

# CLT-Lab Bijlmer

Inclusieve stadsontwikkeling & betaalbare woningen realiseren.



Inhoudelijke Verslagleging  
Open Oproep Stadslabs - Proeftuinen voor vernieuwing  
18 oktober 2018  
Jip Nelissen - And The People  
Rense Bos - Publieke Versnellers



COMMUNITY  
LAND TRUST  
BIJLMER

Zie voor een volledige verslaglegging en gemaakte filmpjes;

[Communitylandtrust.nl](http://Communitylandtrust.nl)

[CLT.amsterdam](http://CLT.amsterdam)

[CLTbijlmer.nl](http://CLTbijlmer.nl)

## Toekenning stimuleringsfonds



organisatie  
programma's  
veelgestelde vragen  
nieuwsbrief  
contact



### **Selectie Open Oproep Stadslabs - proeftuinen voor vernieuwing**

We zijn blij en trots dat de het stimuleringsfonds creatieve industrie stadslab steunt ten behoeve van de ontwikkeling van de Community Land Trust in Nederland en specifiek de Bijlmer. Van de totaal 72 inzendingen we (And The Peopleen Publieke Versnellers) geselecteerd om aan de slag te gaan om in een Lab te testen hoe een CLT er in de Bijlmer uit kan zien.

## Triodos Foundation sluit zich aan als partner!

We zijn blij en trots dat de Triodos Foundation zich als partner verbindt aan de ontwikkeling van de Community Land Trust in Nederland. Samen gaan we aan de slag om betaalbare woningen te realiseren in Nederland.

Meer weten over Triodos

Foundation: <https://www.triodosfoundation.nl/>

En een leestip, Ted van den Bergh, de directeur van Stichting Triodos Foundation schrijft hier over de Community Land Trust; <https://www.newfinancialforum.nl/blog/974/geld-om-in-te-wonen>



**FF FINANCIAL FORUM**

Het platform voor de nieuwe financiële wereld!

Home Blogs Posts Events Ambassadeurs  
Kennis Carrousel The Young Ones Over NFF

**Triodos Foundation**  
Ted van den Bergh  
Stichting Triodos Foundation

[Profiel bekijken](#)

**Geld om in te wonen**



**Ambassadeur worden?**

Ja, ik doe mee met het New Financial Forum. Na aanmelding ontvang ik verdere informatie over de aan te leveren bijdrage voor de portal.



## Wat is een CLT nou eigenlijk echt?

De Community Land Trust (CLT) is ontstaan in de VS, en wordt nu in België toegepast, vooral in Brussel en Gent. En daarnaast in Engeland. Zie ook de post over [CLT in het buitenland](#).



Afbeelding; John Davis

Huishoudens met een laag inkomen hebben in de steden te maken met te weinig beschikbare sociale huurwoningen en fors stijgende huizenprijzen. Een CLT voorziet voor hen in betaalbare huisvesting in de koopsector.

Een CLT is een vereniging met gemengde eigendom als basis. De CLT doet grondaankopen met overheidssubsidies en blijft grondeigenaar. In een CLT wordt grond dus niet als speculatiemiddel gebruikt, maar om in de behoeften van de bewoners te voorzien.

Eigen investeringen in de woning krijgt de koper terug, evenals een deel van de meerwaarde, maar wel met een prijsplafond. De woning kan worden geërfd door bijv. de kinderen. Bij doorverkoop van de woning blijft de prijs laag, want, zoals gezegd, is geregeld dat er geen speculatie is. Daardoor blijft de woning generaties lang betaalbaar. Voor de overheid is het model mogelijk interessant omdat het een antwoord biedt op uitdagingen die hoog op de agenda staan, zoals duurzame ontwikkeling en goed bestuur, en omdat het de mogelijkheid biedt om permanent betaalbare woningen te creëren via een – in vergelijking met andere modellen – beperkte investering.

**Kenmerken:**

1. De CLT is een ledenvereniging. Iedere eigenaar is lid, en geïnteresseerden kunnen ook lid worden. Er zijn drie soorten leden: bewoners/eigenaars, overheid, buurt/middenveld. Ieder heeft 1/3 van de beslissingsmacht. Aspirant bewoners worden lid, sparen en denken mee bij de realisatie. De gedachte is gebaseerd op een gedeelde sociale verantwoordelijkheid. Het doel is de hele gemeenschap te betrekken bij de trust.
2. Iedere trust is gebonden aan een afgebakend gebied, een territorium.
3. De gemeenschap bestuurt de trust; inspraak en medezeggenschap ligt vast in de structuur van de vereniging.
4. De grond blijft voor altijd in eigendom van de trust, huizen komen ter beschikking van de bewoners via erfpacht. Het eerste wat een trust dus moet doen is grond verwerven (of grond met huizen erop die indien nodig worden gerenoveerd).
5. Blijvende betaalbaarheid. Bij aankoop krijgen bewoners een korting op de marktwaarde (in België premie genoemd). Bij verhuizing wordt de korting terugbetaald en wordt de winst verdeeld. De CLT koopt de woning in beginsel terug bij verhuizing.
6. Blijvende verantwoordelijkheid van de CLT voor grond en mensen. De CLT ziet er bijv. op toe dat er niet (onder-)verhuurd wordt en bemiddelt bij problemen. (let op, bij appartementensplitsing is verhuur in principe wel toegestaan).

# Waarom is de CLT interessant en relevant in Nederland?

## Praktijk in Nederland

In Nederland bestaan nog geen CLT's. Er wordt wel redelijk wat geëxperimenteerd met wooncoöperaties. We hebben een online-matrix gemaakt van de verschillende gelieerde organisatie modellen; Van een CLT, Woningbouwcorporatie, Wooncoöperatie (ex art. 18a Woningwet), "Echte" coöperatie (CFV), Bewoners-bedrijf en Particuliere verhuur.

	CLT	Woningbouw-corporatie	Wooncoöperatie ex art. 18a Woningwet	"Echte" coöperatie / CFV	Bewoners-bedrijf	Particuliere verhuur
<b>Doel</b>	Huisvesting realiseren voor mensen met een laag inkomen. Leefbaarheid buurten versterken.	Bouwen, beheren en verhuren woningen voor mensen met een laag inkomen.	Leden in staat stellen om zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde wooneenheden en de direct daar aan grenzende omgeving.	Woonvorm waarbij een vereniging de woningen verhuurt aan haar leden. CFV: lidmaatschapsrechten worden verhuurd aan leden	Ontwikkeling van gebied. Empowerment bewoners.	Winstoptimalisatie
<b>Doelgroep</b>	Mensen met een laag inkomen.	Mensen met laag inkomen: 20% max € 36.798 (prijspeil 2018) en € 41.056 (de overige 20%)	Mensen met midden en laag inkomen.	Mensen met midden en laag inkomen.	Mensen met hoog en laag inkomen.	Mensen met midden en hoog inkomen.
<b>Eigendom vastgoed</b>	woning: individueel, verenigd in Vereniging Van Eigenaars (VvE) of Coöperatieve Fiat Vereniging (CFV) Grond: CLT	Verenigingen of stichtingen.	Vereniging of woningcorporatie. Vereniging is op te richten door eigenaren of huurders	De coöperatie is eigenaar van het onroerend goed en het dagelijkse bestuur van de coöperatie ligt bij de bewoners. Rechtsvorm: vereniging, coöperatie	Stichting	Alle mogelijke rechtsvormen, maar eigendom ligt niet bij de bewoner
<b>Voordeel doelgroep</b>	- Lagere maandlasten door ontbreken winsttoeslagmerk - Sociaal netwerk door samenwerking met buurt in CLT - Voorzieningen met meerwaarde buurt in complex aanwezig - Wonen in diverse wijk / vergroten divers netwerk - Voor kinderen van leden CLT beschikbaar - Vrijheid om met partijen buiten de woningbouwcorporatie samen te werken. - Tegengaan van grondspeculatie / lange termijn betaalbaarheid	- Lagere maandlasten door ontbreken winsttoeslagmerk - Onderhoud is verantwoordelijkheid woningbouwcorporatie - Beperkte huurverhogingen - Toegang tot laagdrempelige geschilbeslechting (Huurcommissie)	- Lagere maandlasten door ontbreken winsttoeslagmerk - Wettelijk vastgelegd met daarnij behorende rechten en voordelen (ex art. 18a Woningwet) - Beschermde structuur waarbinnen bewoners hun woning en gebouw zelf kunnen beheren - Geen verplichte grote investering voor bewoners	- Lagere maandlasten door ontbreken winsttoeslagmerk - bewoners hebben zeggenschap over hoe het gebouw er uit komt te zien, de indeling van hun woning en het beheer van het gebouw. - De leden van de wooncoöperatie zijn ook verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de nieuwbouw.	- Lagere maandlasten door ontbreken winsttoeslagmerk - Voorzieningen met meerwaarde buurt in complex aanwezig - Sociaal netwerk door samenwerking in bedrijf.	- Snelle beschikbaarheid, korte wachlijsten
<b>Nadeel doelgroep</b>	- Verantwoordelijk voor eigen onderhoud woning - Hoge opstartkosten. Kost tijd om dit voor het eerst te doen in NL.	- Beperkt door wet- en regelgeving waar woningbouwcorporaties aan gebonden zijn. - Lange wachlijsten. - Kans op bureaucratische - Weinig invloed/zeggenschap op woning en woonomgeving - Kans op segregatie	- Verantwoordelijk voor eigen onderhoud woning. - Verplichte betrokkenheid van een woningbouwcorporatie - Kans op grondspeculatie / korte termijn betaalbaarheid? - Alleen huur mogelijk - Bestuur is hoofdelijk aansprakelijk - Vrije in- en uitbreiding	- Financiering vaak slecht mogelijk, of bij maar één financier (parapluypotheek)	- Hoge opstartkosten. - Kost soms 10 jaar om te starten. - Lastige vereniging van huurders als eigenaren woningen?	- Hoge maandlasten door winstoptimalisatie - Weinig invloed/zeggenschap op woning en woonomgeving
<b>Praktische nadelen en struikelblokken</b>	- Bij lage grondprijzen van gemeente of veel korting op de aankooprijzen risico op ongeoorloofde staatssteun	- Alleen toegankelijk voor de lagere inkomens	- Het vinden van een geschikte locatie voor nieuwbouw of een geschikt bestaand pand - Aankoop vastgoed valt onder regels verkoop aan derden. (Tijdelijk opgelost met beleidsregel experiment verkoopregels. [1])	- Financiering van de lidmaatschapsrechten - Te grote concurrentie met ontwikkelaars - Aangeboden bouwvolume is vaak te groot		

