukking op de huurmarkt. Een uithuiszetting van huurders die de huur niet kunnen betalen, heeft net zo goed traumatische gevolgen voor de slachtoffers. Het Brussels Woningfonds stelt bovendien vast dat er meer betalingsproblemen zijn bij de huurders uit hun huurhulpprogramma dan bij eigenaars die bij hen een hypothecaire lening hebben afgesloten.

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 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 en wat al niet. Sociale huurders zouden verstoken blijven van de kans op de 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. Maar nu de private huur -en koopmarkt zo ontoegankelijk zijn geworden slibt het systeem dicht en wordt de huurders zelfs die kans om uit het systeem te ontsnappen ontzegd. 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 stuwten. In tegendeel, wanneer er voldoende van zijn, kunnen zij zelfs een corrigerend effect hebben 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 behoeftigen, 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.

Door het grondbezit collectief te maken en het woningbezit privé, slagen CLT's er in om de ogenschijnlijke tegenstelling die hierboven werd geschetst op te heffen. Eén van de oorzaken dat armen arm blijven is dat ze geen toegang hebben tot huiseigendom (omdat ze geen toegang hebben tot krediet of omdat het gewoon te duur is en ze de afbetalingslast niet aankunnen). Daardoor kunnen ze niet alleen geen kapitaal opbouwen, vaak betalen ze gedurende gans hun wooncarrière ook nog meer aan huisvesting dan een huiseigenaar zou doen. Huiseigendom genereert dus armoede voor wie er geen toegang toe heeft, rijkdom voor wie dat wel heeft. Hoe nu de lage inkomens toegang geven tot eigendom zonder dat perverse mechanisme te versterken? Het lijkt onmogelijk, behalve wanneer je het eigendomsrecht gaat ontrafelen en bepaalde elementen ervan die nu aan de huiseigenaar toekomen, zoals de meerwaarde bij verkoop, over draagt aan de gemeenschap. Dit is wat gebeurt binnen de Community Land Trusts.

### **CLT's zijn een extra trap in de woonladder**

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 (anders dan wanneer ze waren blijven huren) dat hen in staat kan stellen om daarna een klassieke woning aan te kopen, indien ze dit zouden willen.

CLT's vormen niet enkel een tussenstap tussen twee woonstatuten. Ze kunnen een derde volwaardig statuut vormen, met, net zoals het statuut van huurder en van eigenaar, 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 en andere formules van wat in de Verenigde Staten nu 'Shared Equity Housing' wordt genoemd verdelen echter niet alleen de financiële meerwaarde bij verkoop. Ook de rechten, verantwoordelijkheden en risico's van huiseigendom worden gedeeld. Niet alleen de betaalbaarheid wordt beschermd via deze ongewone modellen van huiseigendom, maar ook de kwaliteit van de woningen en de veiligheid van de huiseigenaar.

CLT's pakken niet alleen een stuk van de meerwaarde bij verkoop af van de individuele eigenaar, om die dan te verdelen over de gemeenschap. CLT's leggen met andere woorden niet alleen extra beperkingen op aan de eigenaars van hun woningen. Het systeem biedt aan die eigenaars ook bijkomende voordelen, waar zij geen aanspraak op zouden kunnen maken als traditionele eigenaar. CLT's bieden hun bewoners immers een begeleiding op lange termijn. 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. In de Verenigde Staten bestaat een van de belangrijke elementen daarvan erin om de eigenaars te behoeden voor het afsluiten van onverantwoorde leningen, de beruchte subprimes of rommelkredieten. CLT's helpen hen bij het zoeken naar veilige en betaalbare leningen, en helpen eigenaars ook te zoeken naar oplossingen wanneer het toch nog fout zou gaan. In Brussel is dit gevaar veel minder groot, wanneer we er van uit gaan dat alle CLT-eigenaars, als ze dat willen, beroep kunnen doen op leningen van het Woningfonds. Andere elementen van deze begeleiding behouden echter hun volledige relevantie in de Brusselse context. De begeleiding van huurders naar de nieuwe verantwoordelijkheden die het eigenaarschap meebrengen, de begeleiding bij onderhoud en verbouwingen van woningen, of de begeleiding bij het beheren van een mede-eigendom vormen tegelijkertijd een belangrijke meerwaarde voor bewoners en, voor de CLT en de gemeenschap, 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 in de privé-markt, en dit ondanks het feit dat de CLT-eigenaars allemaal over een laag en bescheiden inkomen beschikken. Dit heeft met verschillende elementen 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 zgn. 'subprimes'. 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 marktoningen (zonder verkoop beperkingen). 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 van wie het inkomen niet hoger is dan dat van de verkoper op het moment dat hij de woning heeft aangekocht. 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. 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. 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. 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.

### **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 buuren 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. Dit leidde de afgelopen jaren tot heel wat problemen bij de uitwerking van het Huisvestingsplan. 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 kan 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 crisis en de 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.

