

CASUS - Line Algoed & Geert De Pauw



DE OPMARS VAN DE INTERNATIONALE COMMUNITY LAND TRUST BEWEGING

Terwijl wereldwijd woningprijzen stijgen, slagen Community Land Trusts (CLT's) erin om betaalbaar wonen mogelijk te maken. Gemeenschappelijke grondeigendom, anti-speculatieve voorwaarden en collectief beheer zijn essentiële ingrediënten hiervoor. Dit artikel kijkt naar de opkomst van de internationale beweging van CLT's, met specifieke aandacht voor de CLT's van Brussel en San Juan, Puerto Rico. Vanuit deze voorbeelden wordt onderzocht wat de rol van CLT's in België en Nederland kan zijn, en welke rol ze kunnen spelen in de context van informele wijken in het Globale Zuiden.

Vanaf het begin van deze eeuw begon de internationale financiële wereld stedelijke grond en woningen steeds meer als investeringsobject te zien. Mede als gevolg hiervan stegen wereldwijd de woonprijzen sterk, vooral in de grote steden. In het Westen verdringt deze prijsstijging mensen met lage inkomens uit de stadscentra. In het Zuiden worden gemeenschappen verdreven van stedelijke gronden waar zij zich vestigden zonder officiële eigendomstitels. In deze context groeit de belangstelling voor CLT's. Zij worden wereldwijd ingezet door lokale gemeenschappen, non-profitorganisaties en overheden om een disfunctionele woonmarkt aan te pakken en om betaalbare woningen te realiseren. Terwijl tot voor kort CLT's vooral in de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk actief waren, beginnen ze nu voet aan de grond te krijgen in het Globale Zuiden en op het Europese vasteland.

CLT's zijn democratische non-profit organisaties, door een gemeenschap bestuurd, die betaalbare woningen ontwikkelen en beheren voor huishoudens met een laag of gemiddeld inkomen, evenals andere voorzieningen die bijdragen aan een

bloeiende lokale gemeenschap. Deze organisaties fungeren als langetermijnrentmeesters van de gemeenschapsgrond en zorgen ervoor dat de voorzieningen die erop gebouwd zijn permanent betaalbaar blijven.

Hoe werkt een CLT precies? Een CLT verworft of krijgt grond en behoudt die permanent in eigendom. Elk gebouw dat zich al op de CLT grond bevindt of later op de grond wordt gebouwd, wordt verkocht aan individuele huiseigenaars of aan coöperatieve woningcorporaties, non-profitontwikkelaars van huurwoningen, of aan andere non-profit, gouvernementele of winstgevende entiteiten. Met de eigenaren van die gebouwen gaat de CLT een langlopende overeenkomst aan voor het gebruik van de grond. Omdat de grond niet hoeft te worden betaald, wordt het gebouw betaalbaar. Wanneer de eigenaar het later verkoopt, ontvangt hij slechts een deel van de meerwaarde. Zo blijft de woning betaalbaar, waardoor sociale verdringing wordt tegengegaan. Het bestuur van de CLT is samengesteld uit drie verschillende categorieën: een deel bewoners, een deel leden van de bredere gemeenschap en een

deel vertegenwoordigers van de overheid, waardoor die allemaal zeggenschap behouden over het beheer en de ontwikkeling van de gronden.