## Eerste bevindingen van de CLT, de Community Land Trust in Nederland:

- De CLT lijkt enigszins op wat woningcorporaties van oorsprong doen. Het voornaamste doel is huisvesten van huishoudens met lage inkomens en opbouwen van leefbare wijken en buurten.
- Gaat uit van meer betrokkenheid bij de woning en omgeving van huurders dan van eigenaars. Dat is echter niet altijd het geval. Kopers gaan voor de lagere woonlasten en denken niet altijd aan de kosten voor onderhoud - die ze nu zelf moeten betalen in plaats van een verhuurder die het voor ze regelt.
- Is geschikt voor wijken met (risico op) gentrificatie, gaat gentrificatie tegen.
- Lijkt op Koopgarant constructies etc., die nu voor 'toegelaten instellingen (woningcorporaties) niet meer zonder meer mogen gezien de nieuwe Woningwet.



- Belangrijk aspect is het tegengaan van winsten/speculeren, prijsstijgingen gaan niet naar de bewoner.
- I.v.m. de fiscale aftrekbaarheid lening eigen woning zullen er afspraken gemaakt moeten worden over winst- en verliesdeling.
- Welke juridische vorm past het best bij het vehikel? In België is het een coöperatieve vennootschap of vereniging zonder winstoogmerk, maar die kennen we niet in NL. We kennen wel de gewone vereniging en de coöperatieve vereniging. Aan de coöperatieve vereniging worden strengere eisen gesteld qua verslaglegging, omdat het gaat om het voeren van een onderneming. De aansprakelijkheid is mogelijk wel beter te regelen.
- Welke juridische vorm voor het recht van de bewoner is in Nederland het meest geschikt: recht van opstal of recht van erfpacht?
- In Nederland moet een CLT bij gestapelde bouw (waarbij het niet gaat om huurwoningen) gecombineerd worden met een appartementensplitsing of met een flatcoöperatie waar de leden een lidmaatschapsrecht kopen of huren van de coöperatie.
- Hoe komt de CLT aan grond, en aan geld om de woningen te bouwen? Crowdfunding, subsidie?
- Is de CLT misschien een passende vorm om permanent gebruik van recreatiewoningen te reguleren?
- De CLT lijkt ook wel wat op de BewonersBedrijven waar de LSA mee bezig is geweest. Zie hierna.

### **Trust en Bewonersbedrijf: [2]**

De laatste jaren is de trust in opkomst, naar Engels voorbeeld. Trusts zijn wijkondernemingen, meestal in de vorm van een stichting, die gebouwen, plekken of andere eigendommen beheren of exploiteren.[3] Het LSA (Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners) organiseerde in mei 2011 een studiereis naar The Selby Trust en nog vier andere trusts in de buurt van Londen.[4] Er waren in 2011 meer dan 500 trusts in Engeland, 'community-led' ondernemingen die gebouwen en eigendommen beheren en/of exploiteren, waarbij de buurt of wijk het referentiekader vormt.[5] Een trust wordt als gewone risicodragende onderneming geleid door bewoners, althans, zij hebben een meerderheid van stemmen in de board. Kenmerkend zijn een bestuur van burgers/bewoners, het hebben van eigendom (een pand, een complex of een terrein), ontstaan in en gebonden zijn aan de wijk, oriëntatie op wijkeconomie

(in plaats van op welzijn) en niet afhankelijk van subsidie.[6] In Engeland zijn er ook trusts die betaalbare huisvesting realiseren.[7] In Nederland kennen we Trust Noord, een verzameling burgerinitiatieven met De Tolhuistuin, de Noorderparkkamer en de Broedstraten als sprekende voorbeelden.[8]

Minister Donner heeft eind juni 2011 publiekelijk uitgesproken dat de trust een interessante vorm is om bewoners daadwerkelijk meer zeggenschap te geven over hun eigen leef- en woonomgeving.[9] Het LSA heeft van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties subsidie gekregen om bij wijze van experiment tien tot vijftien wijkondernemingen op te starten,

BewonersBedrijf genoemd. De principes van een BewonersBedrijf zijn ontleend aan de manier waarop in Engeland Development Trusts en Community Enterprises opereren.[10]

Ondertussen is de eindrapportage van het project Kennisontwikkeling Experiment Bewonersbedrijven gereed, waarin elf bewonersbedrijven worden beschreven. Bewonersbedrijven zijn stichtingen met een bestuur, een zakelijk leider, een certificaathoudersplatform en optioneel een Raad van Advies. De keuze voor een stichting is gebaseerd op het feit dat het dan mogelijk is om vrijwilligers een financiële vergoeding uit te keren, waarover niet alle leden (zoals in een vereniging) maar slechts het bestuur kan beslissen. Bovendien kan de stichting een ANBI-status krijgen, waarmee ze interessanter worden voor donateurs omdat zij hun gift fiscaal kunnen aftrekken.[11]

De basisprincipes van een BewonersBedrijf zijn dat zij: [12]

- Werkt aan economische, fysieke en sociale ontwikkeling van een gebied waarin bewoners zichzelf herkennen.
- Onafhankelijk is, zelfvoorzienend en winst vloeit terug naar de wijk en komt niet bij private personen terecht.
- Geïnitieerd is door (komt voort uit) bewoners, in bezit is van bewoners en wordt bestuurd door bewoners.
- Gericht is op samenwerking met bewonersverenigingen, de lokale overheid, instellingen en bedrijven.

Van de bewonersbedrijven die gevolgd zijn en met begeleiding van LSA zijn opgestart exploiteren er vier vastgoed dat verhuurd wordt als woning en/of werkruimte. Daarnaast worden taken voor bijv. de gemeente of woningcorporaties uitgevoerd zoals plantsoenenbeheer.

Vrijwilligers verlenen diensten zoals boodschappenservice of taxivervoer. Al met al levert dit bij de bewonersbedrijven geen sluitende begroting op, zodat aanvullend subsidies of leningen nodig zijn. De huurders profiteren van de bewonersbedrijven, doordat zij goedkope woon- of werkruimte kunnen gebruiken. Voor het overige gaat het vooral om 'sociale baten'.<sup>[13]</sup>

Belangrijke lessen waren dat het opstarten van bewonersbedrijven jaren kost, soms wel tien. Het kost veel inspanningen en tijd van burgers. Voor een sluitende begroting en een succesvol BewonersBedrijf is het essentieel dat zij, bij voorkeur 'om niet' of tegen een lage prijs vastgoed kunnen verkrijgen. Initiatieven die gelinkt zijn aan een sterk netwerk van professionals hebben een grotere kans van slagen. Het besturen van het BewonersBedrijf moet niet volledig democratisch zijn, omdat dat de continuïteit van de onderneming in gevaar kan brengen.<sup>[14]</sup>

De inspraak lijkt goed geregeld te zijn, de financiële haalbaarheid is echter nog een probleem. Het is nog onduidelijk of in een BewonersBedrijf zowel huurders als eigenaars van een woning verenigd kunnen zijn. Vooralsnog lijkt dat niet het geval te zijn.