De laatste jaren is er groeiende aandacht voor een maatschappij en een economie waar de commons, of gemeenschapsgoederen, opnieuw meer plaats krijgen. 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. Er is opnieuw meer aandacht voor coöperatief ondernemen, er worden LETS-netwerken opgericht, gemeenschappelijk ontwikkelde open-source software zit in de lift, enz. Community Land Trusts 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, en zo voort. 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.

## **2.3 Geschiedenis CLTB**

Sinds een aantal verenigingen in 2009 voor het eerst over het CLT-systeem hoorden spreken is een hele weg afgelegd. Deze verenigingen besloten hun krachten te bundelen om samen na te denken over dit duurzame en solidaire model van stadsontwikkeling. In 2010 richtten 15 organisaties samen de VZW Platform Community Land Trust met als doel dit CLT-model in Brussel te promoten. Zo ondertekenden ze een charter om de oprichting van een CLT in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verdedigen. Het jaar erop kreeg het platform de kans om, samen met enkele experts, in opdracht

van de Brusselse regering een haalbaarheidsstudie over de mogelijkheid tot de oprichting van een CLT in Brussel uit te voeren. Deze studie werd afgerond in juni 2012, en de conclusie was positief.

Tijdens deze haalbaarheidsstudie, tussen 2010 en 2012, ging het Platform verder met haar werk op het veld en organiseerde regelmatig voorstellingen, publieke debatten (filmavonden en dergelijke) en werkateliers met mensen uit het middenveld en toekomstige kandidaat-eigenaars van een CLT-woning.

Tijdens het tweede semester van 2012 kreeg de VZW Platform Community Land Trust een subsidie toegekend om zich te verdiepen in de juridische en notariële aspecten van het model en om de eerste pilootprojecten op touw te zetten. Op 20 december 2012 keurde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de statuten van de Brusselse CLT goed en financierde een eerste pilootproject, namelijk de renovatie van een eerste gebouw, Verheydenstraat 121 in Anderlecht.

De Brusselse Community Land Trust – die daarvoor voornamelijk dankzij de steun van vrijwilligers en partnerverenigingen functioneerde – ging over naar een professionele organisatie. De naam veranderde van 'Platform CLTB' naar 'CLTB'. Tegelijkertijd veranderde de samenstelling van de raad van bestuur. Nu zetelen daarin zowel bewoners, middenveld en overheid, zoals in een 'klassieke' CLT. Dankzij de steun van het Gewest en een aantal bijkomende, tijdelijke, subsidies kon er een team worden aangeworven dat vandaag, in 2014, uit 6 personen (sommigen halftijds, sommige voltijds) bestaat.

## **2.4 Missie en Visie**

In 2013 keurde de Raad van Bestuur de volgende missietekst goed. Daarin staat beschreven welke doelen wij op lange termijn nastreven met onze organisatie.

### **Visie**

Community Land Trust Brussel (CLTB) beschouwt grond niet als koopwaar maar als een gemeenschappelijk goed dat gebruikt wordt in het algemeen belang van de hele gemeenschap.

CLTB streeft naar een stad waarin alle bewoners hun recht op wonen kunnen doen gelden. Een goede woning – van goede kwaliteit, betaalbaar, duurzaam en met optimale woonzekerheid – is essentieel voor het welzijn, de gezondheid en de ontwikkelingskansen. Niemand zou daarvan mogen uitgesloten worden omwille van zijn zwakke sociaal economische positie. Daarom richt CLTB zich in de eerste plaats tot de armsten en zwaksten.

De actie van CLTB beperkt zich niet enkel tot huisvesting maar werkt ook aan 'empowerment' van haar begunstigen. CLTB ijvert ook voor meer kwalitatieve buurten met een grotere sociale cohesie, zonder dat de verhoogde kwaliteit leidt tot de verdringing van de huidige bewoners, en vindt het ook van belang dat die bewoners mee vorm kunnen geven aan hun buurt.

### **Missie**

Community Land Trust Brussel wil woningen en buurtfaciliteiten produceren die tegemoetkomen aan de behoeften van alle Brusselaars, maar prioritair voor diegenen met de minste kansen. Door het eigendom van de grond gemeenschappelijk te maken en het eigendom van de gebouwen erop individueel, wil ze de lokale gemeenschappen meer controle geven over hun buurt.



CLTB wil ervoor zorgen dat de woningen betaalbaar blijven, generatie na generatie, door de koopprijs te beperken en door, via antispeculatieve clausules de herverkoopprijs te beperken. Hierdoor wil CLTB een alternatief bieden voor de inflatie van koopwoningen.

Door de bewoners de kans te geven eigenaar te worden en door hen nauw te betrekken bij de uitwerking van de projecten en bij de organisatie, wil CLTB hen meer emancipatiekansen bieden en ze nauwer betrekken bij de manier waarop de stad wordt ontwikkeld.