In hun huidige vorm zijn CLT's ontstaan in de Verenigde Staten aan het eind van de jaren 60. Een groep van Afro-Amerikaanse burgerrechtenactivisten kochte een stuk gronden stichtte daarop New Communities Inc. Zij combineerden collectieve eigendom van land, individuele eigendom van woningen en de coöperatieve organisatie van landbouwproductie. Ze waren tot het besef gekomen dat alleen toegang tot grond hen zou bevrijden van de afhankelijkheid van witte grondbezitters, wat zou leiden tot economische emancipatie. Ze haalden inspiratie bij de gemeenschappelijk grondeigendom in andere landen, zoals de collectieve eigendommen van inheemse volkeren, de *town commons* van New England, de *moshav ovdim* van Israël, de *ejidos* van Mexico, de *Ujamaa Vijijini* van Tanzania, de *Gramdan* dorpen van India en de Engelse *Garden Cities*. Deze voorbeelden inspireerden de oprichters van New Communities omdat ze aantoonde dat gemeenschappelijk grondbezit ervoor zorgt dat een gemeenschap haar eigen ontwikkeling kan sturen, en dat de meerwaarde van de grond – die het gevolg is van collectieve inspanningen – geïnvesteerd kan worden in het belang van die gemeenschap. Die denkwijze leeft door in de CLT's van vandaag.

Brusselse wooncrisis

Sinds de oprichting van New Communities Inc., vijftig jaar geleden, heeft het CLT-principe een hele weg afgelegd. Het is gebruikt in uiteenlopende contexten, maar werd steeds vaker toegepast als een manier om blijvend betaalbare woningen te creëren in steden met een verhitte woonmarkt. Een emblematisch voorbeeld is de Champlain Housing Trust (CHT) in Burlington, Vermont (VS), opgericht in 1984. Onder het burgemeesterschap van Bernie Sanders besliste de stad om overheidsgeld te investeren in een CLT. Dat was een primeur, en sindsdien is de CHT uitgegroeid tot een van de meest succesvolle CLT's, met een patrimonium van bijna 3000 woningen. Toen in 2008 UN-Habitat en het toenmalige *Building and Social Housing Foundation* (nu World Habitat) deze Land Trust bekroonde met de *World Habitat Award*, leerden ook Brusselse verenigingen die op zoek waren naar een nieuwe manier om de wooncrisis aan te pakken, het CLT-principe kennen.

Sinds de jaren 2000 kreeg Brussel te maken met stijgende woonprijzen op de private huur- en koopmarkt. In een Gewest met amper 8% sociale woningen leidden de prijsstijgingen er onvermijdelijk toe dat arme gezinnen de stad werden uitgedreven, of dat ze gedoemd waren om in te kleine, te dure en vaak ongezonde woningen te blijven wonen. Vanuit het verenigingsleven groeide een beweging die vooral ijverde voor nieuwe sociale woningen. Toen resultaat uitbleef gingen velen van hen op zoek naar andere oplossingen. Onder hen waren buurtverenigingen zoals Buurthuis Bonnevie, organisaties die met vluchtelingen werkten zoals CIRE,

*Huisvesting van de Champlain Housing Trust in Burlington.
Bron: Line Algoed*



en Periferia, een vereniging die rond burgerparticipatie werkt. Zij zochten naar formules waarbij burgers zelf het heft in handen konden nemen. De CLT leek daar aan te voldoen.

CLT biedt een antwoord voor betaalbaar wonen in heel diverse contexten

CLT Brussel

De initiatiefnemers onderzochten hoe het principe toegepast zou kunnen worden in Brussel. Ze maakten een hele reeks verenigingen, waaronder de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, BRAL, en enkele SVK's, warm om dit mee te verdedigen. In 2010 en 2011 organiseerden ze een reeks publieke evenementen waar ze hun plan onderzochten en verfijnden met gezinnen in woonnood. Zo creëerden zij een draagvlak om het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te overtuigen om te investeren in deze innovatieve formule. Het Gewest schreef een haalbaarheidsstudie uit die in 2012 werd afgerond. Community Land Trust Brussel (CLTB) werd boven de doopvont gehouden, en het Gewest stelde middelen ter beschikking voor de aankoop van de eerste twee gronden. Vandaag de dag staan op deze twee percelen in totaal 39 woningen, die bewoond zijn door Brusselaars met een laag inkomen. Twee andere projecten, goed voor tien woningen, zijn gerealiseerd en nog eens 120 woningen zijn in aanbouw of zitten in de pijplijn. De meeste van deze sites liggen in de armere buurten van de Kanaalzone, in de gemeentes Vorst, Molenbeek, Brussel, Anderlecht en Schaarbeek. In veel van die woonprojecten is ook buurtinfrastructuur geïntegreerd, zoals een vrouwenhuis of een lokaal voor parkwachters. De bewoners van CLTB woningen zijn mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning. Zij vormen een afspiegeling van de groep die het meest getroffen wordt door de wooncrisis. Vaak zijn het grote gezinnen, en vaak ook families met een migratieachtergrond. Iedereen die aan de voorwaarden voldoet kan zich inschrijven en lid worden van de vereniging. Woningen worden toegewezen op basis van de anciënniteit. De prijs van de woningen is aangepast aan het inkomen van de kopers, zodat ook gezinnen met de allerlaagste inkomens een CLTB-woning kunnen kopen.