## Bronnen

- *[2] Uit: Van der Vleuten, M.C.E., Gemengde complexen, een onderzoek naar de juridische knelpunten in woongebouwen met zowel huurders als eigenaar-bewoners, diss., Maastricht: Nexus 2017, p. 340 e.v.*
- *[3] Er wordt momenteel gezocht naar andere rechtsvormen voor sociale ondernemingen waar de trust c.q. het BewonersBedrijf een voorbeeld van is, zie Hillen, M. & S. Panhuijsen, B.V.m. De sociale onderneming op weg naar het Burgerlijk Wetboek, Amsterdam: Social Enterprise L 2016, en <http://www.bewonersbedrijven.nl/category/kennis/fiscaal-juridisch/>.*
- *[4] Zie [www.isabewoners.nl](http://www.isabewoners.nl) voor een verslag van deze studiereis.*
- *[5] Van der Lans, J., 'Toevertrouwen aan burgers - column 'Waar is Jos van der Lans?', TSS - Tijdschrift voor sociale vraagstukken 2011/juni, p. <http://www.josvdlans.nl/publicaties/2011-06%20TSS%20-%20Toevertrouwen-aan-TRUSTs-UK.pdf>.*
- *[6] Van Dommelen, S. & C. Keulemans & J. Van der Lans, Trust Noord, Amsterdam: 2012, p. 17.*
- *[7] [www.isabewoners.nl/studiereis-londen/](http://www.isabewoners.nl/studiereis-londen/).*

- [8] *Van Dommelen & Keulemans & Van der Lans, Trust Noord, Amsterdam: 2012, p. 5. Zie ook Boerenbach, N. e.a., Wijkondernemingen, Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Aedes 2012, p. 19.*
- [9] *Handelingen II 33000-VII 17 november 2011, TK 25-14, p 83. Zie ook Van Dommelen & Keulemans & Van der Lans, Trust Noord, Amsterdam: 2012, p. 16.*
- [10] *Zie [www.bewonersbedrijven.nl](http://www.bewonersbedrijven.nl), [www.lsabewoners.nl](http://www.lsabewoners.nl) en <http://kennisbank.platform31.nl/pages/28630/Experimenten-met-BewonersBedrijven-dit-jaar-van-start.html>.*
- [11] *Kleinhans, R.J. e.a., Project Kennisontwikkeling Experiment Bewonersbedrijven. Eindrapportage, Delft: OTB 2015, , p. 85.*
- [12] *Kleinhans e.a., Project Kennisontwikkeling Experiment Bewonersbedrijven. Eindrapportage, Delft: OTB 2015, , p. 57-59. Zie ook Kalk, E. & N. Dubbelboer, De werkplaats maakdebuurt, hoe maatschappelijke initiatieven zich écht verder kunnen ontwikkelen, Amsterdam: Agora Europa 2016, p. 114.*
- [13] *Kleinhans e.a., Project Kennisontwikkeling Experiment Bewonersbedrijven. Eindrapportage, Delft: OTB 2015, p. 125-127.*
- [14] *Kleinhans e.a., Project Kennisontwikkeling Experiment Bewonersbedrijven. Eindrapportage, Delft: OTB 2015, p. 131-134.*



## **Beknopt Literatuuronderzoek**

Uit de literatuur blijkt het volgende over de CLT:

### 1. R. Boone (2017):

De CLT is in de jaren '60 ontstaan in de VS; enkele jaren geleden is het idee naar België overgewaaid. Het initiatief gaat meestal uit van de overheid en is bedoeld om mensen die niet zo kapitaalkrchtig zijn, toch de mogelijkheid te geven een huis te verwerven. In België lopen nu proefprojecten in Gent en Brussel.

Volgens het CLT-principe blijft de overheid of de woningcorporatie eigenaar van de grond, de koper koopt alleen de woning aan. Bedoeling is om woningen betaalbaar te houden voor mensen met een lager inkomen, en hen de kans te geven op de sociale ladder te klimmen. De grond blijft van de gemeenschap of van een stichting bestaande uit de eigenaars, het lokale middenveld en de overheid. Bij verkoop van de woning gaat een groot deel van de meerwaarde terug naar de gemeenschap. Deelnemers worden door de overheid, de woningcorporatie of de stichting geselecteerd. Ze worden begeleid en ondersteund bij de uitwerking van het project en ook daarna in de woonfase. Ook de buurt wordt in het project betrokken. CLT wordt in België meestal geregeld via een opstalrecht of een erfpacht. Die lopen echter af na 50 of 99 jaar en dan wordt normaliter de grondeigenaar eigenaar van de woning. Daarvoor moet nog een oplossing gevonden worden.

In mei 2017 heeft de Vlaamse regering alvast een decreet en een aantal uitvoeringsbesluiten goedgekeurd, zodat woonprojecten als CLT afwijkingen kunnen krijgen op de bepalingen uit de Vlaamse wooncode. Dat gaat dan bijvoorbeeld over de wijze van samenstelling van wachtlijsten, die in de sociale woningenmarkt gevolgd moet worden.[15]

### 2. S. Bouly & J. de Haese (2015):

Een van de verschijningsvormen van nieuwe technieken om betaalbare huisvesting te realiseren zijn community land trusts (CLT). Een CLT is een organisatie die gebouwen opricht op gronden die aan (semi)publieke instanties toebehoren en die deze gebouwen of delen ervan betaalbaar op de markt brengen. Aangezien de CLT eigenaar

blijft van de grond, treedt er een horizontale eigendomssplitsing op tussen de grond enerzijds en de constructies die erop worden opgericht anderzijds (gemengde eigendom).

In België is een dergelijke eigendomssplitsing automatisch gelijk aan de vestiging van een opstalrecht. De dwingende termijnbeperking in het Belgische recht van een opstalrecht tot vijftig jaar maakt dat CLT's vaker gebruik maken van een erfpachtrecht dat in België gedurende 99 jaar stand kan houden. Toch is in België dit vernieuwen of verlengen van het recht nog steeds een lastig ding.[16]

### 3. P. Thion (2015):

In de uit de Verenigde Staten overgewaaid rechtsfiguur van de 'Community Land Trust' (CLT) wordt erfpacht op een bijzondere manier toegepast. Die trust wordt in hoofdzaak opgericht opdat ook gezinnen met een beperkt inkomen eigenaar kunnen worden van een eigen woning. De trust, die in België doorgaans de vorm aanneemt van een 'vereniging zonder winstoogmerk' (maar een 'coöperatieve vennootschap met onbeperkte aansprakelijkheid' - eventueel met een sociaal oogmerk - (in Nederland vergelijkbaar met een coöperatie) kan evengoed), blijft eigenaar van de grond. Op de grond wordt dan een erfpachtrecht verleend aan de toekomstige bewoners. De bewoners worden dus slechts eigenaar van de woning en niet van de grond. Wanneer zij beslissen om de woning te verkopen, moeten de eventueel ontvangen kortingen aan de trust worden terugbetaald, samen met het grootste deel van de eventuele waardevermeerdering op de aankoopprijs.

Om het bewonersbelang te overstijgen wordt de trust bovendien bestuurd als een open ledenorganisatie, bestaande uit een drietal stakeholders: de bewoners, de lokale overheid en de buurtbewoners, aangevuld met buurtorganisaties.

De CLT biedt een aantal belangrijke voordelen. Het biedt kwetsbare gezinnen de kans om bestaanszekerheid op te bouwen in een kwalitatieve woonomgeving, waar zij zelf mee zeggenschap over hebben. Bovendien kunnen zij als eigenaar van de woning aanspraak maken op (belasting-)voordelen die huurders mislopen. Voorts kunnen de overheidsmiddelen in deze formule optimaler worden ingezet dan in een 'klassieke' overheidsbesteding voor hetzelfde aantal woningen (in België). Niet alleen werkt de steun langer in de tijd, hij komt ook ten goede aan een relatief groter aantal particulieren. Via de trust

ontstaat er als het ware een revolverend fonds van terugkerende overheidsmiddelen die telkens opnieuw voor specifieke doelgroepen kunnen worden ingezet.[17]

4. R. Timmermans (2017):

De CLT wordt in België als een mooie vorm voor cohousing gezien. Het Vlaamse decreet van 24 februari 2017 houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen, meer bepaald de Community Land Trust en cohousing, vormt een belangrijke impuls. Beide uitgiftetechnieken zijn gericht op betaalbare huisvesting. De CLT beoogt in essentie grond tegen gunstige voorwaarden langdurig ter beschikking te stellen van huishoudens met een modaal inkomen die op de particuliere koopmarkt niet aan bod komen.