Door naast woningen ook buurtgerichte faciliteiten te voorzien draagt ze bij tot de sociale cohesie van de buurten waarin ze actief is en tot de ontwikkeling van een lokale economie.

In alle projecten wordt er gewaakt over een optimaal evenwicht tussen het individueel belang van de bewoners van de woningen en het algemeen belang van de gemeenschappen waarin CLTB actief is en dit op zeer lange termijn. Het bestuur van CLTB is daarom evenwichtig samengesteld uit drie partijen: (toekomstige) bewoners van CLTB woningen, leden die de buurten en het middenveld vertegenwoordigen en overheid.

## **2.5 Organisatiestructuur**

### **2.5.1 Een VZW en een stichting**

Twee structuren vormen samen de Community Land Trust Brussel, een Stichting van Openbaar Nut en een VZW. Beiden zijn met elkaar verbonden via hun raden van bestuur, die voor een stuk uit dezelfde mensen bestaat, en via conventies die het de VZW toelaten om de gronden van de stichting te beheren.

- De Stichting van Openbaar Nut (SON) CLT Brussel is eigenaar van de grond waarop CLT-gebouwen gelegen zijn. De stichting zal weinig actief zijn, en dat is ook net de bedoeling. Zij staat er voor garant dat CLT-gronden altijd CLT-eigendom blijven en is dus letterlijk een conservatieve structuur. In tegenstelling tot een VZW heeft de stichting geen leden. De raad van bestuur van de SON CLT Brussels wordt samengesteld uit leden voorgedragen door de algemene vergadering van de VZW. In de praktijk zal dit bestuur niet meer dan een à twee keer per jaar samenkomen.

- De VZW CLT Brussel is het actievere bestanddeel van de CLT. Zij staat in voor beheer van het vastgoed van de Stichting en voor de ontwikkeling van de projecten. Zij is ook de werkgever van het team. Het is in de VZW dat (toekomstige) bewoners, burens, verenigingen en iedereen die het project wil steunen een plaats krijgen als lid. In de algemene vergadering en de raad van bestuur kunnen ze mee vorm geven aan het beleid.

### **2.5.2 Werking van de VZW**

Iedereen die zich inschrijft als kandidaat-eigenaar wordt automatisch lid van de VZW. Ook bewoners van appartementen op CLT-grond zijn automatisch lid. Verder is onze algemene vergadering samengesteld uit een hele reeks verenigingen en mensen die onze werking steunen.

De raad van bestuur is evenwichtig samengesteld uit vertegenwoordigers van de bewoners, vertegenwoordigers van de andere leden (middenveld of burens) en vertegenwoordigers van het

Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ze leveren elk een derde van de bestuurders. In totaal is ons bestuur samengesteld uit 15 leden. Op 1/8/2014 waren dit de bestuurders van de VZW CLTB:

#### **Vertegenwoordigers van de (toekomstige) bewoners**

- Driss Soussi, 'Arc-en-Ciel';
- Bademba Bah, 'Arc-en-Ciel';
- Bart Larsy, 'Le Nid';
- Carole Grandjean, CIRE;
- Manu Aerden, Samenlevingsopbouw.

#### **Vertegenwoordigers van de overheid, met name het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

- Viviane Scholliers, vertegenwoordigt het Kabinet van Minister Fremault;
- David Cordonnier, vertegenwoordigt het Kabinet van Minister-President Vervoort;
- Brice Boland, vertegenwoordigt het Kabinet van Minister Gosuin;
- Lieven Lemmens, vertegenwoordigt Staatssecretaris Debaets;
- Marc Mahieu, vertegenwoordigt het Kabinet van Minister Vanhengel.

#### **Vertegenwoordigers van de andere leden (die de buurten en het middenveld vertegenwoordigen)**

- Philippe Voglaire, Buurtcomité Jacques Brel;
- Bernard Cassiers, Stichting Pro Renovassistance;
- Sandrine Blaise, Periferia;
- An Descheemaeker, BRAL;
- Gilles Carnoy.

Het dagelijks bestuur is samengesteld uit:

- Carole Grandjean, voorzitter;
- Bernard Cassiers, penningmeester;
- secretaris

Binnen de VZW zijn ook verschillende (vaak tijdelijke) werkgroepen actief. Zo is er een werkgroep ledenwerving, een werkgroep mede-eigendom ...

Schema over de werking van de VZW *(wordt aangevuld)*

### **2.5.3 Het team**

Op 1 augustus 2014 was het team samengesteld uit Geert De Pauw (coördinator), Thibault Leroy (administratieve en financiële coördinator), Lorella Pazienza (projectleider), Sophie Ghyselen, (projectleider) Thomas Dawance (projectleider), Yannik Rihoux (projectleider) en Yseult Stiernet (administratief medewerkster).

### **2.6 Erkenning en subsidie *(wordt aangevuld)***

**Meer weten:**

- Statuten Stichting van Openbare Nut (SON)
- Statuten VZW