Steun van overheid en bewoners

CLTB kan betaalbare woningen op de markt brengen dankzij de steun van het Brussels Gewest. Het Gewest geeft subsidies voor de aankoop van gronden en voor een gedeelte van de bouwkost, en betaalt een deel van de werkingskosten. Tot nu toe gebeurt dit nog op niet structurele wijze, maar de nieuwe regering verplichtte zich in 2019 ertoe om een wettelijk kader te creëren dat voor meer zekerheid zal zorgen. Dit is illustratief voor de groeiende publieke steun voor het CLT model in Brussel. Bij de start in 2012 verleenden sommige politieke partijen slechts zeer schoorvoetend hun steun. De eerste jaren bleef de dreiging van stopzetting van subsidies en, op een bepaald moment, zelfs de ontmanteling de organisatie boven het hoofd hangen. Brede steun vanuit het middenveld en de eerste succesverhalen zorgden ervoor dat vandaag de dag bijna het hele politieke veld achter de werking staat.

CLTB onderscheidt zich van andere Brusselse huisvestingsactoren, niet alleen door het unieke eigendomsmodel, maar ook door het feit dat het een echte gemeenschapsorganisatie is, waar participatie geen ijdel woord is. Het bestuur is samengesteld uit bewoners, vertegenwoordigers van het middenveld, en vertegenwoordigers van het Gewest, die elk een derde van de zetels innemen. Alle bewoners en alle kandidaat-kopers zijn, samen met andere geïnteresseerde Brusselaars, lid en kiezen tijdens de



Uitwisseling over collectieve grondeigendom georganiseerd door de Caño Martín Peña Community Land Trust. Bron: Line Algoed

jaarlijkse algemene vergadering hun vertegenwoordigers in het bestuur. Daarnaast worden (toekomstige) bewoners ook nauw betrokken bij de ontwikkeling van de projecten.

Enkele jaren voor de woningen klaar zijn, worden bewonersgroepen samengesteld uit kandidaat-kopers. De toekomstige bewoners bepalen mee hoe de woningen er uit zullen zien en hoe het leven er georganiseerd zal worden. Wanneer ze in hun woningen trekken, staan ze zelf in voor het beheer van de mede-eigendom. CLTB zou ook niet bestaan zonder de nauwe samenwerking met andere verenigingen. De organisaties die aan de basis stonden van de Brusselse CLT werken nog steeds mee bij de uitbouw van de projecten.