Cohousing richt zich eveneens op betaalbaarheid van het wonen en beoogt dit resultaat te verwerven door het gedeeld gebruik van woonruimte en het gezamenlijk beheer van gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. Daarnaast is er ook de voluntaristische, participatieve en idealistische inzet van de cohousers. Zij hebben niet de bedoeling zich terug te trekken in een besloten gemeenschap, zoals in gated communities gebeurt, maar opteren er wel voor in een buurtschap weliswaar individueel te wonen, maar toch in sociale cohesie met anderen. Niet de uitsluiting, maar juist de insluiting en de inclusie van naast elkaar wonende mensen moeten als het DNA van cohousing worden beschouwd.[18]

5. [www.wooncrisis.be](http://www.wooncrisis.be) (2013):

Een CLT is een organisatie zonder winstoogmerk die eigendommen bezit, ontwikkelt en beheert ten gunste van de lokale gemeenschap. Het doel is om grond en eigendommen te verwerven en deze voor altijd te behouden in een trust ten behoeve van een gemeenschap. De uiteindelijke bedoeling is het produceren en beheren van betaalbare woningen voor de lagere inkomensklassen. Ook andere functies (economische activiteiten, diensten) kunnen een plaats krijgen op de gronden van de Community Land Trust, voor zover ze de gemeenschap ten goede komen.[19]

Om de woningen betaalbaar te maken voor mensen met een laag inkomen geeft de CLT 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 huis 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 voorkeursrecht op de woning. Wanneer een bewoner zijn huis verkoopt, zal de CLT het terugkopen tegen de marktprijs. Daarna wordt het opnieuw verkocht, en de nieuwe koper ontvangt de oorspronkelijke premie, plus een deel van de winst uit de verkoop. Zo blijft het huis ook na verkoop betaalbaar. De woningen blijven dus betaalbaar omdat de winst die ze gegenereerd hebben, terugvloeit naar de gemeenschap.

**Bronnen:**

- [15] Boone, R., 'Cohousing en de wet: enige creativiteit is geen overbodige luxe', *De Juristenkrant* 2017/353, p. 11.
- [16] Bouly, S. & J.d. Haese, 'Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht', *Notarieel en fiscaal maandblad* 2015/9, p. 278-289, p. 283-284.
- [17] Thion, P., 'Vlaamse regelgever ontdekt cohousing', *De Juristenkrant* 2015/317, p. 4.
- [18] Timmermans, R., 'Deel V. Einde van cohousing', *OGP* 2017/306, p. 139-147.
- [19] 'Gemeenschapsgrond als basis voor betaalbare woningen en een democratische stad.', *www.wooncrisis.be* 2013/11 juni,

## CLT in het buitenland

Op 22 mei waren we op de conferentie van het Europese project SHICC in Lille:



Hier waren ongeveer 100 CLT bewonersgroepen, technisch experts, ambtenaren en investeringsbedrijven uit de VS, UK, België en Frankrijk bij elkaar om met en van elkaar te leren over CLT's.

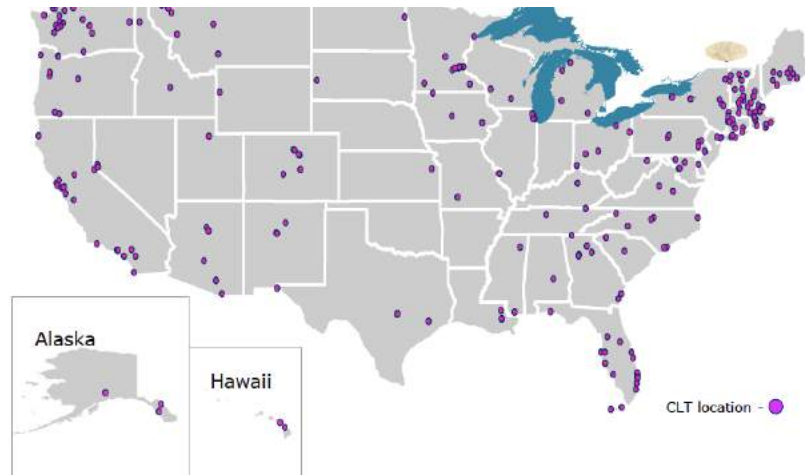
Het Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC) project is een Europees project dat als doel heeft om de versnelling van CLT's in West-Europa te bewerkstelligen.

In 2020 wil het project 500 CLT hebben gestart voor 7000 woningen en ongeveer 20.000 inwoners.

In Lille, Gent, Antwerpen en London zijn de eerste pilot projecten gepland. In Nederland tot op heden nog geen...

### **Belangrijkste inzichten na een dag in Lille:**

- De diversiteit van CLT's is enorm. Van de 280 CLT's in de VS en 290 CLT's in de UK legt iedere CLT de nadruk op een ander aspect. Soms gaat het over het verhuren van woningen bij gebrek aan een sociale woningbouwsector. Soms gaat het over het sociaal ontwikkelen van grond.



- CLT's gaan in eerste instantie over de sociale ontwikkelingen van buurten. Daar is betaalbaar wonen een onderdeel van.
- De aankoop van grond is cruciaal voor het starten van een Community Land Trust.
- CLT's starten zowel top-down op initiatief van lokale overheid (bijvoorbeeld in Burlington, VS) als bottom-up op initiatief van een groep bewoners (CLT in Londen)
- De ontwikkeling van CLT's gaan sneller met behulp van een nationaal expertisecentrum. De VS en UK werken beiden met een nationaal kenniscentrum dat startende CLT's ondersteunt:

<http://www.communitylandtrusts.org.uk> en  
het <http://cltnetwork.org>

- UN-Habitat heeft de CLT omarmt als een sterk mechanisme om toegang tot betaalbaar wonen mogelijk te maken. Zie [hier de publicatie](#) hierover en [Article 107 van de nieuwe Habitat III. Urban Agenda](#) .

## Amsterdams beleid

In deze blog een overzicht van Amsterdams beleid relevant voor de Community Land Trust.

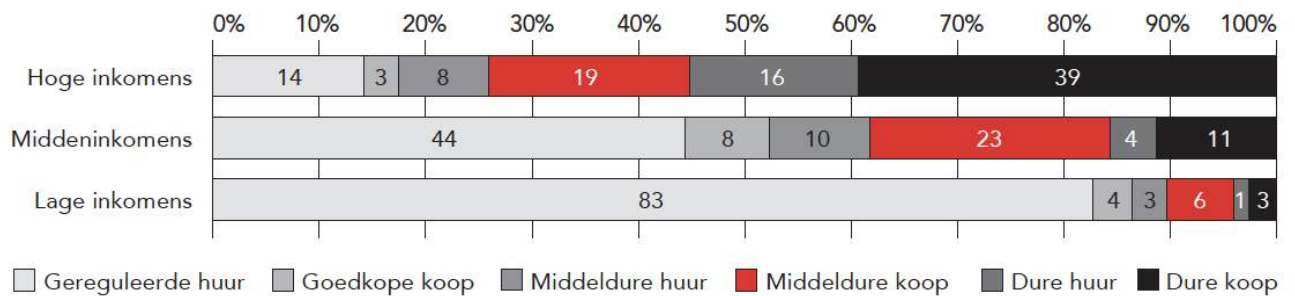
Stadsdeel Zuidoost heeft de ambitie om zich te ontwikkelen tot een aantrekkelijk deel van de metropoolregio. Dit wordt ondersteund door de visie Koers 2025 en Woonagenda 2025.

### Koers2025

De gemeente Amsterdam zet de aankomende jaren in om de wijken divers in te richten. Met mogelijkheden voor diverse bewoners:

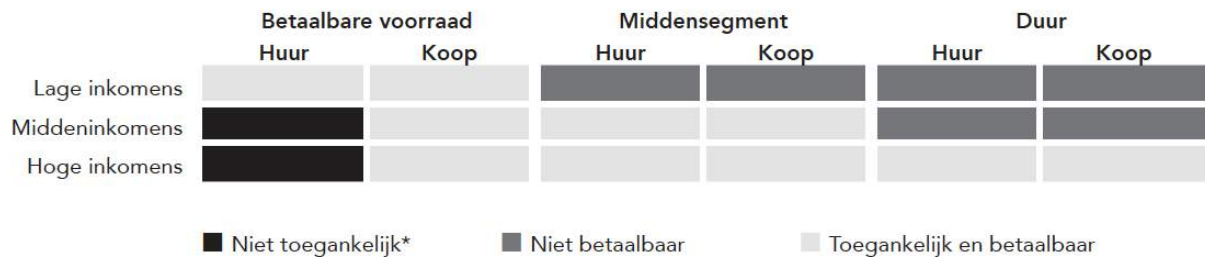
“De klassieke scheiding tussen wonen en bedrijvigheid is steeds minder makkelijk te maken. Steden staan voor een enorme duurzaamheidsopgave. Ook hier geldt dat gemengde stedelijke milieus, functioneel en qua bevolkingssamenstelling, het best in staat zijn aan deze ontwikkelingen ruimte te bieden.” [Koers 2025](#)

“De komende jaren is de Amsterdamse ontwikkel- strategie dus primair gericht op het realiseren van voldoende woningen in alle segmenten in kwalitatief hoogwaardige, gemengde stedelijke milieus.”



