

Startnota voor de oprichting van een Community Land Trust CLT in Leuven

Huidige situatie

Er is in Leuven nood aan een groter aanbod van betaalbare woningen. Een aantal huishoudens ondervinden vandaag moeilijkheden om een woning te verwerven. Ze hebben recht op een sociale huurwoning, maar komen veelal owv het gebrek aan aanbod terecht op de private huurmarkt met een (te) hoge woonquote. Hierdoor zijn zij niet in staat om te sparen of een bepaalde mate van zekerheid voor de toekomst op te bouwen. Ze zijn in staat om te lenen, maar vinden in het huidige aanbod geen woning meer voor hun vooropgesteld budget. Daardoor blijven ze veelal huren op de (sociale of) private markt en blijven ze sterk afhankelijk van de huiseigenaar.

Daarnaast komt de economische meerwaarde die momenteel gegenereerd wordt door de koop en verkoop van particuliere woningen momenteel ten goede aan individuele eigenaars, ontwikkelaars en/of makelaars, met sociale verdringing in opwaarderende wijken en stadsvlucht als gevolg. Dit heeft op zijn beurt een ontwrichtend effect op de gezinnen die hiermee geconfronteerd worden. Een deel van deze financiële meerwaarde zou opnieuw in de gemeenschap geïnvesteerd kunnen worden om zo sociale verdringing en de gevolgen ervan tegen te gaan.

Om een antwoord te bieden op bovenstaande uitdagingen zijn nieuwe en bijkomende instrumenten noodzakelijk. In de Verenigde Staten, Groot-Brittannië en een aantal andere landen is de afgelopen jaren een instrument uitgewerkt dat een krachtig antwoord biedt op al deze uitdagingen, de Community Land Trust. In Brussel bouwen ze, als eerste organisatie op het Europese vasteland, al meer dan 10 jaar met succes betaalbare woningen en gemeenschappen via deze formule. We willen ons hierop inspireren om ook in Leuven een Community Land Trust (CLT) op te richten. Daarom besliste het college in 2020 tot de oprichting van een CLT en gaf opdracht aan AG Stadsontwikkeling om de formele oprichting van deze organisatie verder uit te bouwen. In het meerjarenplan van de stad werd een startkapitaal voorbehouden van **vijf miljoen euro** voor de oprichting van deze organisatie en de bouw van de eerste CLT-projecten.

Ambities voor de oprichting van een CLT

Voor de oprichting van een CLT in Leuven wordt eerst werk gemaakt van de oprichting van een vereniging zonder winstoogmerk (VZW). Hier wordt de operationele werking in ondergebracht. Van zodra de VZW opgericht is, kan de nog te verkiezen raad van bestuur beslissingen nemen over de verdere uitbouw van de CLT en kan er een stichting of coöperatie opgericht worden voor het beheer van de onroerende goederen.

De CLT zal in Leuven gronden verwerven, bezitten, beheren en ontwikkelen ten behoeve van en met de gemeenschap. Op die gronden zal ze in eerste plaats betaalbare woningen creëren voor mensen en gezinnen die om het recht op wonen te realiseren moeilijk terecht kunnen op de vrije markt, bijkomend is ze ook in staat om een ruimer portfolio te ontwikkelen dat ten dienste staat van het maatschappelijk doel dat de CLT vooropstelt. De CLT zal eigenaar blijven van de gronden, maar het gebruiksrecht ervan afstaan, onder specifieke voorwaarden die na de oprichting bepaald zullen worden door de nog te verkiezen raad van bestuur. Verder maakt de CLT werk van levendige, gemengde wijken waar alle bewoners en gebruikers de kans krijgen en aangemoedigd worden om actief betrokken te zijn, en de mogelijkheid krijgen om hun buurt mee vorm te geven.

Algemeen kader voor de oprichting van een CLT

De CLT is **eigenaar van de gronden** waarop ze woningen of andere infrastructuur realiseert, of beschikt over een gelijkwaardig gebruiksrecht erop. Ze heeft als basisdoel om grond als gemeengoed in gemeenschapsbezit te houden. Daarnaast heeft ze de ambitie om een actieve verwervingspolitiek te voeren en haar portfolio jaarlijks uit te breiden.

1. Op die terreinen creëert de CLT **betaalbare woningen**. Doordat de grond gesubsidieerd wordt, betalen de bewoners enkel de woning en niet de grond. Hierdoor worden de woningen betaalbaar voor mensen en gezinnen die om het recht op wonen te realiseren moeilijk terecht kunnen op de vrije markt. Wanneer de eigenaar zijn woning later wil verkopen, zal de CLT die aankopen aan een vooraf afgesproken plafondprijs.
2. Het is de bedoeling om **niet uit te gaan van financiële meerwaardecreatie**. De meerwaarde die de CLT toch met het geheel van zijn portfolio zou creëren, wordt ten alle tijden ingezet voor het te realiseren maatschappelijk doel van de organisatie. Voor de particuliere woningen vloeit bij verkoop een klein deel van de meerwaarde rechtstreeks terug naar de verkopende eigenaar, de rest vloeit terug naar de CLT.
3. De CLT zal **democratisch** beheerd worden zodat het algemeen belang steeds wordt nagestreefd. Dit wordt mogelijk gemaakt door een evenredige verdeling in de raad van bestuur:
 - **1/3e (toekomstige) bewoners** van de woningen en (toekomstige) gebruikers van de productieruimtes en/of gemeenschapsvoorzieningen die verkozen zullen worden
 - **1/3e Het middenveld**: buurtorganisaties, investeerders, sociale organisaties, kennisinstellingen en bedrijven die verkozen zullen worden
 - **1/3e Leden van de overheid** en relevante administraties die door de lokale overheid zullen aangesteld worden
4. De CLT zal **kwalitatieve, betaalbare en duurzame woningen** op de markt brengen.