Navolging in de Lage Landen

CLTB was de eerste om het CLT-principe toe te passen op het Europese vasteland. Daarmee inspireerden zij ook anderen om ermee aan de slag te gaan. Samenlevingsopbouw Gent ijverde voor de oprichting van een CLT in hun stad. De stad stelde grond ter beschikking en vandaag de dag zijn de plannen voor de bouw van 34 woningen, een gemeenschapsruimte en een gemeenschappelijke tuin klaar. In Leuven besliste het schepencollege dit jaar om 5 miljoen euro opzij te zetten voor de bouw van CLT-woningen. Ook in Wallonië is de belangstelling groot. De stad Ottignies-Louvain-la-Neuve, bijvoorbeeld, verplichtte zich onlangs om 140 CLT-woningen te bouwen. Ook in Nederland slaat het idee aan. De Rotterdamse stadsactivisten van Stad in de Maak onderzoeken of CLT's hen kunnen helpen om de stedelijke commons die ze nu tijdelijk ontwikkelen in leegstaande gebouwen een duurzaam karakter te geven. In Amsterdam steunt de stad een onderzoek naar de mogelijkheid om een CLT op te richten in de Bijlmerwijk. De initiatiefnemers van CLT Bijlmer richtten ook CLT.nl op. Zij willen het idee van gemeenschapsgrond als basis voor betaalbare woningen en duurzame landbouw op grote schaal promoten over heel Nederland.

De meerwaarde van CLT's

Alle genoemde steden kregen de afgelopen jaren te maken met grote prijsstijgingen op de woonmarkt. Voor de zwakste groepen wordt het nog moeilijker om een degelijke, betaalbare woning te vinden, maar ook de groep voor wie wonen in de stad onbetaalbaar wordt breidt zich uit naar middeninkomens. Steden die belangstelling tonen voor CLT's laten zich dan ook vaak leiden door twee verschillende, maar nauw met elkaar verbonden motieven. Enerzijds is er de wil om betaalbare woningen te bouwen voor mensen met lage inkomens die, bij gebrek aan sociale woningen, gedoemd zijn om op de private huurmarkt te veel te betalen voor slechte woningen.

Anderzijds worden CLT's ook gezien als een manier om gezinnen met een iets hoger inkomen die werken in de stad de kans te geven om er ook te wonen. Dat leidt tot minder pendelverkeer, zorgt voor een grotere sociale mix, en houdt de "key workers" in de stad. CLT's worden dus tegelijk ingezet als instrument voor sociaal beleid en als stadsontwikkelingsinstrument. Steden kunnen via CLT's zorgen voor een bijkomende stock van betaalbare woningen, als aanvulling op het sociaal huisvestingsbeleid. CLT's kunnen ook de basis vormen voor een duurzamer stadsontwikkelingsbeleid. Steden als Gent, Brussel en Leuven hebben een lange staat van dienst wat betreft de bouw van koopwoningen voor middeninkomens, maar merken nu dat deze gesubsidieerde woningen op de private markt terecht komen en slechts een heel tijdelijk effect hebben. De CLT-formule kan ervoor zorgen dat de middelen veel efficiënter worden ingezet, omdat woningen op CLT-grond voor altijd betaalbaar blijven.

Verskillende steden in België en Nederland starten CLT initiatieven op

Een andere belangrijke meerwaarde is dat, wanneer CLT's echt in de gemeenschap zijn ingebed, ze voor draagvlak zullen zorgen voor de bouw van betaalbare woningen. Door meer stakeholders te betrekken kunnen ze ook creatiever inspelen op de uitdagingen en het potentieel van de steden waar ze actief zijn. Het Gentse project Dampoort Knapt Op, dat pionierde met een door CLT geïnspireerde formule om noodkopers te helpen hun woning te renoveren en energiezuinig te maken, is daar een goed voorbeeld van, net als de manier waarop CLTB in Brussel schenkingen van private stichtingen en binnenkort ook burgerinvesteringen combineert met subsidies om de impact te vergroten. Ten slotte doen CLT's meer dan woningen bouwen. Door aan sterke gemeenschappen te bouwen kunnen ze, onder andere in aankomstwijken, zorgen voor stabiliteit en mee bouwen aan de sociale cohesie.