### Gemeente Amsterdam Woonagenda 2025 - 19 juli 2017 (pag 16) Woonagenda 2025

Als de woningvoorraad beter aansluit bij de woningbehoefte, door aanpassingen in de woningvoorraad, is het belangrijk dat deze woningen ook bewoond worden door de huishoudens die hierop zijn aangewezen. Van de woningvoorraad heeft 61,3% een huurprijs of een WOZ-waarde die betaalbaar is voor huishoudens met een laag inkomen. Dit gaat om gereguleerde huur woningen (57,3%) aangevuld met betaalbare koopwoningen.



Gemeente Amsterdam Woonagenda 2025 - 19 juli 2017 (pag 33)

## Doelgroepen

Voor zowel ouderen, kwetsbare groepen als jongeren en studenten is het lastig om in het reguliere aanbod (passende) woonruimte te vinden. Jongeren en studenten hebben vaak weinig inschrijfduur, kwetsbare groepen hebben vaak te maken met een urgente vraag naar woonruimte en voor ouderen is het van belang dat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Voor al deze doelgroepen is het dus van belang dat er specifieke woonruimte beschikbaar blijft, ook op het moment dat de huidige programma's aflopen.

## Gebiedsplan 2018

De H-Buurt in Amsterdam Zuid-Oost is door de gemeente als ontwikkelbuurt gekozen ([Gebiedsplan 2018, Bijlmer Centrum](#)). Dit wil zeggen:

“In de Strategische Buurtontwikkeling worden de volgende doelen nagestreefd:

1. Verbetering van de kwaliteit van woningen, woonomgeving en gebouwde voorzieningen.
2. Verbetering van de leefbaarheid.
3. Verbetering van de sociaal economische positie van de buurt en de bewoners.
4. Koppeling van stedelijke ontwikkelingsgebieden met strategische buurt- ontwikkeling.
5. Verbetering van de energetische kwaliteit (duurzaamheid) van de woningen. “ Woonagenda 2025.”

In het gebiedsplan 2018 Bijlmer centrum wordt gesproken over de ambitie om voor iedere bewoner met een verhuishwens een passende woonruimte te realiseren.

“Zuidoost wil een stadsdeel zijn waar bewoners zich thuis voelen en waar ze willen blijven wonen. In de toekomst moet voor iedere bewoner met een verhuishwens passende woonruimte zijn. Ook willen we graag nieuwe bewoners van buiten het stadsdeel aantrekken. We

werken aan de kwaliteit van bestaande woningen, een prettige woonomgeving en de bouw van nieuwe woningen voor verschillende groepen mensen, en sociaal- economische voorzieningen. “

### **Broedplaatsenbeleid**

Het broedplaatsenbeleid is ook interessant in Amsterdam. De ambities om broedplaatsen mogelijk te maken botst met het dure vastgoedaanbod:

“Het gemeentebestuur zet de bestaande lijn voort om jaarlijks ten minste 10.000 m<sup>2</sup> nieuwe broed- plaatsen mede mogelijk te maken. In de broedplaatsen varieert het percentage CAVA-ateliers tus- sen de 40 tot 100 procent van het vloeroppervlak. Het zal in veel gevallen gaan om tijdelijke broedplaatsen (drie tot tien jaar). Dit is een ervaringsgegeven van de afgelopen tien jaar. Het dure vastgoedaanbod in Amsterdam biedt beperkte mogelijkheden voor broedplaatsontwikkelaars en beheerders om gebouwen te kopen of voor langere tijd, laaggeprijsd, te huren. “ [Herzien Amsterdams Atelier- en Broedplaatsenbeleid 2015 – 2018](#)

### **Erfpachtbeleid**

“De grondwaarde wordt residueel bepaald door de marktwaarde (WOZ-waarde) te verminderen met de opstalwaarde. De waarde van de grond afhankelijk is van de functie (bestemming) en de locatie. Zo betaalt een kinderdagverblijf minder erfpacht dan een kantoor en is erfpachtgrond in het centrum duurder dan in Nieuw- West.” <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/kosten-berekend/>

Omdat de waarde van de grond afhankelijk is van de functie moet voor een CLT worden bepaald wat de gemegde functie/bestemming wordt.

### **Conclusie**

Een Community Land Trust (CLT) draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente Amsterdam. Een CLT zorgt voor meer aanbod voor mensen met een laag inkomen die nu de wijk uit verhuizen door lange wachtlijsten voor sociale huur of te hoge kooprijzen. En een CLT draagt bij aan het broedplaatsen beleid om voor lange termijn broedplaatsen te kunnen realiseren.

## De H-buurt ontwerpt zelf aan de stad

Waar is behoefte aan in jouw wijk? Hoe zou jij willen wonen en leven? Kunnen de principes van een Community Land Trust (CLT) een handvat bieden aan de wijk om zelf aan het roer te staan ten behoeve van inclusieve gebiedsontwikkeling? Rondom die vragen hebben we 26 Juni met 20 diverse mensen die wonen in de Bijlmer een intensieve **human centred design sprint** georganiseerd.

Het resultaat van de ontwerpessie is net zo divers als de jonge, oude, 1ste en 3e generatie in Nederland wonende mensen die aanwezig waren. En toch zijn er een aantal zaken die telkens terugkwamen.

### **Wijk & gemeenschap**

In de Bijlmer wordt door de deelnemers ervaren dat er weinig plek is om elkaar te ontmoeten. De Bijlmer is ontworpen om zoveel mogelijk mensen te huisvesten. Sociale ontmoetingsplaatsen worden nu gemist. Om elkaar te ontmoeten, netwerken te delen om werk te vinden of gewoon te hangen.

Toen we de deelnemers vroegen waar behoefte aan was voor de gemeenschap kwam een diverse multi-purpose gemeenschapsruimte naar voren. Die zowel dienst kan doen als:

- kinderopvang. Hoe kan er passende kinderopvang komen zodat meer vrouwen sneller kunnen werken?
- verzamelplek voor jeugd en jong volwassenen, waar ze terecht kunnen met vragen over het leven of hoe en waar ze zaken kunnen aanpakken, kunnen hangen, in contact kunnen komen met andere verhalen,
- voorlichting kan geven over gezondheidszorg. Hoe kunnen mensen uit de Bijlmer sneller doorverwezen worden naar passende zorg in plaats van te vertrouwen op zelfmedicatie?
- waar plek is voor allerlei religies om bijeenkomsten te organiseren. om gebedsdiensten te houden. En een plek die voor trouwerijen of rouw- afscheidsdiensten.
- plaats waar netwerken gedeeld en benut worden om sneller werk te vinden of om de lokale economie beter 'op zichzelf' zou kunnen aansluiten'. Hoe kan een opgeleide accountant uit Nigeria hier een

baan vinden om zijn talenten te benutten? Waarom leveren wij niet zelf de schoonmaakdiensten voor de omliggende bedrijven?



## Wonen

De behoeftes om te wonen zijn ook divers en leken gekenmerkt door de specifieke behoeftes van de verschillende Bijlmer generaties. Gesprekken gingen van een derde generatie die het had over een gat in zijn AOW of een te groot huis omdat zijn kinderen de deur uit waren; een tweede generatie die nadacht hoe de toekomst van haar kinderen in de Bijlmer kon zijn, om genoeg privacy te creëren voor het jonge gezin van haar kinderen en toch ervoor zorgen dat deze dicht bij hen kunnen blijven; of een eerste generatie die zijn vleugels nog wil of al heeft uitgespreid, op de hoogte van de mogelijkheden die Nederland biedt, vaak al opgeleid maar toch moeite heeft om in de Bijlmer zelfstandig te bloeien, meestal door het gebrek aan passende huisvesting klein/groot.

De diversiteit in doelgroepen zorgde ook voor directe dromen voor gebiedsontwikkeling; zowel grote appartementen om grote gezinnen te huisvesten. Kleine appartementen voor starters. Appartementen die zijn ingericht voor oude mensen, of speciaal zijn ontworpen om zorg te kunnen verlenen. Allemaal met als doel om op deze manier verschillende generaties bij elkaar te laten wonen in hetzelfde complex. Breed gedeeld was dat deze diversiteit in het aantal m<sup>2</sup> van de appartementen zich mag/moet zich vertalen in de prijs.

Opvallend in de discussies over de elementen van een woning waren de discussies over mobiliteit en voorzieningen, waar betaald parkeren



en het slopen van de parkeergarages zorgt dat er een pleidooi werd gedaan voor voldoende parkeerplekken bij de woningen.

De maatschappelijke en economische waarde van duurzaamheid stond ook hoog op de agenda, waar de meerkosten van elementen van energiezuinigheid, watermanagement en groenbeheer en buitenruimte werden afgezet tegenover de gebruiks- gezondheids- en servicekosten.

### **Inclusieve gebiedsontwikkeling.**

Het Community Land Trust model werd besproken naar aanleiding van onderstaand filmpje als een concept voor inclusieve gebiedsontwikkeling.