Rollen en verwachtingen

De praktijkkamer bestaat uit bouwprofessionals, alternatief financiers, sociale organisaties, juristen, kennisinstellingen, bedrijven en netwerkorganisaties die hun praktijkervaring willen inzetten voor de oprichting van een CLT in Leuven. Zij geven input op vaste overlegmomenten (zie planning onderaan). Indien zij niet aanwezig kunnen zijn op een overlegmoment, lezen zij het verslag na en geven ze waar nodig feedback zodat deze alsnog kan meegenomen worden. Indien er geen bijkomende input komt vanuit de afwezigen wordt ervan uitgegaan dat zij instemmen met de output die gecreëerd werd tijdens de praktijkkamers. Gezien er voldoende expertise aanwezig is vanuit de praktijkkamer, wordt er voor de inhoudelijke voorbereiding gekeken naar de deelnemers zelf. Zij kunnen de rol van **host** op zich nemen. Een host bereidt de inhoud van een workshop samen met de coördinator en de facilitator voor, licht deze toe tijdens een praktijkkamer en verwerkt het resultaat van de workshop in een verslag samen met de coördinator. Hij/zij krijgt hiervoor een vergoeding van €650. De deelnemers aan de praktijkkamer doen dit kosteloos. **The Pond & The Waterfalls** is een stichting die belangeloos en neutraal deze praktijkkamer faciliteert. Zij zorgen voor de veiligheid binnen die groep en helpen de diverse organisaties, die voordien nog niet hebben samengewerkt, om tot de oprichting van een CLT te komen.

Naast de professionele expertise van de praktijkkamers, wordt ook input vergaard vanuit de noden en belangen van de potentiële toekomstige bewoners tijdens **participatiekamers**. **Avansa Oost-**

Brabant neemt de rol op zich om de participatiekamer te organiseren ism AG Stadsontwikkeling Leuven. Om de informatie vanuit de participatiekamers te verzamelen en over te brengen naar de praktijkkamers, begeleidt Avansa de groep van potentiële toekomstige bewoners om hun belangen en noden in kaart te brengen.

Om tot betaalbare woningen te komen is elk van bovenstaande standpunten (praktijk- & participatiekamer / professionele en sociale organisaties / bewoners en bouwers / juristen en banken / denkers en doeners / ...) nodig en zal het noodzakelijk zijn om samen te werken en een uitwisseling van informatie te hebben tussen elk van deze visies.

Een jurist zal de informatie uit de praktijk- en participatiekamers verwerken en een eerste aanzet leveren voor de statuten voor de oprichting van de VZW. Vervolgens wordt er feedback hierop verwacht vanuit de praktijk- & participatiekamers. Op die manier kan er in een iteratief proces overgegaan worden tot de opmaak en ondertekening van de definitieve statuten in oktober.

2021				2022							
5/okt.	17/dec.	17/feb.	29/mrt.	19/apr.	12 mei	2 juni	28 juni	september	oktober	29 oktober	
VM 9u30 - 13u30	9u30 - 10u30	VM 9u30 - 13u30	NM 12u30 - 17u	VM 9u30 - 13u30	VM 9u30 - 13u30	NM 12u30 - 17u	NM 12u30 - 17u	mid	begin/mid	nog te bepalen	
	PTK 1.0	PTK 2.0	PTK 3.0	PTK 4.0 CLTB / CLTG	PTK 5.0 Commonslab	PTK 6.0 Beelen Advocaten	PTK 7.0 Host = ?	PTK 8.0 Host = ?	OPRICHTINGS- VERGADERING	WERELD CLT DAG	
Infodag CLT Leuven in Hal5	opstart trajecten	Uitleg en feedback op vervolgtraject	Wat hebben we nodig voor de oprichting?	Plaatsbezoek CLTB en panelgesprek CLTB/CLTG	In kaart brengen van de doelstellingen & activiteiten	Governance model - Hoe gaan we beslissingen nemen?	Stavaza oprichting - Plaatsbezoek pilootsite	nalezen draft statuten, feedback en verwerken input	Statutaire vergadering / oprichting / verkiezen RvB	Oprichtingsevent in de week van 29 oktober	
Hal5	digitaal	digitaal	Comenius	Brussel	Comenius	Comenius	Pilootsite	nog te bepalen	nog te bepalen		

Deze overzichtsplanning geeft een inschatting over de oprichting van de Community Land Trust. Deze kan onderhevig zijn aan diverse externe factoren en kan dus nog wijzigen, via het online 'CLT leerboek' kan steeds de meest recente planning teruggevonden worden, alsook de data van de participatiekamers.

Het kernteam van **de praktijkkamer** bestaat uit de volgende organisaties (alfabetisch):

- AG Stadsontwikkeling Leuven
- Avansa Oost-Brabant
- Beelen Advocaten
- Buur (part of Sweco)
- CAW Oost-Brabant
- Commonslab vzw
- De Ruimtevaart
- Hefboom vzw
- Labland vzw
- Leuven2030
- Minder = Meer
- SAAMO
- Stad Leuven
- The Pond & The Waterfalls
- Van Roey Vastgoed
- Vlaanderen bouwt vzw
- Wim Rasschaert advocaten