International beweging

Veel CLT's richten zich op mensen met een verhoogd risico op verdringing. In informele wijken in het Globale Zuiden zijn dat vaak mensen die wonen op grond waarvoor ze geen officiële eigendomstitel hebben, in het Westen vaak arme bewoners van gentrifiërende buurten. Dit plaatst de opkomende CLT beweging op het kruispunt van twee wereldwijde bewegingen voor sociale

rechtvaardigheid. De eerste vindt plaats in landen waar mensen worstelen met grondrechten, en waar zij in steeds grotere aantallen opkomen voor de erkenning, registratie en wettelijke bescherming van collectief grondeigendom. De tweede is de groeiende beweging voor woonrechten die opduikt in steden over de hele wereld. Deze amorfe beweging zet zich bijvoorbeeld in voor het recht op de stad (*right to the city*), strengere huurregels en huurprijsccontrole op de private markt, maar ook voor wooncoöperatieven, co-housing en CLT's.

Toenemende interesse in CLT's, mede gestimuleerd door deze wereldwijde bewegingen, leidde tot meer internationale samenwerking. De samenwerkingsinitiatieven liggen op de intersectie tussen praktijk- en beleidservaring, academische kennis en activisme. Sinds begin 2018 bijvoorbeeld, brengt het internationaal *Center for CLT Innovation*, opgestart door een groep mensen uit de Verenigde Staten met medewerking van CLT *practitioners* in Puerto Rico en Europa, verschillende bestaande en opkomende CLT's van de VS, Latijns Amerika, het VK, Europa en Australië samen met academici en activisten. Het doel is om een nieuw platform te creëren voor onderzoek naar huidige CLT-praktijken en voor het verkennen van nieuwe toepassingen. Een van de projecten is het uitgeven van een collectie van essays over verschillende CLT-initiatieven en over het belang van CLT's voor de realisatie van het recht op wonen wereldwijd.

Ook is in 2017 het *Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities* (SHICC) project van start gegaan met EU Interregfondsen. Dit

De CLT-beweging staat op het kruispunt van twee wereldwijde bewegingen voor sociale rechtvaardigheid

project, dat loopt tot eind 2020, wil de oprichting van nieuwe CLT's in steden in Noordwest Europa stimuleren en vier bestaande CLT's in Brussel, Gent, Rijsel en Londen, helpen om verder te groeien. Verder wil het samenwerking bevorderen en een lokaal, regionaal en nationaal beleid stimuleren, dat door aangepaste financiering en regelgeving de oprichting en groei van CLT's bevordert.

In het Globale Zuiden zorgt het succesvolle voorbeeld van de Caño Martín Peña CLT in San Juan, Puerto Rico, ervoor dat meer en meer naar CLT's gekeken als strategie voor het formaliseren van grondeigendom. In het Zuiden woont een groeiende groep mensen op stedelijke grond waarvoor ze geen officiële eigendomstitel hebben, nadat ze door armoede, grootschalige ontwikkelingsprojecten of klimaatverandering uit hun rurale gebieden werden verdrongen. Zonder eigendomsdocumenten zijn ze ook in steden heel kwetsbaar voor ontheemding naar wil van de overheid. Dit gebeurt niet zelden in een context van natuurrampen waarbij overheden beweren dat de veiligheid niet kan gegarandeerd worden, terwijl mitigaties van risico's wel degelijk mogelijk zijn. Er zijn talloze voorbeelden van gemeenschappen die om die reden ontheemd zijn en waar, na de gedwongen uitzetting van de bestaande gemeenschap, projectontwikkelaars huisvesting gebouwd hebben voor hogere inkomens. De Caño CLT toont een alternatief. Deze CLT is in 2004 opgestart door duizenden bewoners van zeven grotendeels informele wijken waar bewoners geen eigendomstitels hadden over de grond die ze al generaties lang bewoonden. Sinds ze in 2016 de *World Habitat Award* wonnen krijgt de Caño CLT meer en meer interesse van *community organisers* in gelijkwaardige wijken in Latijns-Amerika, Azië en Afrika. Vertegenwoordigers van de Caño CLT zijn naar Mexico, Brazilië en Zuid-Afrika gereisd