Het idee dat inwoners over de hele wereld al succesvol het heft in eigen hand hebben genomen, en zelf beslissingsbevoegdheid en eigenaarschap te dragen ten behoeve van de buurt en wijkontwikkeling van een CLT was een eye opener. Er werd terecht opgemerkt dat de CLT een nieuw hoofdstuk kan zijn voor hoe de Bijlmer is ontstaan op de tekentafel van succesvolle architecten en nu dezelfde maquettes worden her-ontworpen en ingevuld door de bewoners zelf. Het maakte discussies, energie, interesses en actiebereidheid los om een CLT Bijlmer te creëren en invulling te geven aan de  $\frac{1}{3}$  eigendom van de gemeenschap en  $\frac{1}{3}$  eigendom van de toekomstige bewoners. Er werden een aantal vragen door de deelnemers gesteld:

- Hoe bepalen we wie er wel en niet mee mag doen met de CLT?
- Op welke doelgroepen richten we ons met de CLT?
- Hoe zorgen we ervoor dat ook mensen meedoen die normaal gesproken niet meedoen?
- Hoe kunnen we een Bijlmer proof CLT model maken dat niet gaat over wonen alleen, maar over de inclusieve leefkosten & baten?



## Springstof design sprint

### PROGRAMMA EN BRIEFING DEELNEMERS COMMUNITY LAND TRUST

#### Wat gaan we doen?

Het thema van deze editie Springstof is **de Inclusieve Stad**. Twee groepen gaan met belangrijke thema's van deze tijd aan de slag: Wonen en de Energietransitie. Tijdens Springstof ontmoet je nieuwe mensen en werk je geconcentreerd in intensieve human centred design sprints aan een thema die jou aan het hart gaat.



Jij draagt bij aan het onderwerp betaalbaar wonen en inclusieve gebiedsontwikkeling, specifiek: Het ontwerpen van het prototype naar voorbeeld van de Community Land Trust. Naar dit eindresultaat, werken we in 1,5 dag naartoe. Gedurende Springstof behandelen we vragen zoals:

- Waarom is er dringend een nieuwe oplossing nodig à la CLT in Nederland, Amsterdam en specifiek de H-buurt?
- Hoe kan dit financieel gaan werken?
- Wat zijn kansrijke plekken voor de CLT in de H-buurt?
- Welke woning en gebouw typologieën zijn kansrijk?
- Wat is het voorziene ontwikkelproces om een CLT te maken?
- Wat voor een rendement kan er op een investering gehaald worden?
- Hoe kan dit juridisch gaan werken binnen de huidige modellen?
- Hoe ziet de samenwerking tussen grondeigenaar, buurt/community en bewoners eruit?
- Hoe blijft het inclusief en betaalbaar voor verschillende doelgroepen?
- Wie bepaalt welke mensen er gaan wonen?

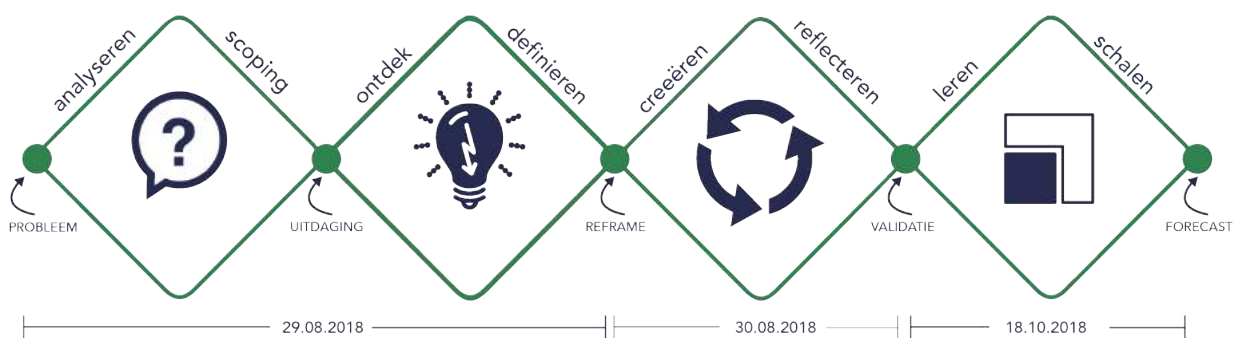
We gaan aan de slag met diverse mensen, lekker eten en een mooie locatie. We gaan kijken op welke manier het Community Land Trust model in Nederland ([zie hier een kort intro filmpje](#)) / H-Buurt / Bijlmer

eruit kan komen te zien. Dat doen we 29 en 30 augustus met een speciaal geselecteerd team van diverse experts.

## Vorbereiding

Er is reeds door ons vooronderzoek verricht. Behoeftes zijn opgehaald bij mensen die in de Bijlmer wonen. En de afgelopen maanden hebben we ook andere inzichten opgedaan. We presenteren de belangrijkste behoeftes en inzichten op 29 augustus. Zie ook het programma hieronder. En we vragen jullie om alvast deze website [communitylandtrust.nl](http://communitylandtrust.nl) door te nemen. Zo kunnen we starten met hetzelfde kennisniveau over de CLT.

## Programma en resultaten



## Woensdag 29 augustus

- Start 08.30: Ontbijtlesing over de inclusieve stad
- Bepalen/reframen uitdagingen voor de inclusieve stad
- Presentatie vooronderzoek / behoeftes en inzichten bewoners
- Produceren prototype 1.0
- Lunchtalk inclusieve stad
- Produceren en simuleren prototype 2.0
- Afsluitend avondeten-borrel
- Einde 19.00

## Donderdag 30 augustus

- 08.30 Ontbijtsessie op locatie in de Bijlmer H-Buurt
- Presentatie prototype 2.0 aan lokale expert-bewoners en andere frisse blikken
- Verwerken feedback en produceren prototype 3.0
- 12.00 Einde
- 13.00 Voor geïnteresseerden lunchtalk inclusieve stad op Spring House.

## Donderdag 18 oktober

- Symposium Community Land Trust Nederland
- Lancering van CLT in de Bijlmer H-Buurt

Als je hierbij wilt zijn, laat het dan weten via onderstaande formulier.

**Samenwerkingspartners:** [And The people](#), [Publieke Versnellers](#), Twynstra Gudde, Maranatha Community Center, Triodos Foundation, Stimuleringsfonds Creatieve Industrie & Gemeente Amsterdam.

## Ontwerpteam 29 en/of 30 augustus; deelnemers oa.

- Juridisch expert Mechteld van der Vleuten (bevestigd)
- Maatschappelijk ontwikkelaar Grayfield / Igor Sancisi (bevestigd),
- Maatschappelijk investeerder Norbert van der Vegt (bevestigd).
- Sociaal innovator Martien Kromwijk (bevestigd)
- Woningbouwcorporatie Rochdale / Agnes Abrahams (bevestigd)
- Gemeente Amsterdam / Heleen Hof, Erna Hollander, Robbin Pennings (bevestigd).
- Universiteit van Amsterdam / Joachim Meerkerk (bevestigd)
- Community Land Trust Brussel / Geert de Pauw (bevestigd)
- Landelijke netwerk van innovatief bewonersinitiatief (LSA) / Thijs van Mierlo (bevestigd)
- Dorota (design research STBY),
- Joris Kramer & Jip Nelissen (strategisch ontwerp bureau And The People)

Rense Bos (Publieke Versnellers)

### **Het ontwerp van een community land trust.**

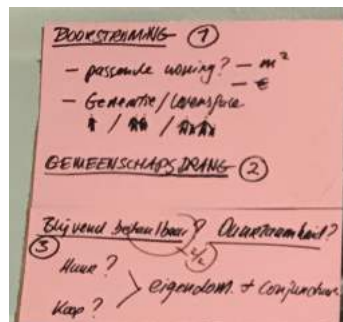
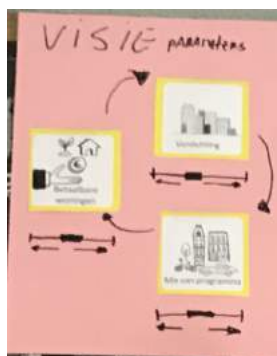
Tijdens Springstof is er een verkenning gemaakt naar de uitgangspunten voor een Community Land Trust (CLT) in de H-buurt te Amsterdam. Hier zijn drie deelluitwerkingen gemaakt die betrekking hebben tot het ontwerp van een CLT;

1. Hoe kan het multi-stakeholder proces eruit zien om een CLT complex te ontwikkelen?
2. Hoe kunnen we de bestaande initiatieven en kansen uit buurt gebruiken voor de ontwikkeling van een CLT complex?
3. Wat kunnen de de eerste uitgangspunten voor het functionele ontwerp van een CLT complex zijn?

## Het ontwerpproces organiseren

Voor de realisering van een CLT complex is het participatie- en stakeholder-proces van lokale en strategische stakeholders cruciaal. Bij alle ontwikkelingsfases, van conceptvorming tot de uitvoering tot de exploitatiefase, dient dit te zijn geborgd. Centrale vragen hierbij zijn; hoe organiseer je eigenaarschap vanuit de buurt, hoe creëer je committent van de gemeente en hoe kunnen experts de CLT ondersteunen tijdens zowel het fysieke ontwerp, het juridisch raamwerk en het financiële kader?

Om hier invulling aan te geven zijn verschillende uitgangspunten geformuleerd waar tijdens het ontwerpproces stelling in dient te worden genomen door de betrokkenen. Hieronder vallen de missie en



visie van de CLT, het programma van de CLT en de juridisch en financiële uitgangspunten.

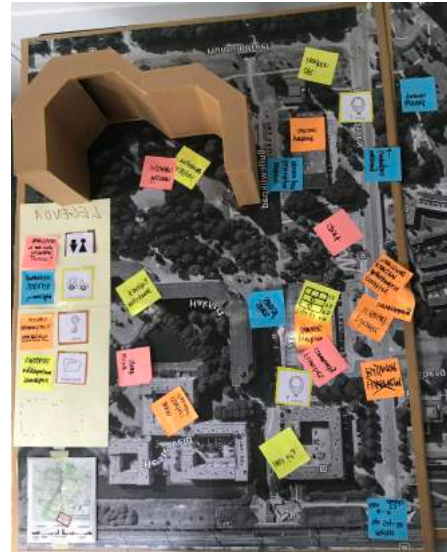
Tijdens Springstof is er een eerste roodmap gemaakt met de elementen van het multi-stakeholder proces. Er zijn concrete milestones geformuleerd zoals; het realiseren van draagvlak dmv een petitie voor de CLT, formulering van een CLT stuurgroep, de oplevering van de CLT statuten of de werking van het prijsplafond. De uitgangspunten hiervoor zijn de geleerde lessen van de [CLT Brussel](#) en de resultaten van het Europese onderzoeksprogramma [Urb@Exp](#). De organisatie van deze participatieve gebiedsontwikkeling vindt plaats door middel van zgn. [social en urban labs](#), om zo de samenwerking te borgen en het project uit te werken.

## 2. Lokale kansen en initiatieven als uitgangspunt.

Om direct en zo integraal mogelijk de resources en de reeds bestaande initiatieven kansen te benutten is er een aanzet gemaakt van een 'placemaking-kansenkaart'. Dit met als doel om kennis en kansen te bundelen en zgn. placemaking principes toe te passen. De kaart kan zo dienen als ondersteuning voor een betekenisvolle

invulling van het programma van het CLT complex. Met andere woorden het kan de lokale gemeenschap helpen bij het transformeren van een niet goed functionerende buurt tot een wijk met vitale en levendige plekken. De benadering zorgt voor een gecoördineerd experiment. Waarbij bewoners en betrokkenen in gesprek gaan over de verschillende ideeën en benaderingen die er leven in de buurt.

Er is een versie van de interactieve kaart gemaakt met de aanwezige kennis, met een legenda waarin beleidsuitgangspunten, data uit google maps en informatie van internet over lokale initiatieven zijn geplot. De kansenkaart kan als startpunt dienen om te komen tot verbeteringsvoorstellen die op korte termijn kunnen worden gerealiseerd ('quick wins') en oplossingen gericht op de langere termijn waar een CLT aan kan voldoen.



### 3. De CLT Bijlmer; een concrete stap naar een "Affordable Paradise".

Tijdens Springstof kregen de deelnemers een samenvatting gepresenteerd van het afstudeeronderzoek van Jerryt Krombeen (Urban Designer Gemeente Amsterdam). Zijn strategie voor een 'affordable paradise' is geënt op een analyse van de Amsterdamse stedenbouw en sociaal-economische parameters. Hierop gebaseerd stelt Krombeen een interventie voor die zich richt op de Bijlmer met een herontwerp voor de Gooische-weg.

Het ontwerpteam koos ervoor om de uitgangspunten voor een CLT complex te baseren op een eerste concrete uitwerking van de visie en grootschalige interventie van 'Affordable Paradise'. Waarin betaalbare woningen, verdichting en een mix van programma centraal staan. Uit de kansenkaart werden twee mogelijke her-ontwikkellocaties voor een CLT gedefinieerd voor nieuwbouw en transformatie; enerzijds de bestaande flats aan Hogevecht in beheer van Rochdale en anderzijds de herbestemming van de parkeergarage aan Hakvoort. De parkeergarage werd mede door zijn huidige lokale bedrijvigheid en daardoor potentieel gemengde bestemming als startpunt genomen voor een 'case-study'. Voor deze plek met een fotoprint van ruim 5000m<sup>2</sup> werd het typologisch stads-bouwblok van Krombeen geprojecteerd. De CLT heeft een verdere invulling gekregen door 'economische ruimte' te combineren met 'community ruimte' voor zo'n 15 units en een viertal woningtypes van zo'n 50 units die aansluiten bij de levenscyclus van bewoners.

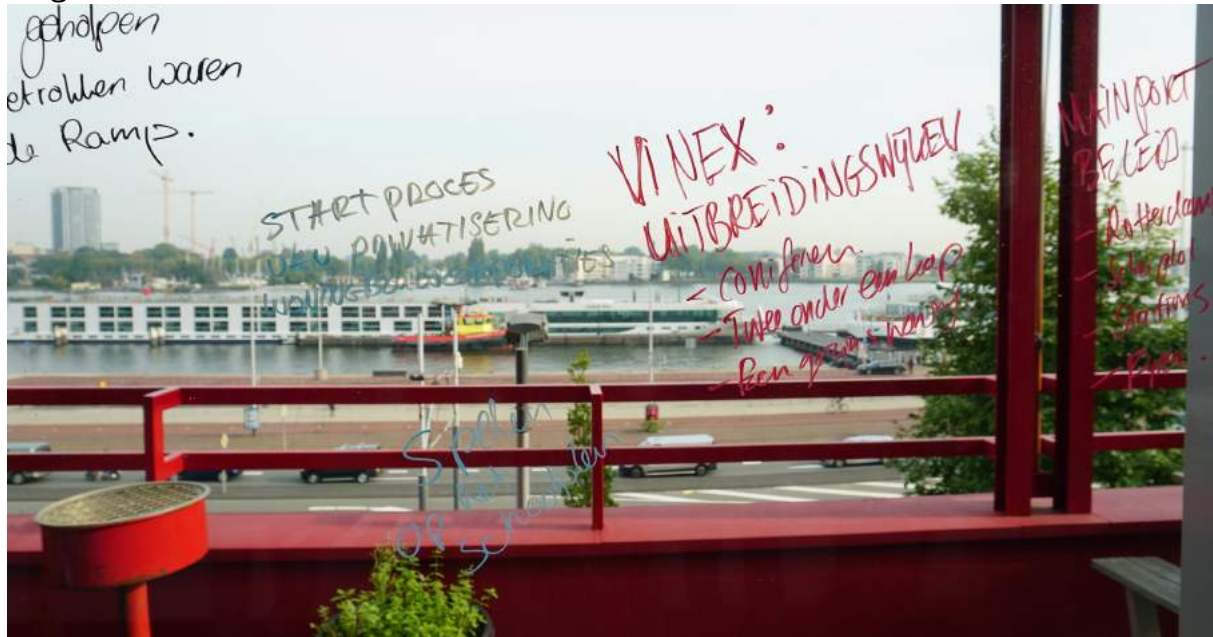


### Hoe nu verder?

Voor de uiteindelijke realisering van een CLT complex is er een opdrachtgever en lokale eigenaar nodig. De board van de [Stichting Marantha Community Transformation Centre](#) heeft toegezegd deze klantvraag te faciliteren en de leiding te nemen voor 'advocacy' van een CLT complex in de H-buurt. Naast de commitment van de community dient ook de gemeente bereid te zijn om de CLT verder te onderzoeken. Vervolgstappen zouden zijn een verdere concretisering van het ontwikkelproces, een placemaking proces met concrete resultaten en contextualisering van het juridische en financiële model.

## Financiële voorstelbaarheid van een CLT in Nederland

Tijdens Springstof is er een korte haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de financiële haalbaarheid van de Community Land Trust in Nederland. Er zijn drie scenario's bestudeerd hoe de ontwikkeling van een Community Land Trust haalbaar zou zijn op basis van de context in de H-buurt. Deze kunnen worden gecombineerd of los worden uitgewerkt;



### 1. Uitponding

Een financiële constructie waar een aaneengesloten gedeelte/blok van een sociale woningbouwcomplex eigendom wordt van de CLT. Hiervoor is een samenwerking nodig van een woningbouwstichting/vereniging, een hypotheekverstrekker en toekomstige bewoners. Op basis van een terugkoopregeling verkoopt de woningbouwstichting/vereniging de woning aan de CLT. De toekomstige bewoner koopt de woning van de CLT met een terugkoopregeling waardoor een lagere hypotheek nodig is om de woning aan te schaffen.