om daar van gedachten te wisselen. De Caño CLT bouwt op dit moment capaciteit op om zich op een meer structurele manier bezig te houden met het uitwisselen van kennis over collectieve grondeigendom en participatieve wijkontwikkelingsprocessen. In mei van 2019 kwamen bijvoorbeeld 49 mensen van 17 verschillende landen bij elkaar in de Caño, gesponsord door de Ford Foundation, om strategieën uit te wisselen over grondrechten en de sterktes van collectief grondeigendom als antwoord op de grote politieke, economische, sociale en ecologische uitdagingen van deze tijd. Niet alleen CLT's in het Zuiden kunnen iets opsteken van deze ervaringen. CLT's als die van de Caño zijn vaak ontstaan uit een bestaande en solide gemeenschapsorganisatie en kunnen initiatieven in het Noorden, die vaak uit formelere structuren zijn gegroeid, inspireren op het vlak van gemeenschapswerking.

Een structurele oplossing

Terwijl in steden over de hele wereld de sociale verdringing toeneemt, doen veel overheden verder alsof er niets aan de hand is. Vaak worden stadsgroonden nog steeds verkocht aan de hoogste bidder, en nieuwe sociale woningen worden slechts langzaam gebouwd. CLT's kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan een oplossing van deze woonproblemen. Door de gemeenschap centraal te zetten kunnen ze nieuwe energie en middelen genereren om betaalbare woningen te bouwen. Dankzij hun unieke eigendomsformule zorgen ze dat deze woningen voor altijd betaalbaar blijven. En door de nadruk te leggen op de rol van grondeigendom, ten slotte, voeden ze de discussie over hoe we onze steden structureel duurzamer en rechtvaardiger kunnen maken. We voorspellen dat de internationale CLT-beweging en hun initiatieven om het collectieve grondprincipe bekender te maken, in de komende jaren een heel groot aantal steden en gemeenschappen zal aanzetten om nieuwe CLT's op te richten. Hou ze in de gaten!

Literatuurselectie

- Algoed, L. & M.E. Hernández Torrales (2019). "Vulnerabilization and Resistance in Informal Settlements in Puerto Rico: Lessons from the Caño Martín Peña Community Land Trust." *Radical Housing Journal*, Vol 1(1): 29-47.
- Davis, J.E., Algoed, L. & M.E. Hernández-Torrales. (forthcoming 2020) Introduction: On Common Ground. In J.E. Davis, Algoed, L. & M.E. Hernández-Torrales (Eds.) *On Common Ground: International Perspectives on the Community Land Trust*. Madison: Center for CLT Innovation.
- Davis, J.E. & Stokes, A. (2009) *Lands in Trusts. Homes that Last. A Performance Evaluation of the Champlain Housing Trust*. Burlington: CHT.
- De Pauw G. (2018) *Grond niet te koop. Gemeenschapsgrond als basis voor een rechtvaardige en duurzame stad in het Community Land Trust model*. In A. Kuhk, Holemans, D. & Van den Broeck, P. (eds.) *Op grond van Samenwerking. Woningen, voedsel en trage wegen als heruitgevonden commons*. Leuven: EPO.

Line Algoed (Line.algoed@vub.be) promoveert bij Cosmopolis aan de Vrije Universiteit Brussel over gemeenschappelijk grondeigendom in het Caribisch gebied en is lid van het internationale CLT Center for Innovation waar kennis en onderzoek over CLT's wordt uitgewisseld. Ze werkt voor de Caño Martín Peña CLT aan de internationale uitwisseling van kennis.

Geert De Pauw (geert.depauw@cltb.be) is sinds 2012 coördinator van CLT Brussel en mede-oprichter van SHICC (Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Communities), een Europees partnerschap met als doel een bloeiende CLT-beweging in Europa te creëren.