### 2) Sloop- en/of nieuwbouw

Via een tender of directe gunning door de gemeente wordt de CLT gegund om een complex te bouwen. Dit complex wordt ontworpen, ontwikkeld en uitgebaat (zie volgende paragraaf) door toekomstige gebruikers en bewoners. Wanneer de Gemeente deze "innovatie" wil inkopen kan zij gebruik maken van processen die aansluiten bij de



ontwikkeling van de CLT. Zo kan worden gedacht aan nieuwe inkoop instrumenten en processen zoals total cost of ownership, een marktverkenning of een prototype ontwikkelen. Bij het opstellen van de uiteindelijke gunningscriteria kan men rekening houden met de visie, doelgroepen en organisatievorm van de CLT.

### **3) Transformatie bestaande bouw**

De aankoop van een bestaand (kantoor of parkeer)gebouw door de CLT. Binnen de bestaande kaders van het aangekochte gebouw wordt de CLT ontworpen door toekomstige bewoners en gebruikers de ontwikkelstrategie afgestemd. Deze kan gefaseerd verlopen, waarbij de overheid organische gebiedsontwikkeling kan toepassen en direct resultaten kan behalen door een eerste pilot te doen van bijvoorbeeld tijdelijk gebruik.

#### **Inclusieve woonkosten en financiële prikkels**

Binnen alle drie de varianten zijn een meerdere financiële prikkels interessant om verder te ontwikkelen:

- Servicekosten beloningen en diensten tijdens de exploitatiefase

Een 'natura'-model van de servicekosten te ontwikkelen waardoor de de maandelijkse woonlasten dalen. Bewoners van de CLT kunnen in ruil voor korting op de servicekosten het complex zelf schilderen, schoonmaken, onderhouden etc. Of afhankelijk van het programma kunnen er ook wederzijdse diensten voor de eventuele 'community of economic space' worden verricht.

- Begeleiding financiële keuzes toekomstige bewoners

Gedurende de ontwikkeling en het aankoopproces is het - waar nodig - goed om zorgvuldige financiële begeleiding voor toekomstige bewoners te faciliteren. De toekomstige bewoners die behoefte hebben aan financiële / hypotheclair advies moeten dit laagdrempelig kunnen ontvangen.

- Gemiddelde koopprijs van huizen 150.000 euro.

Door te werken met gemiddelde prijzen kan gedifferentieerd worden in het aanbod. Op basis van het behoefteonderzoek is er behoefte aan een diversiteit van woningen. Van zorg- en seniorenwoningen tot ruimte voor starters en grote gezinnen. Door te werken met passende

financiële producten zoals gedeeltelijke aflossingsvrije hypotheek kan de aanschafprijs laag blijven.

- Zelfbouw om betaalbaarheid te vergroten

In navolging van het succes van [de klusflats](#) en andere zelfbouw initiatieven in Nederland kan de CLT dit concept ook benutten. Door toekomstige bewoners en gebruikers van de CLT zelf de woningen te laten ontwerpen en bouwen kunnen de aanschafkosten verlaagd en het eigenaarschap verhoogd worden.



**Hoe nu verder?**

En er zijn nog veel vragen waar nog geen antwoord op is geformuleerd en die een verdere uitwerking behoeven, zoals;

- Wat wordt er voor erfpacht gerekend gezien de sociale kenmerken van een CLT?
- Welke rol kunnen maatschappelijke beleggers spelen om bijvoorbeeld hypotheek te financieren?
- Welke kosten koper zijn er binnen de CLT bij het doorverkopen van een woning aan een nieuwe bewoner?

Voor een verdere financiële uitwerking is het nodig om te weten hoe CLT wordt georganiseerd en welke ontwikkelscenario's ten grondslag liggen. En deze vervolgens meer doelgroep specifiek uit te werken, gekoppeld aan het gebouw en de functies.

## Juridische uitwerking van de Community Land Trust

In het Nederlandse recht kennen we geen rechtsvorm voor de Community Land Trust (CLT). De CLT kan wel als een concept worden gezien, waarbij een passende juridische constructie gevonden kan worden. Tijdens Springstof is er eerst een inventarisatie gemaakt over zaken die eigenlijk geregeld moeten zijn voordat het zin heeft om je druk te maken om de juridische vorm. Hier zijn de eerste essentiële voorwaarden voor een CLT dat er grond beschikbaar is, en een gebouw (of iemand die een gebouw kan ontwikkelen). Er moet dus een financier zijn, de grond moet goedkoop worden ingebracht en/of de ontwikkelaar moet genoeg nemen met een laag rendement. Dit zou goed mogelijk kunnen zijn vanwege het te verwachten hoge maatschappelijke rendement (red. een betaalbare koopwoningvoorraad) en omdat er minder financieel risico voor een ontwikkelaar in een CLT zit. De woningen worden immers relatief goedkoop, zodat er zeker afzet voor zal zijn. Er geldt dan ook een nader model voor bouwontwikkeling, waarbij strategie en realisatie elkaar voor een deel overlappen. Deze ontwikkelings uitgangspunten zijn even gelaten voor wat is, en de uitwerking is beperkt tot de juridische vorm voor een CLT.



### Coöperatie

Na uitgebreide discussie en analyse van de verschillende juridische organisatievormen is voor de basis van het juridisch model een

coöperatie gekozen, een vereniging die als coöperatie is opgericht in de zin van Boek 2 titel 3 BW, in combinatie met een appartementensplitsing in de zin van Boek 5 titel 9 BW. In de coöperatie kan de zeggenschap van de leden op maat worden geregeld, ook als dat leden zijn met en zonder financiële inbreng, en leden die uiteindelijk wel of niet in het gebouw gaan wonen. Dat biedt ruimte om de grond-inbrenger en de lokale omgeving lid te laten worden en zeggenschap te geven, naast de bewoners van de woningen; wat de basis is van het concept van de CLT. Er zijn verschillende categorieën leden mogelijk, waarvoor desgewenst verschillende regels, verschillende financiële verplichtingen en desgewenst ook verschil in stemrecht kan worden geregeld. De coöperatie biedt ook ruimte om een toelatingsregeling te construeren. Daarmee kan worden gestuurd wie er lid kan worden en wie er tot de leefgemeenschap kan toetreden. Kenmerk van de CLT is immers dat de bewoners een relatie houden met enerzijds de grondeigenaar, maar zeker ook met de lokale omgeving. Dat betekent dat het noodzakelijk is dat de visie op wonen en de maatschappelijke waarden die daar bij passen, op elkaar zijn afgestemd.

### **Appartementensplitsing / VvE 'light'**

Als de coöperatie vastgoed heeft, kan de coöperatie dat verhuren. Om het mogelijk te maken om de appartementen in eigendom uit te geven, is een appartementensplitsing met een Vereniging van Eigenaars (VvE) haast onontkoombaar. Weliswaar kan ook een lidmaatschapsrecht/woonrecht worden verkocht, maar de financiering van de aanschafprijs blijkt in de praktijk een probleem te zijn. Een appartementsrecht heeft dat probleem niet. We kunnen dan de constructie gebruiken waarbij de coöperatie in eerste instantie eigenaar is van het gebouw, dit gebouw in appartementsrechten splitst en aldus grooteigenaar wordt. Naar gelang meer appartementen worden verkocht treden er meer eigenaars toe tot de VvE 'light'. In de splitsing kan geregeld worden dat iedere eigenaar verplicht lid is van de coöperatie. Daarmee ontstaat tevens de mogelijkheid om het reglement van splitsing beperkt te houden en in dat reglement alleen dat te regelen wat wettelijk verplicht is (een 'light'-reglement), en de regels die voor alle bewoners moeten gelden in de statuten of reglementen van de coöperatie te regelen. Dat betekent dat eigenaars in deze CLT-VvE hun zeggenschap over een aantal zaken zullen moeten delen met de andere leden van de coöperatie, zoals de eventuele huurders en met de leden die niet in het gebouw wonen. Dat past bij de gedachte dat een CLT meerwaarde

heeft voor zowel bewoners als de lokale omgeving. Dit vraagt wel een andere mindset: 'je moet het wel willen'.

### **Prijsplafond**

Tevens is er nagedacht hoe het voor de CLT kenmerkende prijsplafond het beste kan worden geregeld. Nadere uitwerking hiervoor is nodig of deze in het splitsingsreglement (met een terugkoopregeling) of in de statuten en reglementen van de coöperatie dient te worden opgenomen.

### **Hoe nu verder?**

Er is een stevig begin gemaakt met de juridische constructie van de CLT in Nederland, waar we bij opmerken dat er best nog het nodige aan praktische bezwaren weg moet worden genomen en het nodige nader moet worden uitgedacht. Zowel financieel als juridisch. Maar, om een van de deelnemers van Springstof te citeren: "het begint met een verlangen". En als dat verlangen er is bij een groep aspirant bewoners, een grondeigenaar en de lokale omgeving, dan hebben we er vertrouwen in dat de praktische, juridische en financiële hobbels genomen kunnen worden.